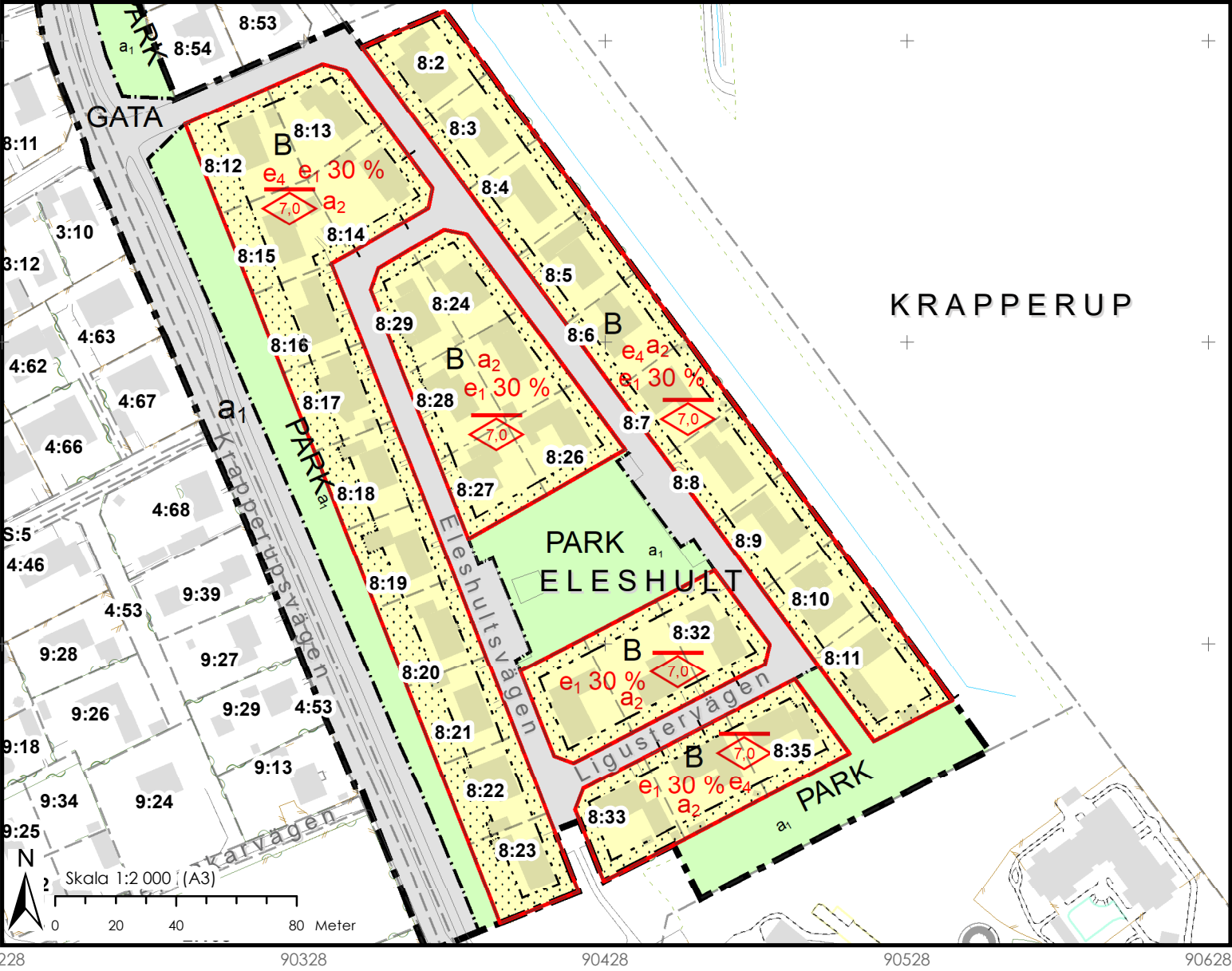


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- 49 : 7 1 0 Fastighetsbeteckning
- Befintliga fastighetsgränser
- Vägkant
- Byggnad

Grundkartan är upprättad 2022-04-06 av Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1993, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i mars 2022.
Skala=1:1500
Standard 3
Koordinatsystem i plan Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Upphovsrätt/kontaktperson: Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs/Tecumseh Hollis
Höganäs 2022-04-06
Tecumseh Hollis

PLANENS SYFTE

Planändrings syfte är att möjliggöra byggnation med utökad byggrätt och högre byggnadshöjd än vad som tilläts i gällande detaljplan.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Rödmarkerat planbestämmelser gäller för ändring av del av byggnadsplan för Nyhamnsläge, Eleshult 8:34 m.fl.

Övriga planbestämmelser på denna karta de hänvisas till detaljplan förslag till upphävande i vissa delar samt ändring och utvidgning av BYGGNADSPÄN FÖR NYHAMNSLÄGE Laga kraft 1965-07-02.

Och till ändring av detaljplaner från enskilt till kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser i Nyhamnsläge laga kraft 2020-06-08.

Gränsbeteckningar

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bestämmelser som upphävs inom röd markerad ändringsgräns

0.0 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

I Högsta antal våningar är angivet som I

e120% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bestämmelser som läggs till inom planändringsgränsen markerade med rött.

e1 30 % Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

7.0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

e4 Byggnadens vind får inredas, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

a2 Genomförandetiden är 10 år . Kvartersmark, PBL 4 kap. 21 §

Illustrationer

Planändringsområde



HÖGANÄS KOMMUN

ÄNDRING AV DEL AV BYGGNADSPÄN FÖR NYHAMNSLÄGE

ELESHULT 8:34 M.FL

I NYHAMNSLÄGE, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN

ANTAGANDE:
2022-10-11

LAGA KRAFT:
2022-11-02

ANTAGANDEHANDLING
STANDARDFÖRFARANDE

UPPRÄTTAD:
2022-04-14

DIARIENUMMER:
KS/2008/275

Gunilla Sandebert
Tf. Plan- och bygglovschef

Abdulmouneim Baradei
Planarkitekt

KS/2008/275



PLANBESKRIVNING

**ÄNDRING AV DEL AV BYGGNADSPLAN
FÖR NYHAMNSLÄGE, ELESULT 8:34 M.FL,
I NYHAMNSLÄGE,**

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Bild: Planändringsområdet (rödmarkerad på bilden).

LAGA KRAFTHANDLING, 2022-11-02



**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.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Abdulmouneim Baradey, planarkitekt och planförfattare

Besnik Nikq, planarkitekt

Gulistan Batak, plan- och bygglovschef



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringen av detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation med utökad byggrätt och högre byggnadshöjd än vad som tillåts i gällande detaljplan.

Huvudidén med planförslaget är att öka byggrätten och byggnadshöjden för de fastigheter som omfattas av ändring av detaljplanen.

Planförslaget innefattar:

- Utökning av exploateringsgrad till 30 % av fastighetsarea inom ändringsgräns.
- Reglering av nockhöjd till 7 meter.
- Möjliggöra för vindsinredning inom hela planändringens gräns.
- Upphäva våningsbestämmelserna.
- Bekräfta befintlig bebyggelse genom justering prickmarken.

BAKGRUND, PLANBESKED

17 fastighetsägare i området har inkommit med ansökan om planändring den 20 april 2008. Byggnadsnämnden uppdrog den 23 juni 2009 åt planavdelningen att genomföra planprocess för Eleshult 8:34 m.fl.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard förfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900).

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter 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, tre veckor från den dag då beslutet eller justerat protokoll över beslutet tillkännagetts offentligt.

PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i norra Nyhamnsläge, öster om Krapperupsvägen/väg 111.

Söder om området ligger Nyhamnsskolan tillsammans med Nyhamnsläges bibliotek. Planområdet omfattar ca 3,7 ha.



Bild: Aktuellt planområde i tätorten



Bild: Aktuellt planområdet i kommunen

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planändringsområdet innefattas av 34 privatägda fastigheter.



Bild: Aktuella fastigheter inom röd gräns ingår i planändringsområdet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 fick laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- Att området ska användas till tätortsområde och till kvartersmark för bland annat bostäder.

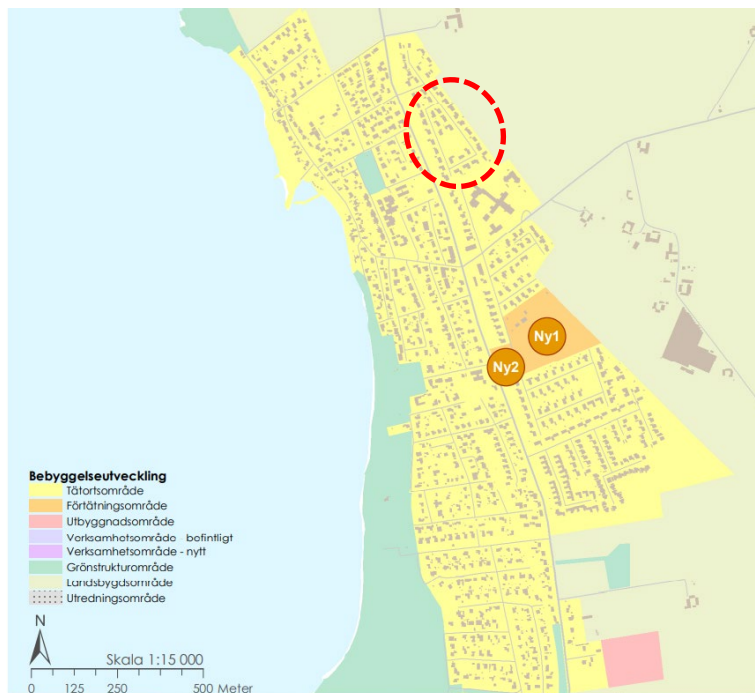


Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplan: 12-BRU-1370 (förslag till upphävande i vissa delar samt ändring och utvidgning av BYGGNADSPLAN FÖR NYHAMNSLÄGE) Laga kraft 1965-07-02. Samt ändring av detaljplaner från enskilt till kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser i Nyhamnsläge laga kraft 2020-06-08.

RUBRIK FÖR VARJE GÄLLANDE OCH INTILLIGGANDE DETALJPLAN

BYGGNADSPLAN FÖR NYHAMNSLÄGE (12-BRU-1370)

Detaljplanen redovisar bland annat:

- Att området ska användas till bostadsändamål.
- Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- Inom fastighet får endast 1 huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- Högsta byggnadshöjd är 4,4 meter för en del och 5,6 meter för den andra delen.
- Högsta antal våningar är angivet som I.
- Endast friliggande huvudbyggnader.
- I gårdsbyggnad får bostad inte inredas.

- Vind får inte inredas på en del av planområdet.

Gällande detaljplan 12-BRU-1370 kommer delvis att ersättas med föreslagen detaljplan.

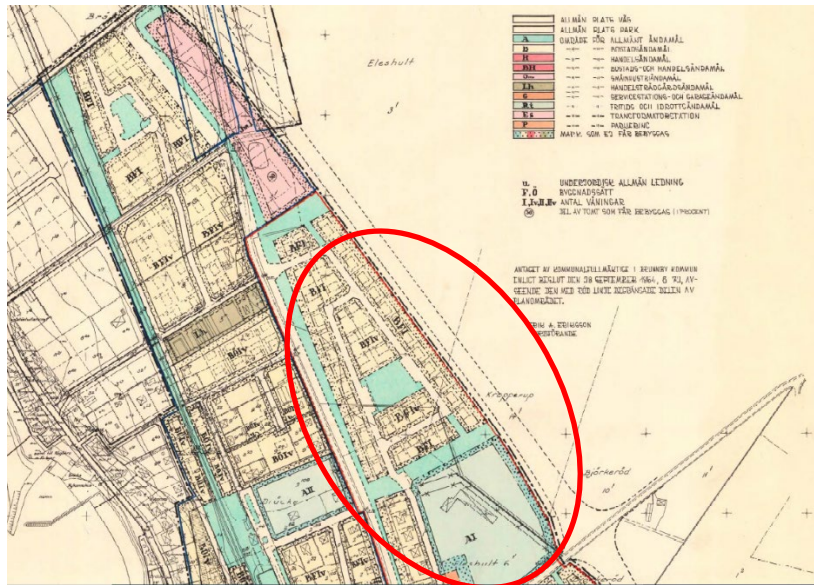


Bild: Kartutsnitt av gällande detaljplan 12-BRU-1370, ändring gäller område inom röd cirkel.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöwebben antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

Att området domineras av friliggande och enhetliga enfamiljshus byggda under 1960-talet.

Byggnationen har mestadels flacka sadeltak med cirka 22 graders lutning och skorsten motnock. Det förekommer även enstaka byggnader med valmade eller platta tak.

Byggnaderna har förhållandevis symmetriska fasader med centrerad entré och regelbunden fönstersättning.

Flera byggnader i området har tillbyggnader i form av verandor och inglasade uterum.



Bild: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram

ORTSANALYS

Nyhamnsläge ligger utmed kusten sex kilometer norr om centrala Höganäs, har goda pendlingsmöjligheter med bil, buss och cykel. har drygt 1500 invånare. Orten ligger i ett jordbrukslandskap vid kusten och domineras av villabebyggelse.

RIKSINTRESSEN**KULTURMILJÖVÅRDEN**

Planområdet ingår inte i område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ miljöbalken utan angränsat till.

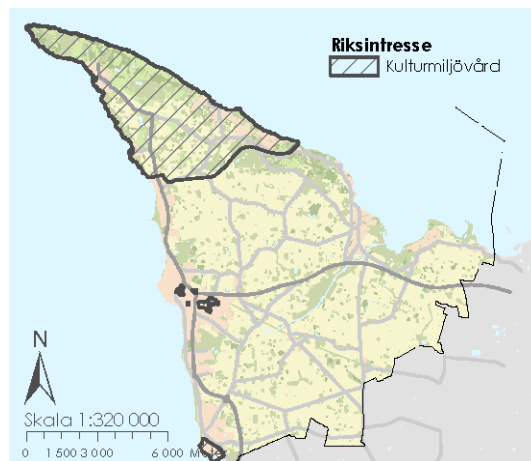


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kulturmiljövården.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Vid förhandsbesked och lovprövning inom området ska stor hänsyn tas till friluftslivet.

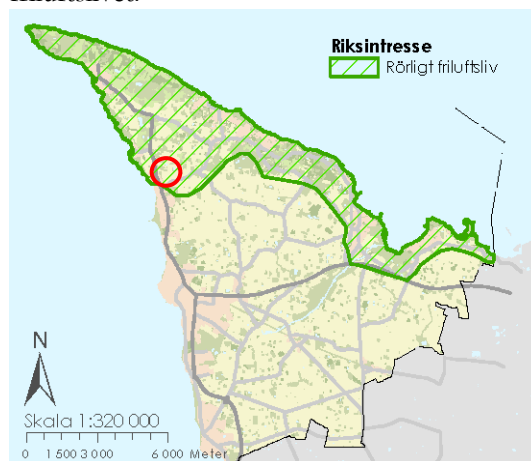


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse rörligt friluftsliv.

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken men är befintligt bebyggelseområde. Planförslaget förväntas inte medföra negativ påverkan på riksintresset. Vid ett sådant fall att planförslaget antas

medföra någon påverkan kan kommunen hänvisa till undantagsregeln i 4 kap. 1 § andra stycket MB.

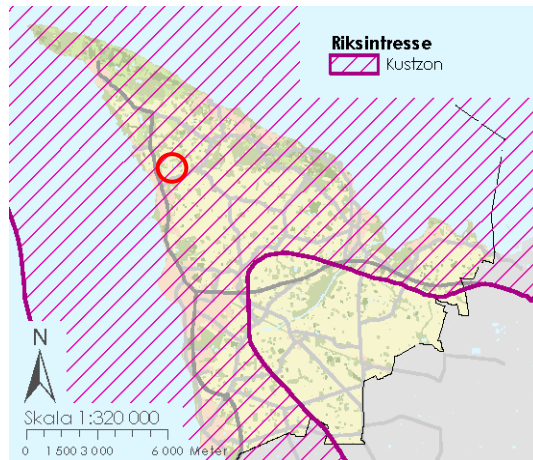


Bild: Planområdet i förhållande till riksintrasse kustzon.

STRANDSKYDDSSOMRÅDE

Området berörs inte av områdesskyddet strandskyddsområde enligt 7 kap 13-18§ miljöbalken.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram från 2006, som är ett regionalt kunskapsunderlag. Kulturmiljöprogrammet är inte juridiskt bindande.

Följande text beskriver Nyhamnsläge i programmet:

Nyhamnsläge växte fram under 1700-talet men fick sin egentliga expansion runt 1800-talet i samband med skeppsbyggeri och sjöfart. Vid sidan om dessa verksamheter var även fisket av betydelse. Den äldre bebyggelsen ligger utmed kusten, både närmast stranden och på ovansidan om byvägen. Centralt finns den viktiga hamnen. Bebyggelsen består främst av korsvirkesbyggnader uppförda under andra delen av 1800-talet. Fasaderna är i regel klädda med panel. I Nyhamnsläge finns en intressant drive-in bank från 1964 där verksamheten var igång i cirka tio år.



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Området ligger öster om Krapperupsvägen/väg 111 och domineras av friliggande och enhetliga enfamiljshus byggda under 1960-talet. Söderut i området ligger Nyhamnsskolan tillsammans med Nyhamnsläges bibliotek och fotbollsplanen för Brunnby FF. Öster om bebyggelsen ligger öppet jordbrukslandskap. Elesultsvägen sträcker sig rakt igenom området, tillsammans med små trafikseparerade sidovägar/återvändsgator. Planändringsområdet är ett villaområde och infattas av 34 fastigheter. Dessa fastigheter ägs av privata ägare.



Bild: Planområdet och dess innehåll.

OMRÅDETS HISTORIA

I början av 1900-talet bestod området av jordbruksmark och norrut i området låg en kringbyggd gård som finns kvar än idag. Under 1900-talets andra hälft började en bebyggelse att växa fram i området. Nyhamnsskolan uppfördes under 1950-talet och har därefter byggts ut i etapper. Under 1950–60-talet byggdes två flerfamiljshus med affärslokaler i bottenvåningen. År 1964 flyttade Brunnby Sparbank in i ett av flerfamiljshusen och samtidigt utrustades Nyhamnsläge med en av Sveriges första drive-in banker. Framför bankhuset byggdes ett litet torg och i samband med att drive-in banken uppfördes förflyttades centrum från hamnen till området vid bankhuset. År 2002 lades bankverksamheten ner i Nyhamnsläge men byggnaden inrymmer idag olika affärsverksamheter. Detaljplanerna för bostadsområdena norr och söder om Nyhamnsskolan antogs år 1964. År 2006 planlades en förlängning av Gullregnsvägen och den norra bebyggelsen. År 2020 har huvudmannaskap för allmänna platser i Nyhamnsläge ändrats från enskilda till kommunalt huvudmannaskap.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

planområdet ligger 12-13 meter över havet.



Bild: Höjdsättningskarta

FRITID OCH REKREATION

I mitten av planområde finns en park med lekplats och gröna ytor.

Fotbollsplaner ligger cirka 400 meter söderut om planområde och västerut om planområdet cirka 300 meter ligger småbåtshamnen.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen.

fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen.

BEBYGGELSE

Området domineras av friliggande enfamiljshus tidstypiska och relativt enhetliga bostadshus från 1960-talet. Flera byggnader i området har tillbyggnader i form av verandor och inglasade uterum. Majoriteten av byggnaderna har även tillhörande garage.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Nyhamnsläge är en serviceort som erbjuder grundläggande servicefunktioner,

I Nyhamnsläge finns förskola, f-9-skola och bibliotek, mataffär och restauranger.

I mitten av planområdet finns en park med lekplats och gröna ytor.

TRAFIK

BILTRAFIK

Trafikflöde: planändringsområde ligger öster om Krapperupsvägen /väg 111 som har trafikflöde på 2 485 fordon/dygn.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I nordsydlig riktning kopplar cykelvägen längs gamla banvallen samman Nyhamnsläge med Mölle och Höganäs och en ny cykelväg planeras även österut mot Brunnby. För mer sammanhängande och tryggare kopplingar söderut mot Strandbaden och Höganäs behövs en komplettering av gång- och cykelnätet längs väg 111. Fokus är att skapa trygga och säkra skolvägar till och från Nyhamnsskolan, men det skulle även tillgängliggöra befintlig kollektivtrafik bättre.

KOLLEKTIVTRAFIK

Nyhamnsläge trafikeras av dubbla busslinjer mot Höganäs, varav en fortsätter vidare mot Helsingborg. I rusningstid är turtätheten mot Höganäs mycket bra.

PARKERING, UTFARTER

Flera byggnader har tillhörande garage.

Planområdet har infart och utfart från Krapperupsvägen (väg 111) mot Gullregnsvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN OCH AVLOPP**

Planområdet är befintlig bebyggelse och ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och befintliga kommunala ledningar finns inom planområdet.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet är befintlig bebyggelse och ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och befintliga kommunala ledningar finns inom planområdet.

AVFALL

Avfallshanteringen sker inom den egna fastigheten och på tömningsdagen ska kärlen placeras vid tomtgräns mot farbar allmän väg. Hanteringen av avfall sköts av NSR och bygger på källsortering.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Planområdet består av befintlig bebyggelse och underjordiska ledningar finns för el och telenät samt ett utbyggt fibernät.

Nordion Energi har en distributionsledning för natur- och biogas ligger inom områden som är utlagda som PARK respektive GATA.

HÄLSA, SÄKERHET**BULLER**

Planändringsområdet består av befintligt bebyggelse. Väg 111 intill Krapperupsvägen hade år 2017 en ÅDT på 2380 fordon varav 7 % var tung fordon. Trafiken beräknas att öka med 1,1 % per år vilket innebär att ÅDT:en beräknas att öka till 2485 fordon år 2021 och 2982 fordon år 2040. Utifrån detta kommer Ekvivalentnivån att öka från 53 dBA år 2021 till 54 dBA år 2040. Detta har beräknats utifrån att det närmsta huset är placerat 21,3 meter ifrån väg 111. Det krävs alltså inga åtgärder för innemiljön då ekvivalentnivån inte överskrider 60 dBA. Maxnivån är 72 dBA för år 2021 och 73 för år 2040 Vilket innebär att utemiljöer som är placerade mot väg 111 behöver skymmas.

MARKFÖRORENINGAR

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Då planområdet ligger cirka 13 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg.



PLANÄNDRING FÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Huvudidén med planförslaget är att öka byggrätten och byggnadshöjden för de fastigheter som omfattas av ändring av del av detaljplanen.

Planförslaget innefattar:

- Utökning av exploateringsgrad till 30 % av fastighetsarea inom ändringsgräns.
- Reglering av nockhöjd till 7 meter.
- Möjliggöra för vindsinredning inom hela planändringens gräns.
- Upphäva våningsbestämmelserna.
- Bekräfta befintlig bebyggelse genom justering prickmarken.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Sammanfattningsvis föreslås följande ändringar:

Planbestämmelser som föreslås upphöra inom planändringens gränser:

e1 Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.



Högsta byggnadshöjd är 4,4 meter och 5,6 meter.

I Högsta antal våningar är angivet som I.

Planbestämmelser som föreslås tillkomma inom planändringens gränser:

a2 Genomförandetid är 10 år., PBL 4 kap. 21 §

e1 Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

e4 Byggnadens vind får inredas inom hela planändringens gräns.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

HÅLLBART BYGGANDE

Höganäs kommun är positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet består av befintlig bebyggelse och ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och befintliga kommunala ledningar finns inom planområdet.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet består av befintlig bebyggelse och ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Det finns kommunala ledningar inom planområdet.

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Avfallshanteringen sker inom den egna fastigheten och på tömningsdagen ska kärnen placeras vid tomtgräns mot farbar allmän väg. Hanteringen av avfall sköts av NSR och bygger på källsortering. Planförslaget påverkar inte framtida avfallshantering.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Planområdet består av befintlig bebyggelse och underjordiska ledningar finns för el och telenät samt ett utbyggt fibernät. Nordion Energi har en distributionsledning för natur- och biogas ligger inom områden som är utlagda som PARK respektive GATA.

Planförslaget påverkar inte framtida hantering av diverse ledningar.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättningen är att detaljplanen ska antas fjärde kvartalet 2022.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen utan att bli ersättningsskyldig till fastighetsägarna.

AVTAL

Ett planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren till Eleshult 8:34 och planavdelningen.

Ersättning debiteras i samband med att bygglov beviljas och under detaljplanens genomförandetid enligt kommunens taxa. Detta gäller alla fastigheter inom detaljplanändringens gräns.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som park och gata. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

FASTIGHETSINDELINGSBESTÄMMELSER

Fastighetsindelingsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanens ändring.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Detaljplanens ändring genomförande kräver inte några fastighetsbildningsåtgärder.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas genom planavgift. Ersättning debiteras i samband med att bygglov beviljas och under detaljplanens genomförandetid enligt kommunens taxa och gäller alla fastigheter inom detaljplanändringens gräns.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad bygg rätt som inte utnyttjas.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET 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.

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 UTMOMHUS

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 miljökvalitetsnormerna. 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. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde. Planändringen bedöms inte leda till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

BULLER

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Väg 111 intill Krapperupsvägen hade år 2017 en ÅDT på 2380 fordon varav 7 % var tung fordon. Trafiken beräknas att öka med 1,1 % per år vilket innebär att ÅDT:en beräknas att öka till 2485 fordon år 2021 och 2982 fordon år 2040. Utifrån detta kommer Ekvivalentnivån att öka från 53 dBA år 2021 till 54 dBA år 2040. Detta har beräknats utifrån att det närmsta huset är placerat 21,3 meter ifrån väg 111. Det krävs alltså inga åtgärder för inommiljön då ekvivalentnivån inte överskrider 60 dBA. Maxnivån är 72 dBA för år 2021 och 73 för år 2040. Vilket innebär att utemiljöer som är placerade mot väg 111 behöver skymmas.

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för buller inte riskera att påverkas negativt av planändringsförslagets genomförande eftersom planändringsområdet omfattas av befintlig bebyggelse.

VATTEN

Dagvattnet som genereras av planområdet leds via befintliga ledningar som ligger utanför planområdets gränser.

Rördimensionen vid planområdet har god kapacitet och klarar utsläppsflödet och avleds till Öresund som recipient söder om småbåtshamn. (VISS_EU_CD:SE561030-122821 N Öresund.) vattenförekomsten har en god ekologisk status. Enligt VISS

(Vatteninformationssystem Sverige)

Planförslaget kommer innebära utökad byggrätt och detta innebära mer hårdjord, mindre grundvattenbildning yta och mindre utsläpp av närsalt som nitrat och kväve från trädgårdar.

Gällande miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I undersökningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte. Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

översvämningar, ökade havsnivåer etc.

I Höganäs kommuns klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka 13 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg.

SOCIALA KONSEKVENSER

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

SERVICE

Planförslaget anses inte bidra till befolkningsförändring.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen bekostar detaljplaneändringens genomförande och ersättning debiteras i samband med att bygglov beviljas och under detaljplanens genomförandetid enligt kommunens taxa och gäller alla fastigheter inom detaljplanändringens gräns.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETER INOM PLANÄNDRING GRÄNS

Byggnaderna på fastigheterna blir planenliga och den ökade byggrätten och byggnadshöjden kan medföra ett ökat fastighetsvärde. Fastigheterna debiteras i samband med att bygglov beviljas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Några fastighetsrättsliga åtgärder kommer inte att behövas till följd av planändringen.