Akt nr:

1284-P08/404

AU$1284-P08/404

/.

LANTMÄTERIET

HANDLINGAR

Upprättade år	Ärendenummer
2009	M063117
Ärende Detaljplan för Farhultsbaden	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...1..... band

...58..... numrerade sidor

...–..... inneliggande kartor

...1..... andra kartor

1284-P08/404

2.

HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet
Ink. 2008 -12- 09
Dnr: M063117

2008-05-23

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för **Farhultsbaden**
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2005-03-03 § 14 antagit detaljplan för Farhultsbaden, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2006-11-30. Beslutet överklagades och Regeringen avslog överklagandet 2008-04-24.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 24 april 2008.

Planavdelningen

Karl-Åke Nilsson
planchef

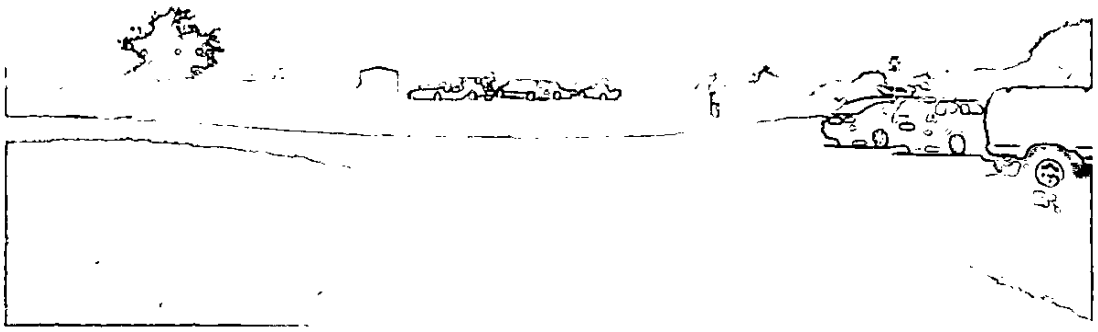
Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

3.

HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

Detaljplan för
Farhultsbaden, Höganäs kommun, Skåne län



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:2000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har
Upprättats: 2004-08-18
Antagits av KF 2005-03-03
Vunnit laga kraft 2008-04-24

Syfte

Planarbetet syftar till att öka befintliga byggrätter, att stärka det kulturhistoriska skyddet i Farhultsbaden och att göra genomförd bebyggelse planenlig.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslöt den 5 juni 2003 att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för området.
Under sommaren 2003 har informationsmöte hållits i samband med påbörjandet av detaljplanen för Farhultsbaden.
För att få reda på vilka som är de dominerande uppfattningarna om frågor som karaktär, byggrätt höjd och grönstruktur i Farhultsbaden har planavdelningen skickat ut frågoformulär till samtliga sakägare i detaljplaneområdet. De dominerande uppfattningarna redovisas i "Redovisning av frågeformulär för Farhult, Norra Häljaröd och Norra Häljaröds hamn".

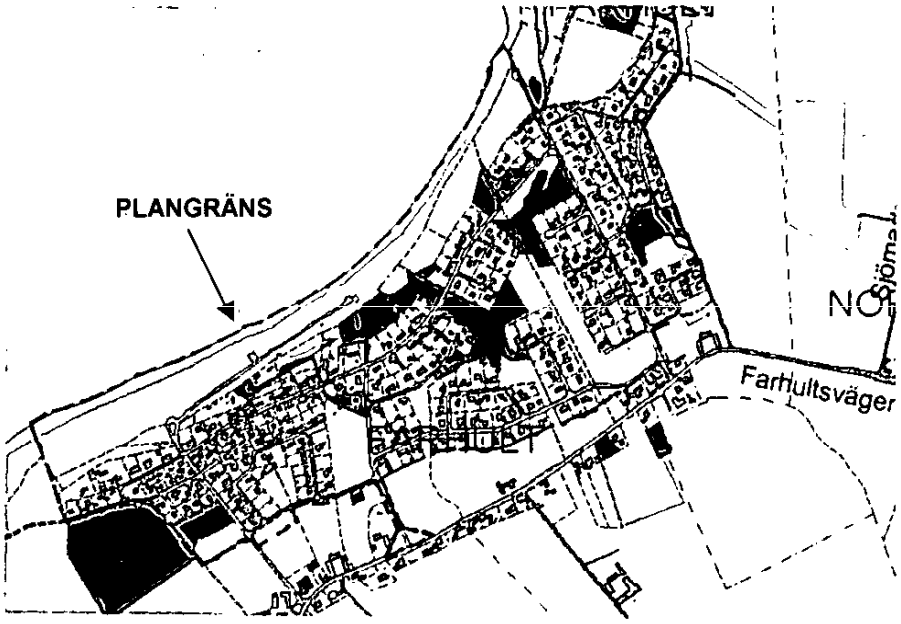
Programsamråd har hållits under våren 2004 och samråd och utställning har hållits under hösten 2004

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Detaljplanen för Farhultsbaden bedöms vara förenlig med kraven i Miljöbalken

Läge och avgränsning

Det föreslagna planområdet är beläget i nordöstra delen av Höganäs kommun intill Skälderviken.



Planområdets läge

Det föreslagna planområdet avgränsas i norr av havet och i väster och öster av jordbrukslandskap. I söder ligger Farhults by ganska nära planområdet. Området sluttar svagt från söder mot norr, har en lummig karaktär och präglas starkt av sin närhet till havet.

Farhultsbaden domineras helt av 1900-talsbebyggelse av sommarstugekaraktär, tillkommen från 1930-talet och framåt. Endast ett fåtal hus har behållit sin ursprungskaraktär medan många byggts om och på ett flertal gånger. Den småskaliga karaktären håller delvis ihop området, som dock kan upplevas som arkitektoniskt sett ganska splittrat.
Farhultsbaden är beläget på ett sådant sätt att det framträder i ringa grad i landskapet.
Planområdet har en areal på 16,2 hektar.

Markägoförhållanden
Största delen av fastigheterna inom planområdet är i privat ägo. Fastigheter som inte är i privat ägo är Farhult 1:1 ägd av Lunds stift och Farhult 13:53 ägd av Höganäs kommun.

Tidigare ställningstagande

Riksintresse
Planområdet ingår som en del av riksintresset för naturvård, riksintresset för rörligt friluftsliv och turism, habitatdirektivet Natura 2000, och riksintresset för yrkesfiske.
Del av planområdet omfattas av strandskydd.

Länsstyrelsen har hävt strandskyddet för del av fastigheten Farhult 15:25.

Höganäs kommun anser att syftet med denna plan inte motverkar riksintressena, Natura 2000 eller strandskyddet. Ytan med bestämmelsen boende kommer endast att utökas med ca 3000 kvm och övriga bestämmelser i denna plan föreslås utformas på ett sådant sätt att Farhultsbaden inte stör landskapsbild, natur eller kulturmiljö.

Översiktsplan 2002
Enligt översiktsplan 2002 skall befintliga bebyggda miljöer i Farhult och Norra Häljaröd med omgivande landsbygd, omvandlas så att det blir möjligt att bebygga fastigheterna med större bostadshus.

Kulturmiljö.

Fornlämningar
Registrerade fornlämningar förekommer i anslutning till planområdet vid Träinova. Vidare finns fornfynd registrerade på stranden i nordost. Fasta fornlämningar är skyddade jämlikt Kulturminneslagen. Detta gäller även idag okända och under mark dolda fornlämningar. Påträffas sådan skall arbetena avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen.

Kulturmiljöplan
Kulturmiljöplanen Kulturmiljöer på Kullahalvön (1993) redovisar Farhult-Norra Häljaröd som ett lokalt bevarandeintresse. Bevarandeintressena är knutna till landsvägsmiljöerna från bebyggelsegruppen kring Farhults kyrka i väster över bymiljön kring Farhults mölla, fornlämningslokalerna mellan landsvägen och Häljaröds hamn samt bymiljön i Norra Häljaröd i öster. Farhultsbaden ligger omedelbart norr om lokalt bevarandeintresse.

Bebyggelsemiljön i Farhultsbaden
Bebyggelsemiljön inom Farhultsbaden är i huvudsak sentida. *Skånska rekogniseringskartan* 1812-20 redovisar fyra byggnadsenheter längs kusten, norr om nuvarande Sjöhagavägen. På *Ekonomiska kartan från 1917 finns åtta byggnadsenheter markerade på mark beskriven som "Strandmal till byar i Farhults socken". Bebyggelsen är belägen norr om nuvarande Sjöhagavägen och dessa korsvirkeshus finns delvis kvar än idag.*

Farhultsbaden domineras i övrigt helt av 1900-talsbebyggelse av sommarstugekaraktär, tillkomna från 1930-talet och framåt. Endast ett fåtal hus har behållit sin ursprungskaraktär medan många byggts om och på ett flertal gånger. Den småskaliga karaktären håller delvis ihop området, som dock kan upplevas som arkitektoniskt sett ganska splittrat.

Naturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvården.

Enligt Naturvårdsplan för Höganäs kommun antagen av Kommunfullmäktige 1997-10-02 ligger två naturområden helt eller delvis inom planområdet.
Det naturområde som ligger delvis inom detaljplaneområdet är benämnt "Sanddyner och strandhed, Farhultsbaden" och beskrivs enligt följande, "*Långgrund sandstrand med 2-3 m höga dyner och innanförliggande torr kustbed som delvis växt igen med björk och ekskog eller planterats med tall. Hedvegetationen är fragmenterad och delvis invaderad av björnbär och vresros, men på vissa delar finns ännu rena partier med ljung, kråkris och klockljung. I sydväst finns ett fuktigt bladvass- och högörtsområde med inslag av björk och sälg. Här finns även flera sällsynta och hävdberoende växter (ex. ormtunga, låsbräken och orkidéer). Det grunda havsområdet utgör en viktig födosöksplats för våtmarksfåglar och på en relativt nybildad sandrevel i väster har en häckningsplats för tärnor och vadare skapats. Området är en av kommunens mest populära badplatser och ett viktigt närströvområde för de boende i Farhultsbaden.*"

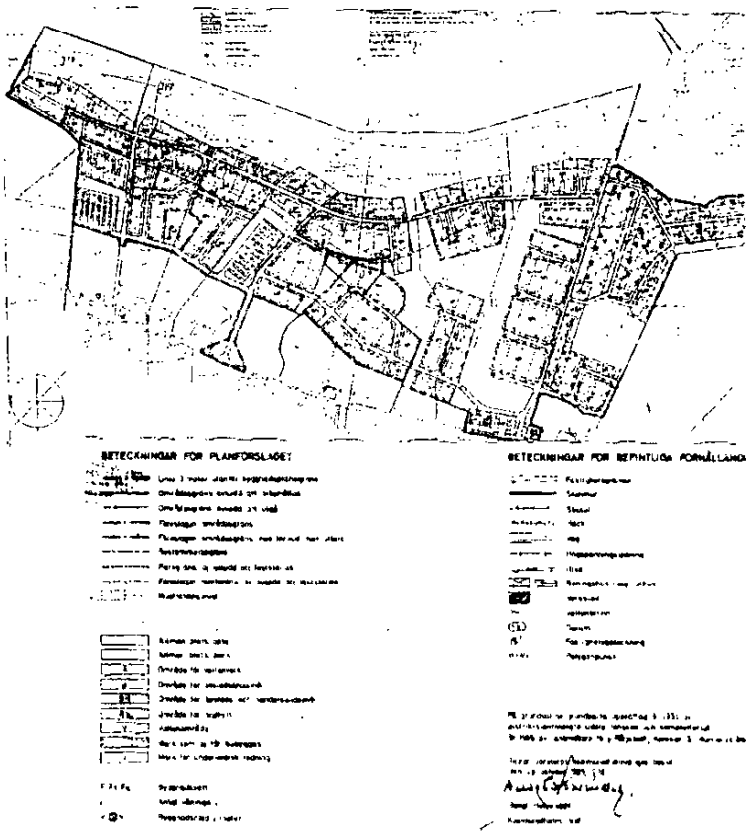
Det naturområde som ligger helt inom detaljplaneområdet är benämnt "Hedområde- Björkskog, Farhultsbaden och beskrivs enligt följande, "*Varierande område med öppna strandhedsrester, buskmarker och björkdominerade lövskogsdungar, insprängt bland fritidsbebyggelsen. Värdefull restbiotop (hedvegetation) bl. a. växer pors i området och området är ett viktigt "grönt" komplement till den täta bebyggelsen. Välfrekventerad "närnatur" för de boende i området.* Området är omnämnt i "Beskrivning av enskilda ängs- och hagmarker i Höganäs kommun 1815-1991."

Habitatdirektivet Natura 2000 finns i del av planområdet. Habitatdirektivet bedöms inte påverkas av åtgärderna inom föreslagen detaljplan. Befolkningen i Farhult bedöms enbart bli något större än i nuläget under den period av året då habitatdirektivet är känsligt för mänsklig påverkan

Gällande detaljplaner

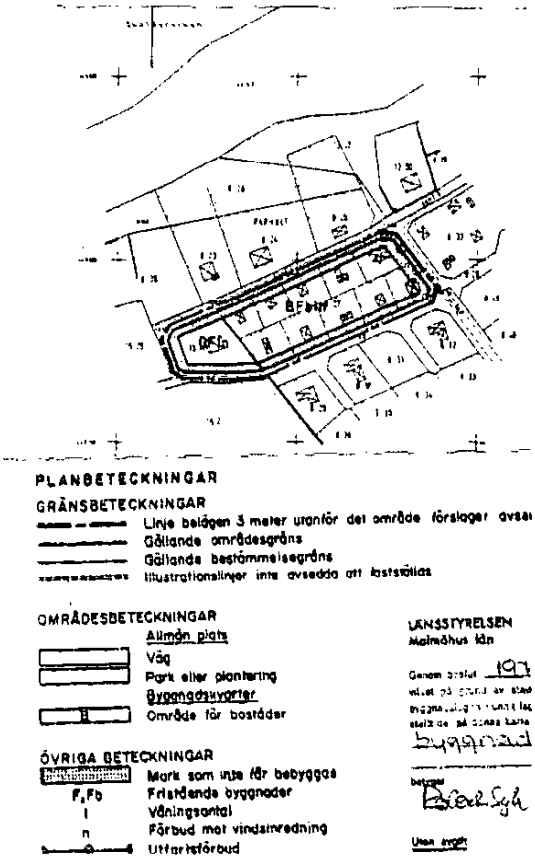
För planområdet Farhultsbaden gäller idag detaljplanerna " Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Farhultsbaden" (J 18) vilken vann laga kraft den 13 januari 1967, "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för delar av Farhultsbaden" (J 19) vilken vann laga kraft den 16 januari 1967, "Förslag till ändring av byggnadsplan för Farhult 8:27" vilken vann laga kraft 30 december 1976 och "Förslag till ändring av byggnadsplan för Farhult 8:37" vilken vann laga kraft 24 november 1977.

För detaljplanerna J18 och J19 gäller följande bestämmelser; tomtplats får icke givas mindre areal än 750 kvm, huvudbyggnads yta får uppgå till högst 80 kvm och uthus och garage tillsammans till högst 35 kvm, högst en våning är tillåten och vind får inte inredas, huvudbyggnad får ej uppföras till större höjd än 3.0 meter och uthus ej till större höjd än 2.5 meter och tak må ej givas större lutning mot horisontalplanet än 30 grader.

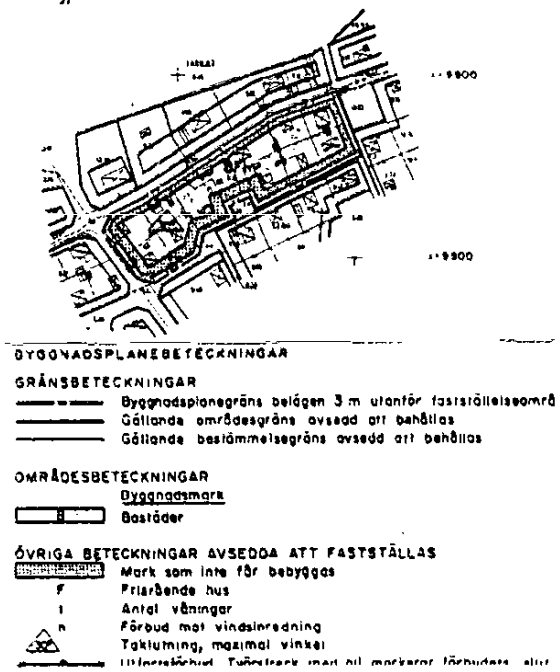


Detaljplan J 18

För detaljplanerna 49/76 och 1/78 gäller följande detaljplanebestämmelser, huvudbyggnads yta får högst uppta 45 kvm, en våning är tillåten och vind får inte inredas, huvudbyggnad får ej uppföras till större höjd än 3.0 meter och tak må ej givas större lutning mot horisontalplanet än 30 grader. För detaljplan 49/76 gäller att garage eller annan gårdsbyggnad högst får var 15 eller 35 kvm, och för detaljplan 1/78 gäller att garage eller annan gårdsbyggnad högst får vara 15 kvm.



Detaljplan 49/76



Detaljplan 1/78

Service
I Farhult finns en livsmedelsaffär och sommartid en servering. I Jonstorp ca 2 km från planområdet finns idrottsanläggning, skola, barnstuga, livsmedelsaffär och äldreboende.

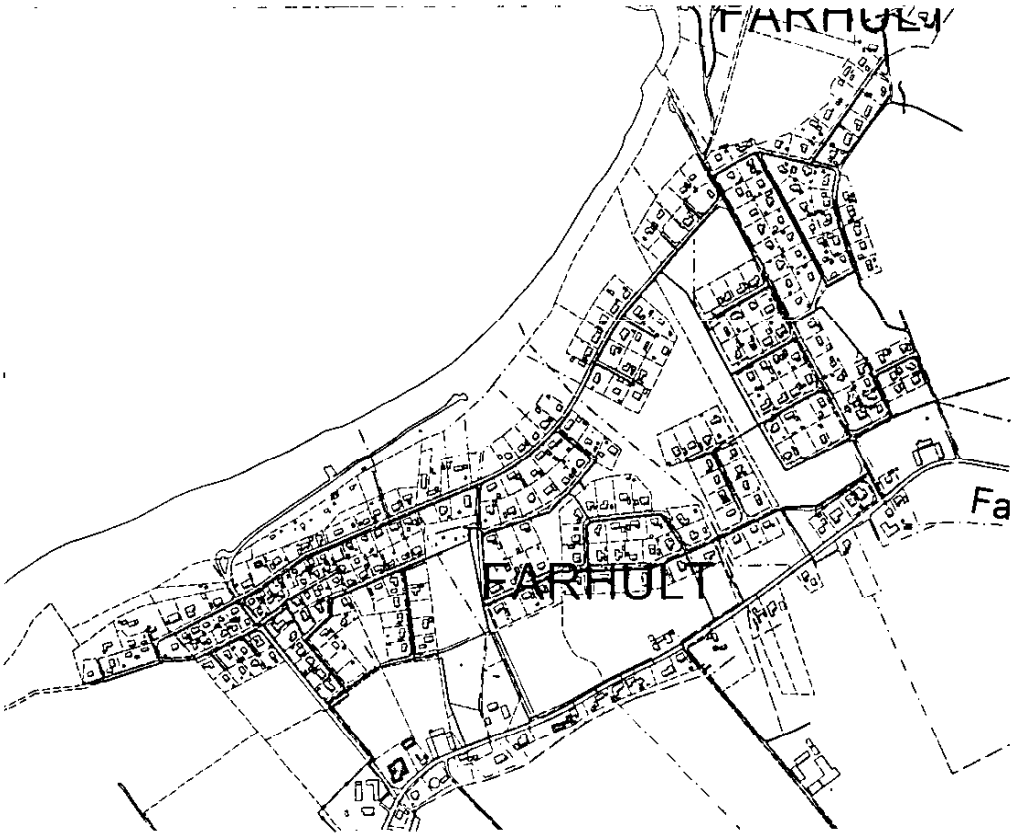
Tillgänglighet
Ny och tillbyggnad i området kan göras fullt tillgänglig med normala genomförandeåtgärder.

Kommunikationer
Bussförbindelse till och från Höganäs och Ängelholm går minst en gång i timmen.

Djurhållning
Tolv hästar finns för icke kommersiellt bruk i närheten av planområdet. Hästarnas stall är beläget 160-225 m från möjlig nybyggnation. Gödselhanteringen anses av Miljö och Hälsoskyddsförvaltningen vid Höganäs kommun tillfredställande.
Hagar är belägna 5-160 m från möjlig nybyggnation

Trafik
Planområdet trafikmatas enligt rådande förhållande.

Tekniska anläggningar
Vatten-, och avloppsledningar löper i anslutning till och inom planområdet.

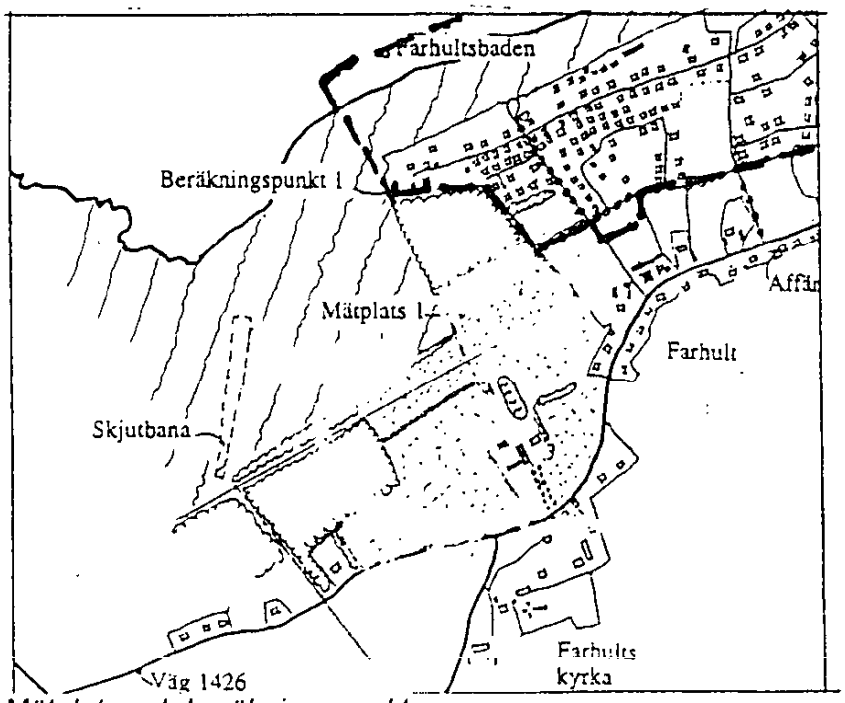


Vattenledning, streckad linje (blå)
Avloppsledning, heldragen linje (röd)
Dagvattenledning streckad linje (grön)
Höganäs energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

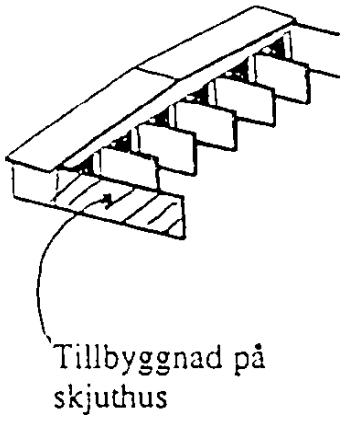
Övrigt

Skjutbanan

En skjutbana ligger ca 400 meter väster om planområdet. I samband med en planprövning 1998 avseende camping på fastigheten Farhult 15:2 (grannfastighet till Farhult 15:33) genomfördes en bullermätning av Ingemansson Technology. För AK 4 liggande från 200 m vallen blev resultatet 94 dBA vid mätplats 1.
Från mausergevär som sköts stående från 300 m vallen blev resultatet 90 dBA vid mätplats 1. Impulsvärden har dessutom beräknats för beräkningspunkt 1. För AK 4 har värdet beräknats till 89 dBA och för masurgevär blev det beräknade värdet 83 dBA .
Genom att bygga en isolerad vinkel på skjuthuset kan värdena minskas med 12-15 dBA. Figuren nedan visar exempel på en sådan tillbyggnad.



Mätplats och beräkningspunkt



För befintliga skjutbanor gäller följande riktvärden enligt Naturvårdsverket (Allmänna råd, RR 81:2) bostäder 65-80 dBA IMPULSE, 07-22 och 55-65 dBA IMPULSE 22-07, fritidsbebyggelse 60-75 dBA IMPULSE 07-22 och 55-65 dBA IMPULSE 22-07. Riktvärdena gäller endast handeldvapen och avser frifältsvärden utomhus. Riktvärdena gäller den vapen/ammunitionskombination som har högst ljudemission och som återkommande används på banan.

Skytteföreningen har sedan mycket länge inte bedrivit skytte på onsdagar och under hela juli månad samt med AK 4 under tiden maj-augusti.

Allmän platsmark förändringar mot gällande plan

Den allmänna platsmarken har förändrats mellan denna och gällande plan så tillvida att vattenområdet och möjligheter att bygga badhytter utgår i denna plan.

Planinnehåll

Användningsområdena boende, handel, lokalgata, parkering och natur ingår i planen.

Bebyggelsebestämmelser för nuvarande planer J18 och J19

För att verifiera befintliga förhållanden och för att ge möjlighet för tillbyggnad är byggnadsarean 20% av fastighetsarean dock högst 180 kvm.
För att hålla nere skalan är största bredd på huvudbyggnad 8,3 m vinkelrätt mot takets längdriktning. Tillbyggnad med uterum räknas inte in i de 8,3 metrarna om uterummet är mindre än 12 kvm.
Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3.5 m och högsta taknockshöjd 6.7 m för huvudbyggnad. För uthus och garage är högsta byggnadshöjd 2.8 m och högsta taknockshöjd 5.0 m.
Takvinkel är högst 38 grader
Takkupor tillåts vid minst 38 graders taklutning. Takkupa får ej börja närmare förlängning av fasads yttervägg än 1 m eller avslutas närmare taknock än 90 cm. Holmeja tillåts vid minst 30 graders taklutning om storlek och utformning kan anses tillfredsställande.
Vindsinredning tillåts
Källare tillåts.
Suterrängvåning tillåts ej.

Angående rådande förhållande må råda innebär att befintlig bebyggelse får stå kvar och att ett lika stort hus får byggas om befintlig byggnad skadas genom olycka. Rivs befintlig byggnad gäller bestämmelserna i denna detaljplan.

Bebyggelsebestämmelser för nuvarande planer 49/76 och 1/78

Beroende på att fastigheterna inom planerna 49/76 och 1/78 är mycket små till sin storlek och hårdare exploaterade än fastigheterna inom planerna J18 och J 19 föreslås andra bestämmelser för planerna 49/76 och 1/78.
För att verifiera befintliga förhållanden och för att ge möjlighet för tillbyggnad tillåts en byggarea på 30% av fastighetsarean dock högst 115 kvm.
För att hålla nere skalan tillåts en högsta bredd på huvudbyggnad på 8.3 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3.5 m och högsta taknockshöjd 6.7 m. För uthus och garage är högsta byggnadshöjd 2.8 m och högsta taknockshöjd 5.0 m.
Takvinkel är högst 38 grader
Takkupor tillåts vid minst 38 graders taklutning. Takkupa får ej börja närmare förlängning av fasads yttervägg än 1 m eller avslutas närmare taknock än 90 cm. Holmeja tillåts vid minst 30 graders taklutning om storlek och utformning kan anses tillfredsställande.
Vindsinredning tillåts
Källare tillåts.
Suterrängvåning tillåts ej

Angående rådande förhållande må råda innebär att befintlig bebyggelse får stå kvar och att ett lika stort hus får byggas om befintlig byggnad skadas genom olycka. Rivs befintlig byggnad gäller bestämmelserna i denna detaljplan.

Övriga bestämmelser

För att anpassa ny bebyggelse till den som redan finns i området har bestämmelsen **f** införts, vilken lyder "Ny bebyggelse skall utformas med trä eller putsfasader som ansluter till omgivningens särdrag. Befintliga tegelhus och komplementbyggnader i anslutning till dessa får byggas till i tegel.

Fastigheten där bestämmelsen **f1** gäller ligger längst i nordväst. Fastigheten har ett mycket framträdande läge och därför är det viktigt att färger på fasader och tak anpassas

till omkringliggande landskap. Bestämmelsen lyder " Trä eller putsfasader skall målas i färg anpassad till omgivande vegetation typ grått, mörkgrönt, falurött. Tegelfasader tillåts ej"

Naturområden

Intentionerna med naturmarken är att den skall fortsätta vara på samma sätt som den är idag
Vad som får göras på allmän platsmark styrs bl a av lagreglerna för strandskydd och lokal ordningsstadga för Höganäs kommun. Farhultsbaden är uppdelat i fem skötselområden som sköts enligt skötselplan.
Byggnader inom strandskyddsområde får ingen byggrätt. De får stå kvar och renoveras men ej byggas ut. Rivs byggnad på strandskyddsområde får ej byggnad återuppbyggas..

Lokalgator

Planområdet trafikmatas enligt idag rådande förhållanden

Övrigt

Prickmarken i nuvarande planer reduceras. Detta innebär att bebyggelse kan komma närmare gata och hage/åker/strandmark. Det kommer att upplevas som om området är mindre grönt. Gatusektionen blir trängre.

För att fastighetsägarna i området inte skall kunna hindra varandras utsikt får markytans höjd ej ändras mer än 50 cm. Avvikelser tillåts endast stöd av rättspraxis.

Förslag till skyddsbestämmelser

Farhult 8:17 utgör ett korsvirkeshus med gammal brunmålad timra, vitmålade tegelfyllningar och tegeltak. Byggnaden har behållit så pass mycket av sin ursprungskaraktär att den är kulturhistoriskt värdefull och q-märks i detaljplanen.
Andra byggnader har visst miljövärde men inte så stort att särskilda skydds- eller varsamhetsbestämmelser kan anses vara motiverade.

.

Redaktionella ändringar

Redaktionella ändringar har gjorts i enlighet med samrådsredogörelse daterad 2004-12-02

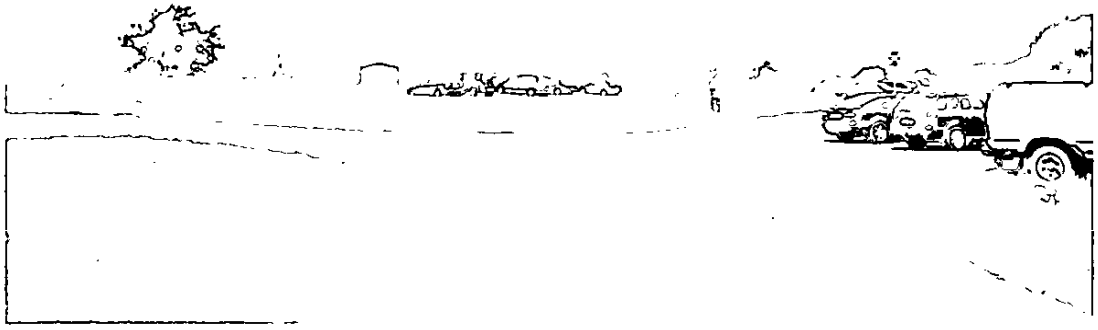
PLANAVDELNINGEN
Höganäs 2004-08-18

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Lena Thore
Planarkitekt

HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

Detaljplan för
Farhultsbaden, Höganäs kommun, Skåne län



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR
Plankarta skala 1:2000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har
Upprättats: 2004-08-18
Antagits av KF 2005-03-03
Vunnit laga kraft 2008-04-24

TEKNISKA FRÅGOR

Vid eventuellt påträffande av fornlämningar skall arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. i lagen om kulturminnen m.m.

Vid byggnation skall hänsyn tas till eventuell förekomst av radon vilken skall elimineras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av genomförandebeskrivningen har Lena Thore och Karl-Åke Nilsson medverkat.

REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR

Redaktionella ändringar har gjorts i enlighet med utlåtande daterad 2004-12-02

Planavdelningen
Höganäs den 18 augusti 2004

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Lena Thore
Planarkitekt

ALLMÄNT

Syfte
Planarbetet syftar till att öka befintliga byggrätter, modernisera gällande planbestämmelser och att göra genomförd bebyggelse planenlig.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan
Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen av kommunfullmäktige och vinna laga kraft vintern 2004-2005.

Genomförandetid
Genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.
Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Ansvarsfördelning
Farhults vägförening är huvudman för den allmänna platsmarken.

Strandområdet omfattas av strandskydd.
Farhultsbadens badplats omfattas av lokal ordningsstadga för Höganäs kommun.

Höganäs kommun ansvarar för VA-ledningar.

Höganäs Energi AB ansvarar för ledningsnät för eldistribution.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

All kvartersmark inom planområdet är i privat ägo.

Det finns möjlighet att avstycka fastigheter för bostadsändamål ur fastigheterna Farhult 8:38, 13:30, 13:37, 13:38 och 15:25

Planens laga kraft innebär att gällande detaljplaner benämnda Farhultsbaden J 18 vilken vann laga kraft 13 januari 1967, Farhultsbaden, J 19, vilken vann laga kraft 16 januari 1967, detaljplan för Farhult 8:37, 1/78, vilken vann laga kraft 24 november 1977 och detaljplan för Farhult 8:27 m. fl vilken vann laga kraft 1976 upphävs.

Byggnader inom strandskyddsområde får ingen byggrätt. De får stå kvar och renoveras men ej byggas ut. Rivs byggnad på strandskyddsområde får ej byggnad återuppbyggas.
Festplatsen får anordnas med de byggnader och anläggningar som tillhör verksamheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare. Kostnader för planarbetet tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.