

Akt nr:
1284-P441

AU\$1284-P441

Upprättade år 2010	Ärendenummer M102532
Ärende Detaljplan för Stubbarp 21:1 m fl, Stenedal.	
Kommun Höganäs	
län Skåne	

Till akten hör

...../..... band

.....⁵³..... numrerade sidor

.....⁻..... inneliggande kartor

...../..... andra kartor

1284-P441

p



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet

Ink. 2010 -11- 15

Dnr: M102532

2010-08-18

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för Stubbarp 21:1 m fl, Stenedal, Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2010-06-15 § 197 antagit detaljplan för Stubbarp 21:1 m fl, Stenedal, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 15 juli 2010.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN

Kommunledningskontoret
Planavdelningen

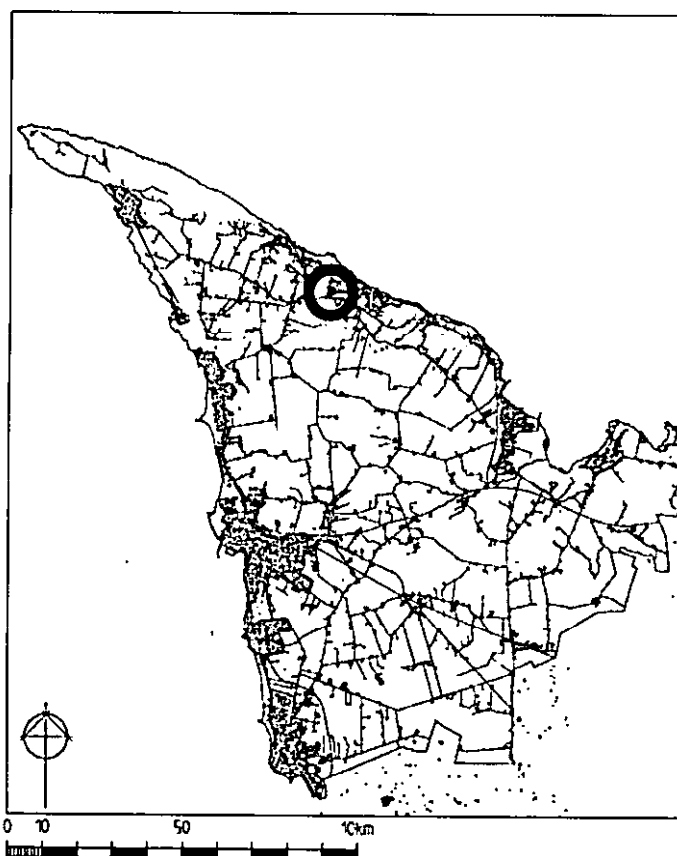
Lantmäteriet

Ink. 2010 -11- 15

Dnr:.....

PLANBESKRIVNING LAGAKRAFT

Detaljplan för **Stubbarp 21:1 m fl, Stenedal** Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och illustrationskarta, skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelsen

Samrådshandling: 2009-07-23

Utställningshandling: 2010-01-07

Redaktionell ändring innan antagande: 2010-05-20

Antagits av BN: 2010-06-15

vunnit laga kraft: 2010-07-15

Planens syfte

Syfte

Planens syfte är att modernisera gällande detaljplan och bekräfta pågående användning. I detaljplanen provas en utökning av byggrätter och det införs varsamhetsbestämmelse och skyddsbestämmelse med hänsyn till de byggnaderna av kulturmiljövärde.

Bakgrund

Fastighetsägare till Stubbarp 4:33 ansökte om ändring av detaljplan i mars 2007.

Kommunstyrelsen beslutade den 5 juni 2007 att delegera bl a detaljplanarbetet för Stubbarp 4:13, 23:1 m fl till byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden beslöt den 14 augusti 2007 att lämna uppdrag till planavdelningen att genomföra de planarbeten som kommunstyrelsen delegerat till nämnden, enligt listan för planuppdrag och planprioritering.

Senaste beslut från byggnadsnämnden om planuppdrag och planprioritering togs den 23 juni 2009, där ersättande detaljplan för Stubbarp 4:13, 23:1 m fl ingick.

Planen har varit föremål för samråd mellan 19 oktober och den 9 november. Samrådsmöte hölls den 29 oktober.

Utställningsförslag upprättades den 7 januari 2010. Utställning genomfördes mellan 22 mars till den 19 april 2010.

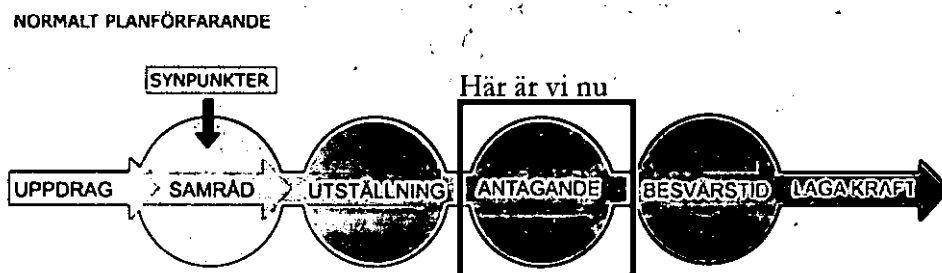
Redaktionell ändring inför antagande

Den tidigare beteckningen av planärendet var **Stubbarp 4:13, 23:1 mfl Stenedal. Höganäs kommun**, efter utställningssamråd med Lantmäteriet har planärendet fått en ny beteckning **Stubbarp 21:1 mfl, Stenedal Höganäs kommun**. Den nya beteckningen är den som kommer att gälla i den fortsatta planprocessen.

Det görs även redaktionella ändringar på plankarta som förtydligar och säkrar angöring till fastigheter Stubbarp 22:88 och 22:89.

Planförfarande och planprocess

En detaljplan styr markens användning och byggnaders utformning. Under planprocessen ges det tillfällen för berörda att få insyn i processen och vid samrådsskedena inhämtas synpunkter från allmänheten och myndigheter. Detaljplanen kommer att hanteras med normalt förfarande. Bilden nedan visar de olika skedena i planprocessen för ett normalt förfarande.



Tidplan

Arbetet med detaljplanen sker under hösten 2009 med avsikt att kunna bli antagen till sommaren 2010.

Miljöpåverkan

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av med mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Behovsbedömning

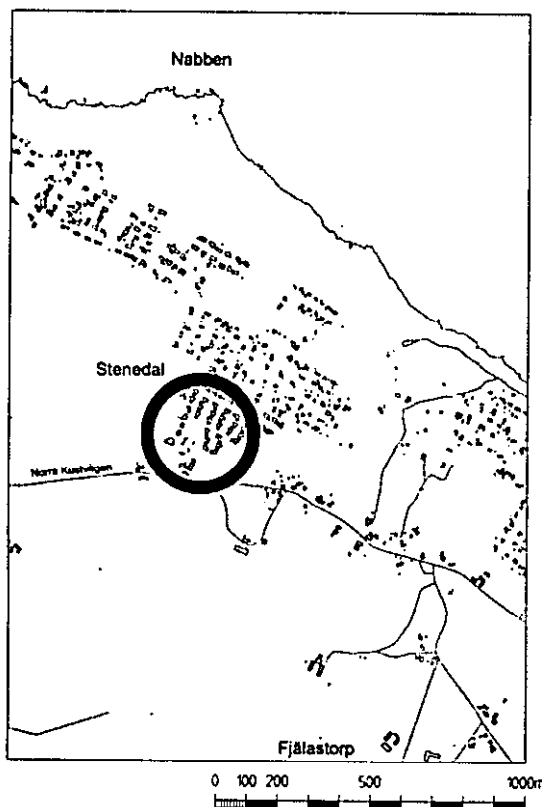
Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

Plandata, markägor

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget i Stenedal som ligger utmed Norra kustvägen ungefär 1,5 km öster om Arild och ca:1 km söder om Nabben. Planområdet omfattar ca: 32 000m². Samtliga fastigheter är privatägda.



Orientering: Uppdragsområde



Orientering: Planområde och fastighetsbeteckningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 2002 och aktualiserad 2005 redovisas delar av planområdet som befintlig tätort.

I kulturmiljöplan för Höganäs kommun, 1993, redovisas en byggnad, inom planområdet som "värdefull byggnad". Ytterligare tre byggnader, alla inom planområdet, redovisas som "annan byggnad med ett påtagligt värde för kulturmiljön".

I naturvårdsplan för Höganäs kommun, 1997, redovisas att öster om planområdet finns ett föreslaget naturreservat.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för *högexploaterad kustzon*, vilket omfattar hela Höganäs tätort. Planområdet ligger även inom riksintresse för *kulturmiljövård, naturvård, rörligt friluftsliv och turism* samt *friluftsliv och fiske*. Planförändringarna bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintressena.

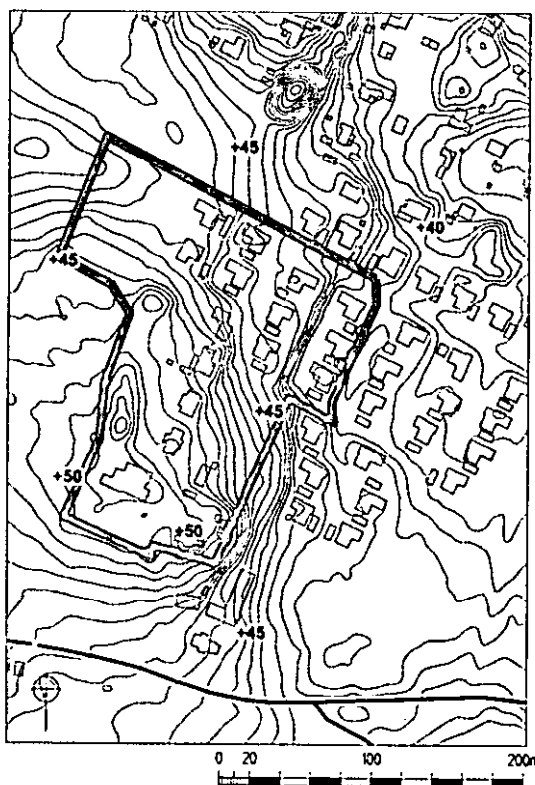
Detaljplaner

Området omfattas idag av detaljplan som är benämnd "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Stubbarp 4:13, 23,1 m fl i Brunnby, Höganäs kommun, Malmöhus län". Detaljplanen vann laga kraft 1985-04-18.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet lutar åt norr ned mot Skälderviken. Höjdskillnaden inom planområdet är ungefär 5 meter. Väster om planområdet bedrivs det åkerbruk och öster om planområdet finns ett föreslaget naturreservat. Det föreslagna naturreservatet beskrivs som ett omväxlande lantbruksområde med värdefulla ängs- och hagmarker. Naturområden inom planområdet sköts idag genom gemensamhetsanläggning.



Orientering: Höjdnivåer i området



Ortofoto 2005

Radon

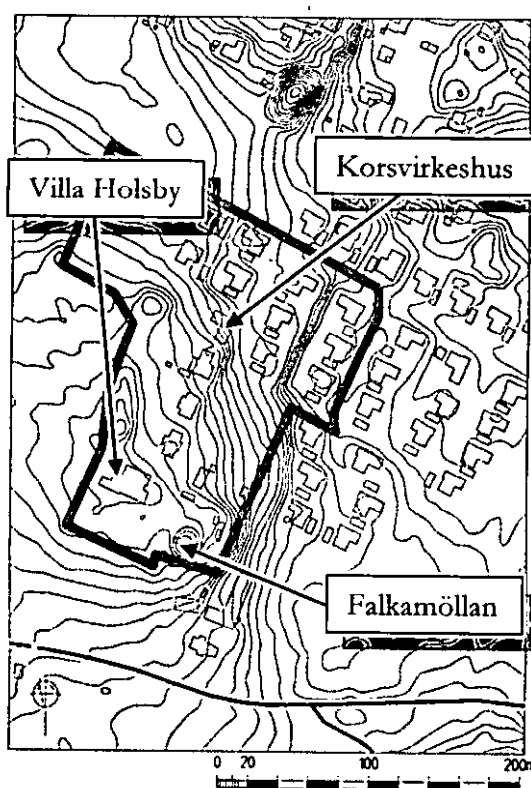
Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Vid nybyggnation skall grundkonstruktionen utföras radonsäkert.

Fornlämningar

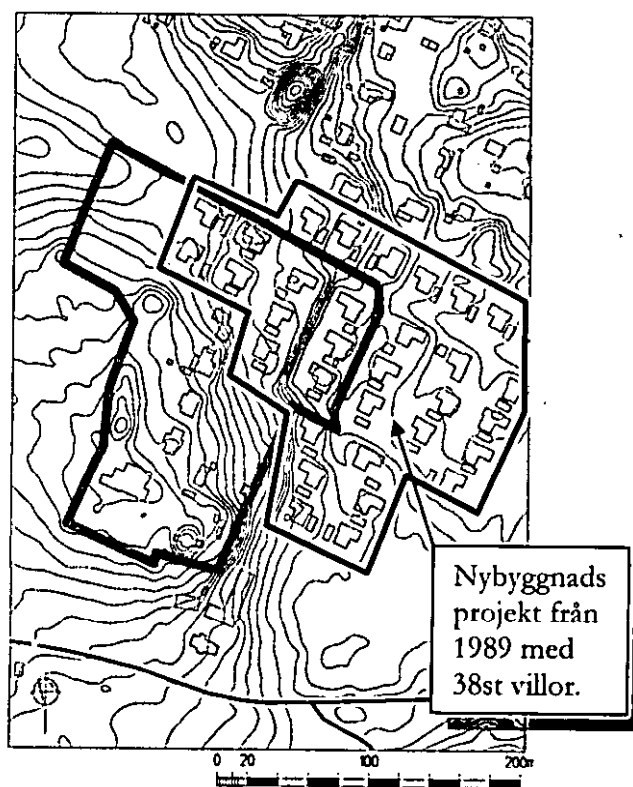
Området är sedan tidigare bebyggt och inga kända fornlämningar har redovisats från platsen därmed bedöms det inte behövas någon arkeologisk utredning inom området.

Befintlig bebyggelse

Den norra delen av planområdet har 10st villor som ingår i ett sammanhängande nybyggnadsprojekt från 1989 som omfattar 38st friliggande villor som uppförts i två olika hustyper. I mitten av planområdet finns 5st friliggande villor varav den norra är ett korsvirkeshus. I den södra delen finns Falkamöllan, Villa Holsby dessa tillsammans med korsvirkeshuset beskrivs närmare under rubriken "bebyggelse med särskilt kulturmiljövärde".



Orientering: Villa Holsby, Falkamöllan och ett korsvirkeshus.



Orientering: Nybyggnadsprojekt från 1989.

Bebyggelse med särskilt kulturmiljövärde

Villa Holsby, Stubbarp 21:1

Uppförd 1959 ritad av Landskapsarkitekten och professorn i landskapsarkitektur Per Friberg. Friberg ritade Villa Holsby åt konstnären Paul Holsby för att brukas som bostad och ateljé.



Vy: Villa Holsby fasad åt nordväst

Huset är uppförd i vitslammade, lättbetongblock i en horisontell grundform. Taket består av två motställda tunna plåtbeklädda pulpettak som flackt faller i samspel med landskapet runt villan.

Funktionen som ateljé kräver goda ljusförhållanden och Villa Holsby har därför en särskild fönstersättning som ger mycket dagsljus i byggnaden. Invändigt är väggarna vitslammade, golven är mestadels av rödbrunt golvtegel och karmar och lister är av obehandlad furu. Villan byggdes till 1972 efter ritningar av Per Friberg. Idag används villan som galleria och ateljé.



Vy: Villa Holsby fönster mot sydväst



Vy: Falkamöllan fasad åt väst

Falkamöllan, Stubbarp 23:1

Möllan är en holländare, uppförd 1852 (enligt vissa källor 1932) av en möllare som hette Falk. Möllan är uppförd med stenomgång och har en spåntäckt kropp och hätta. Den är den enda möllan som är kvar på sin ursprungliga plats inom riksintresset för kulturmiljövård Kullaberg-Krapperup.

Falkamöllan är ett landmärke och ett blickfång från den gamla Kullavägen som nu heter Norra Kustvägen. Möllan har också använts som viktigt märke för sjöfarare på Skälderviken. Falkamöllan var i drift in på 1950-talet, de sista åren var den motordriven och utan vingar. Från sent 1950-tal och till i början av 1970-talet inrymde möllan ett café. Kvarnmaskineriet togs bort i samband med caféverksamheten.

Korsvirkeshus Stubbarp 2:23

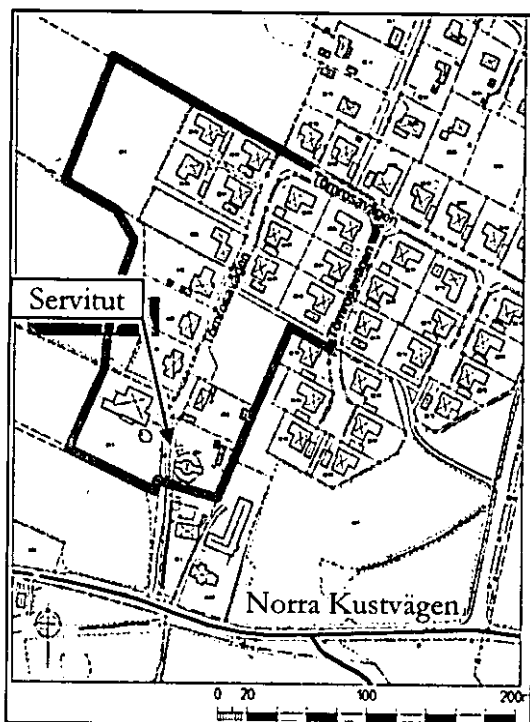
Korsvirkeshus i vinkel, sannolikt från 1800-talet. Halmtäckt boningshus uppfört i korsvirke på hög naturstensgrund. Vitmålade fönster. Enligt uppgift ursprungligen soldattorp för en soldat Dufva.

Torpet kan inte urskiljas på *Skånska rekognosceringskartan 1812-20* med finns på *Ekonomiska kartan 1917*. Vinkeln med garage i bottenvåningen är ett stilmässigt anpassat tillägg från 1900-talets senare del. Bygglov för detta har dock ej återfunnits.



Vy: Korsvirkeshus fasad mot öster

Vägar



Orientering: Vägar

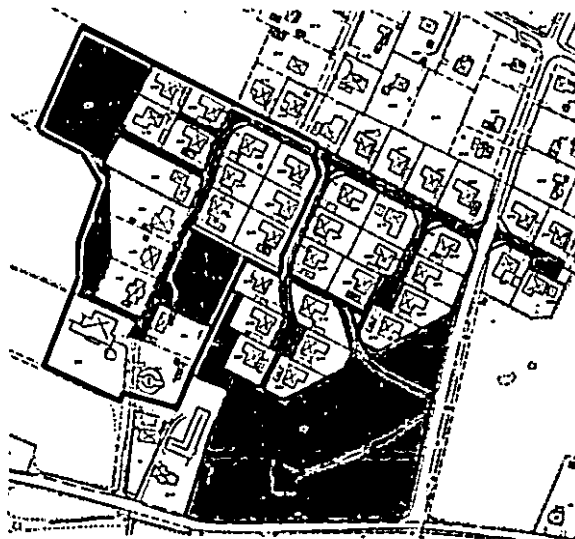
Planområdet ligger strax norr om Norra Kustvägen. Törnrosvägen är områdets lokalgata. Törnrosvägen ansluter till Stenedalsvägen, öster om planområdet och som i sin tur leder ut på Norra kustvägen.

Servitut

Över fastighet 22:1 finns ett vägservitut till förmån för fastighet 23:1 och 21:1.

Gemensamhetsanläggning

Skärets vägförening och Stenedals samfällighetsförening delar ansvaret för vägar och grönytor. Markerat område är mark som ingår i samfällighetsförening.



Orientering: Samfällighet

Kollektivtrafik

Regionbuss 223 trafikerar Höganäs – Arild med ca: 1 timmes turtäthet med någon extra avgång på morgonen.

Regionbuss 224 trafikerar Arild – Jonstop är en linje som trafikeras av en taxi som förbeställes. Taxilinjen är avsedd för pendling med endast några få avgångar på morgonen och på eftermiddagen.

Planförslag

Kvartersmarksbestämmelser

BH₁ Inom kvartersmarksbestämmelse är det möjligt att ha en byggnad för bostad och en byggnad för verksamhet. Verksamhet är av typ hantverk eller ateljé.

Exploatering

De föreslagna exploateringsbestämmelserna inom planområdet är anpassade till pågående användning och efter tomtstorlek. Då avvägningen av de befintliga tomtstorlekarna i stor utsträckning varit avgörande för den maximala byggnadsarean inom fastigheter tillåts ingen avstyckning av fastigheterna eller mer än en byggnad för bostadsändamål inom fastigheterna.

e₁ För de 10st villor inom planområdet som uppfördes i ett större sammanhang omfattande 38st villor 1989, har ett avvägande skett mellan en utveckling av övriga fastigheter inom planområdet mot det övergripande sammanhang som dessa 10st villor tillhör.

Resultatet av denna avvägning är att maximal byggnadsarea inte ändras från tidigare detaljplan, tomterna är styckade i en storlek som är anpassade efter den nuvarande bebyggelsen och det innebär en maximal byggnadsarea för huvudbyggnad om 180m².

Ett boende i Stenedal innebär ett beroende av bil. För att undvika bilar som står längs gatorna är det bra om det går att skapa dubbelgarage inom den egna tomten, för att göra detta ges det möjlighet till en maximal byggnadsarea om ca: 60m² för komplementbyggnad, vilket är en utökning om 20m² från gällande detaljplan.

För att utveckla området och skapa en mer variationsrik bebyggelse har generösare bestämmelser för taklutningen medgetts än gällande detaljplan och detta ger också en möjlighet att inreda vind.

e₂ Inom den maximala byggnadsarean är det för avsikt att utöver Villa Holsby också kunna uppföra ytterligare en byggnad inom fastigheten. En av dessa byggnader kan innehålla bostad den andra en verksamhet som passar in under bestämmelsen H₁ i kvartersmarksbestämmelsen.

e₃ Exploateringsbestämmelsen ger möjlighet att uppföra byggnader om maximalt 180m². Det är möjligt för byggnad att ansluta och sammanbyggas med Falkamöllan.

Gestaltning

Villa Holsby

Byggnaden skall vid förändring behandlas varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

Särskilt karaktärsskapande är husets utsträckta stil med låga fasader, det flacka motstående pulpettak, den vitslammade fasaden, det mörka taket samt fönstersättningen och ska särskilt beaktas vid förändring av byggnaden. En tillbyggnad ska ha samma karaktärsdrag som Villa Holsby och anpassas till byggnaden.

En ny byggnad på fastigheten som ej är sammankopplad med Villa Holsby ställer höga krav på god arkitektonisk utformning som kompletterar och förstärker kvalitéerna i Villa Holsby.

Falkamöllan

Byggnaden skall vid förändring behandlas varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

Byggnaden skall behålla sin silhuett och karaktär av väderkvarn.

Nya ljusinsläpp får tas upp men dessa ska vara små, spröjsade och anpassade till byggnadens karaktär.

En möjlighet för byggrätten invid Falkamöllan är att denna kan varsamt sammanbyggas med möllan.

Korsvirkeshus

Byggnaderna skall behandlas varsamt vid förändringar så att den ursprungliga karaktären av skånska korsvirkeshus består.

Till husens värdebärande detaljer hör naturstensgrunden, korsvirkeshusfasaderna, de traditionella spröjsade fönstren och halmtaket. Ny takkupa mot öster medges ej eftersom detta medför en för stor förändring av karaktären på huset.

Utökad lovplikt

Den utökade lovplikten utgår från den befintliga byggnadens särskilda karaktärsdrag, kulturmiljövärde och dess uttryck i kulturlandskapet. För att värna om dessa värden gäller följande för respektive byggnad:

Villa Holsby

Taket

Den utökade lovplikten gäller för byte och underhåll av det mörka papp eller plåt belagda taket.

Fasaden

Den utökade lovplikten gäller för byte och underhåll av den vita slammade fasaden samt för byte och underhåll av husets fönster.

Falkamöllan

Kupolen

Den utökade lovplikten gäller för byte och underhåll av den mörka träspånsbeklädda kupolen.

Fasaden

Den utökade lovplikten gäller för byte och underhåll av den mörka träspånsbeklädda fasaden.

Korsvirkeshus**Taket**

Den utökade lovplikten gäller för byte och underhåll av tak och underhåll och ändring av skorsten.

Fasaden

Den utökade lovplikten gäller för byte och underhåll av fönster och fasadmateriäl.

Administrativa frågor

Kommunen är ej huvudman för allmänplatsmark.

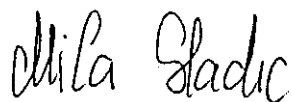
Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Villa Holsby, Falkamöllan och korsvirkeshuset får en utökad lovplikt samt varsamhetsbestämmelse och skyddsbestämmelse.

Inom planområdet sker en anpassad förändring och en ökning av byggrätter.

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ konsekvens för omgivningen och bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintressena.

PLANA VDELNINGEN

Mila Sladic
Planchef



Daniel Axelsson
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN

Kommunledningskontoret
Planavdelningen

Lantmäteriet

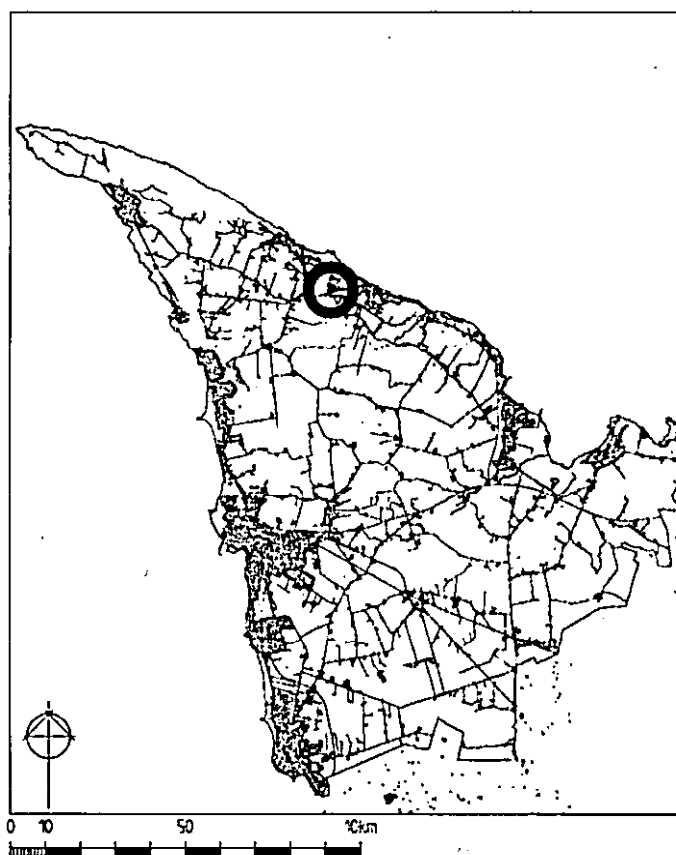
Ink. 2010 -11- 15

Dnr:.....

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT

Detaljplan för **Stubbarp 21:1 m fl, i Stenedal** Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och illustrationskarta, skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådshandling: 2009-07-23

Utställningshandling: 2010-01-07

Redaktionell ändring innan antagande: 2010-05-20

Antagits av BN: 2010-06-15

Vunnit laga kraft: 2010-07-15

Planens syfte

Syfte

Planens syfte är att modernisera gällande detaljplan och bekräfta pågående användning. I detaljplanen prövas en utökning av byggrätter och det införs varsamhetsbestämmelse och skyddsbestämmelse med hänsyn till de byggnaderna av kulturmiljövärde.

Bakgrund

Fastighetsägare till Stubbarp 4:33 ansökte om ändring av detaljplan i mars 2007.

Kommunstyrelsen beslutade den 5 juni 2007 att delegera bl a detaljplanarbetet för Stubbarp 4:13, 23:1 m fl till byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden beslöt den 14 augusti 2007 att lämna uppdrag till planavdelningen att genomföra de planarbeten som kommunstyrelsen delegerat till nämnden, enligt listan för planuppdrag och planprioritering.

Senaste beslut från byggnadsnämnden om planuppdrag och planprioritering togs den 23 juni 2009, där ersättande detaljplan för Stubbarp 4:13, 23:1 m fl ingick.

Planen har varit föremål för samråd mellan 19 oktober och den 9 november. Samrådsmöte hölls den 29 oktober.

Utställningsförslag upprättades den 7 januari 2010. Utställning genomfördes mellan 22 mars till den 19 april 2010.

Den tidigare beteckningen av planärendet var **Stubbarp 4:13, 23:1 mfl Stenedal. Höganäs kommun**, efter utställningssamråd med Lantmäteriet har planärendet fått en ny beteckning **Stubbarp 21:1 mfl, Stenedal Höganäs kommun**. Den nya beteckningen är den som kommer att gälla i den fortsatta planprocessen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen framtas under hösten 2009 för ett antagande under våren 2010.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark. I planen omfattar den allmänna platsmarken gator och naturmark.

På grund av markhöjden inom planområdet kan vattentrycket vara lågt. Kommunen garanterar vattenkvaliteten men tryckstegring kan behöva ske inom den egna fastigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Höganäs kommun är ej huvudman för allmänplatsmark.

Fastighet Stubbarp 22:1 är tillgänglig för utfart från fastigheter Stubbarp 21:1 och Stubbarp 23:1.

För Villa Holsby på fastighet Stubbarp 21:1, Falkamöllan Stubbarp 23:1 och den äldre delen av korsvirkeshuset på fastighet Stubbarp 2:23 införs skyddsbestämmelse, vilket innebär ett rivningsförbud av byggnaderna.

Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Medverkande tjänstemän:

Planhandlingarna är upprättade av planarkitekt Daniel Axelsson och medverkat har stadsantikvarie Henrik Ranby.

PLANAVDELNINGEN



Mila Sladic
Planchef



Daniel Axelsson
Planarkitekt