

Aktuellt område för planändring redovisat på uppdaterad grundkarta.



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR KULLENS HAVBAD 1:1 mm

Underliggande detaljplan för Kullens havsbad 1:1 mm, som vann laga kraft 1992-11-17 och har arkivnummer 63/93, gäller jämsides.

Gällande planbestämmelser

tillhörande underliggande detaljplan för Kullens havsbad 1:1 mm

§ 6 Mom 2 och 3, § 7 Mom 7 samt §8 upphävs i sin helhet.

För kvarstående gällande planbestämmelser hänvisas till underliggande detaljplan.

Tillägg till planbestämmelser

Följande bestämmelser gäller inom hela området.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea är 250 kvm per bostadsfastighet, dock högst 25% av tomtytan.

UNDANTAG

Befintliga byggnader uppförda med bygglov på prickmark, mark som inte får bebyggas, vid denna planens upprättande får finnas kvar.

Där befintlig huvudbyggnads placering eller tomtens beskaffenhet omöjliggör tillbyggnad av huvudbyggnad kan tillbyggnad tillåtas inom zon för prickad och/eller kryssad mark om byggnadsnämnden prövar det lämpligt. Bestämmelsen gäller ej för komplementbyggnader.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Grundkartan är upprättad i augusti 2006 av Kart o Mät, Tekniska förvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1992, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i augusti 2006. Skala 1:1000 Standard 1 Koordinatsystem i plan RT90 gon V Höjdsystem: RH70 Upphovsrätt/kontaktperson: Kart o Mät, Tekniska förvaltningen i Höganäs/Claes Rosberg Höganäs 2006-08-16

LAGA KRAFT

Detaljplan för

Kullens havsbad 1:1 mm
ÄNDRING AV DETALJPLAN

Höganäs kommun, Skåne län

Upprättad 2007-01-12

Skala 1:2000

Karl-Ake Nilsson
Planchef

Katinka Lovén
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Ändring av detaljplan för
KULLENS HAVSBAD 1:1 mm
Höganäs kommun, Skåne län

Underliggande detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 mm vilken vann laga kraft 1992-11-17 och har arkivnummer 63/93 gäller jämsides.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:2000 med planbestämmelser och tillägg till planbestämmelser

Tillägg till planbeskrivning

Tillägg till genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

samt efter samråd Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:

upprättats: 2007-01-12

antagits av BN: 2007-01-23

vunnit laga kraft: 2007-02-23

Planens syfte och huvuddrag

Ändringen syftar till att höja högsta exploateringsgrad inom planområdet genom tillägg till planbestämmelser och bibehållen plankarta. Man har för avsikt att höja exploateringsgrad inom området och därmed underlätta bygglovshantering utan att områdets karaktär ändras väsentligt.

Bakgrund

Planarbetet initierades genom bygglovshantering. Ett återkommande problem i bygglovshanteringen inom planområdet är gällande detaljplans bestämmelser om högsta exploateringsgrad. Dessa bestämmelser anses vara onödigt restriktiva, högsta tillåtna byggnadsyta anses vara för liten enligt dagens krav på modernt boende.

Miljöaspekter

Förenligt 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.

Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 §

Enligt Plan- och bygglagen (PBL), 5 kap 18 § skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken (MB).

Den aktuella ändringens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför genomförs inte en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Vid samlad bedömning har den totala effekten av planens genomförande utvärderats som väldigt liten då projektet endast avser en mindre utökning av exploateringsgrad inom planområdet. Områdets karaktär ändras inte, befintligt naturområde är redan skyddat som naturreservat.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

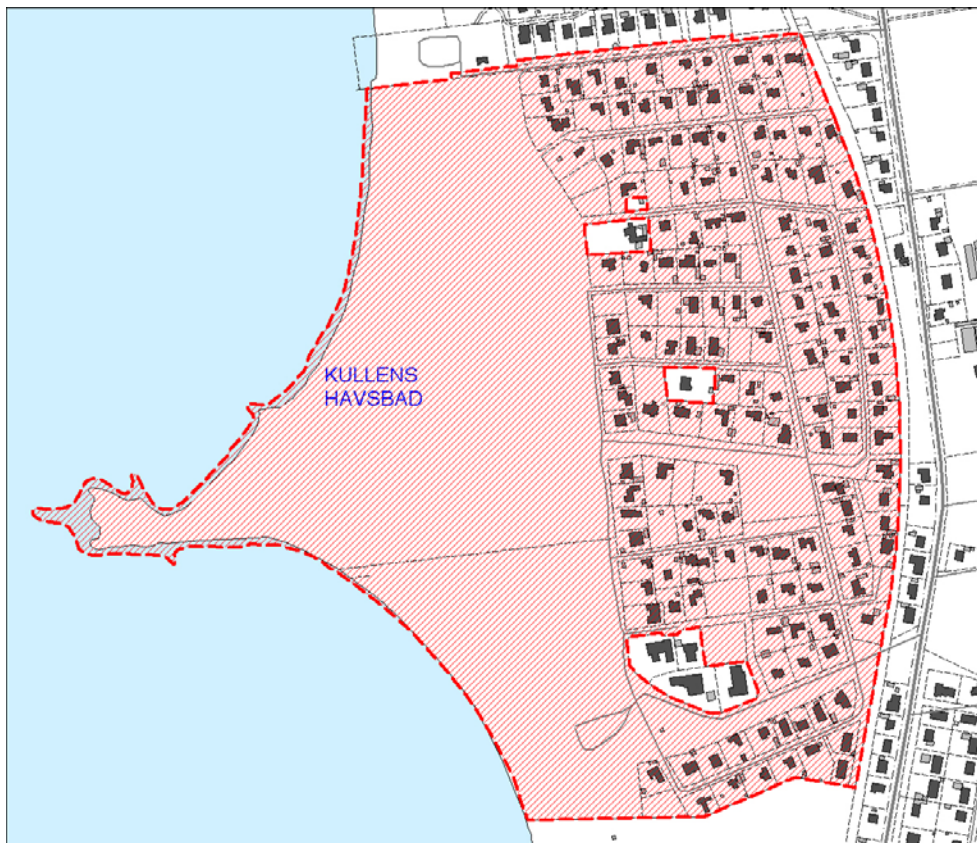


Rubricerad detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 m m omfattar hela Kullens Havsbad dvs det bebyggda bostadsområdet samt kustheden som ingår i Nyhamnsläge-Strandbadens naturreservat sedan 1977. Kullens Havsbad är belägen i Strandbaden, norr om Höganäs stad och söder om Nyhamnsläge, på västra sidan av Kullahalvön.

Planområdets läge

Ändringens omfattning sammanfaller med underliggande detaljplanens omfattning med syfte att underlätta tillämpning av det här tillägget i framtida bygglovshantering.

Planområdets totala areal är ca 41 ha. På planöversikten nedanför visas detaljplanens omfattning med röd skraffering.



Planområdets omfattning

Markägförhållanden

Kvartersmark för bostadsändamål inom planområdet är privatägd. Fastigheterna Kullens Havsbad 1:1 och 2:1 vilka omfattar naturreservatet samt gatumark inom området ägs av Höganäs kommun. Huvudman för allmän platsmark inom området är Vägföreningen Kullens Havsbad.

Förutsättningar, tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Höganäs kommun, som är antagen i slutet av 2002 och förklarad aktuell i slutet av 2005, är berört planområde avsett för rådande användning. Föreslagen planändring strider inte mot gällande översiktsplan.

Gällande detaljplan

För Kullens Havsbad gäller detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 mm, som vunnit laga kraft 1992-11-17, med arkivnummer 63/93. Planens genomförande tid har utgått.

Planen togs fram med syfte att möjliggöra omvandling av dåvarande sommarstugeområdet till område för åretruntboende genom utökning av byggrätter. Samtidigt ville man bevara den lummiga karaktären av området med uppvuxen trädvegetation m m. Därför utformades detaljplanen med relativt omfattande zoner som inte får bebyggas inom kvartersmark och med begränsningar i exploateringsgrad. Ca hälften av fastigheter har, efter planens framtagande, omvandlats till permanent boende.

Ett återkommande problem i bygglovshanteringen är detaljplanens bestämmelser om högsta exploateringsgrad. För merparten av bostadskvarteren gäller det att byggnadsyta på varje tomt inte får överskrida 120 m² för bostadshus om vind inreds och 170 m² om vind inte inreds samt 30 m² för uthus, dock att sammanlagt högst en femtedel av tomten får bebyggas. Om huvudbyggnaden överskrider 120 m² begränsas dessutom taklutning till 22°. För zonen närmast havet, där vindsinredning inte tillåts, är största tillåtna byggnadsyta 170 m² för bostadshus och 30 m² för uthus, dock att sammanlagt högst en fjärdedel av tomten får bebyggas.

Ovan beskrivna bestämmelser om högsta exploateringsgrad upplevs ofta som onödigt restriktiva inte minst med tanke på plankartans restriktiva utformning med relativt bred förgårdsmark som inte får bebyggas och med kryssad mark i kvarterens inre som endast får bebyggas med garage, förråd och mindre del av huvudbyggnad.

För några enstaka tomter gjordes under årens lopp ersättande s k ”frimärkesplaner” eller planändringar med utökning av byggrätter.

Förändringar, planens innehåll

För att göra bedömning om lämplig utökning av exploateringsgrad gjordes en inventering och översyn av befintliga byggnader inom hela gällande detaljplans område. Som underlag för inventering och analys användes utdrag ur kommunens kartdatabas.

Detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 mm (exklusive frimärksplaner) omfattar 163 småhustomter varav 157 bebyggda. Minsta tomtarea inom området är 605 m² och största tomtarea är 2264 m². Genomsnittlig tomtstorlek är 984 m². Gällande detaljplan föreskriver inte minsta tomtstorlek eftersom plankartans utformning och placering av byggrätter hindrar orimlig delning av tomterna. Endast en tomt inom planområdet kan delas i två delar. Ytterligare reglering av tomtstorlek i tillägg till planbestämmelser bedöms som onödig.

Högsta exploateringsgrad kan regleras bl a genom högsta tillåtna byggnadsarea samt genom högsta antal våningar. För fastigheter som ligger närmast naturreservatet och havet gäller det att man inte får inreda vind och högsta tillåtna taklutning är 22°. I övrigt är det tillåtet att bygga i 1 och 1/2 plan samt att inreda vind. Dessa bestämmelser föreslås vara oförändrade.

För att bedöma lämplig utökning av byggrätter inom området gjordes en genomgång

och analys av befintliga byggnadsareor (den area som byggnader upptar på marken inom varje tomt) samt uträkning av bebyggd area i procent av tomtytan. Med bakgrund av genomförd analys föreslås att man höjer högsta exploateringsgrad till 250 m² byggnadsarea på marken, dock högst 25 procent av tomtytan, oavsett antal våningar och taklutning. För tomter som är mindre än 1000 m² ger det något lägre exploateringsgrad, d v s mindre byggnadsarea på marken. 102 av 163 tomter inom planområdet har fastighetsarea mindre än 1000 m². Fastighetsarea för dessa 102 fastigheter varierar mellan 605 m² och 997 m². Genomsnittlig tomtstorlek är 872 m² vilket ger 218 m² högsta tillåtna byggnadsarea på marken.

Nästan alla tomter inom området är bebyggda. I vissa fall är det svårt att bygga till på grund av befintliga byggnaders placering på tomten och de omfattande zonerna med prickad mark som inte får bebyggas. Därför föreslås en planbestämmelse som sanktionerar befintlig bebyggelse med bygglov på prickad mark. De befintliga byggnaderna redovisas på en uppdaterad grundkarta, 2006-08-16. Dessutom föreslås en planbestämmelse som ger möjlighet för prövning av tillbyggnad av huvudbyggnad på prickad mark i de fall där tillbyggnad inte kan lösas på annat sätt. Prövningen ska grunda sig på hur huset är disponerat, husets placering på tomten och tomtens förutsättningar. Komplementbyggnader omfattas inte av denna planbestämmelse.

Administrativa frågor

Planbestämmelserna i § 6 mom 2 och 3, § 7 mom 7 samt § 8 tillhörande underliggande detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 m m som avser exploatering av tomtplats och övergångsbestämmelse upphävs i sin helhet. Utnyttjandegrad regleras genom tillägg till planbestämmelser.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Övrigt

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Dock kan det finnas under mark dolda, ej kända fornlämningar. Om fornlämningar ändå påträffas vid markningrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden m.m.

Konsekvenser av planens genomförande

En avgörande bedömningsgrund om lämpligheten att genomföra föreslagen planändring med utökning av byggrätten för rubricerad detaljplan är samstämmning med gällande detaljplans syfte och huvuddrag. Kan man utöka byggrätter i Kullens Havsbad och samtidigt behålla den lummiga karaktären i området? Gällande detaljplans utformning med breda prickade zoner utmed gator och kryssade zoner i kvarterets inre bedöms utgöra tillräckliga begränsningar i exploateringen för att bibehålla områdets relativt glesa bebyggelse och lummighet. Den snålt tilltagna högsta exploateringsgrad kan utökas enligt ovan redovisad ändring utan att områdets karaktär ändras väsentligt. Samtidigt underlättar man bygglovshantering inom området. Därmed bedöms konsekvenser av planens genomförande som övervägande positiva, befintligt bebyggelseområde utnyttjas bättre utan negativt påverkan på naturvärden.

Medverkande tjänsteman

Planförfattare är Planavdelningen genom Mila Sladic, planingenjör, och Katinka Lovén, planarkitekt.

PLANAVDELNINGEN

2007-01-12

Karl-Åke Nilsson
Planchef



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Ändring av detaljplan för
KULLENS HAVSBAD 1:1 mm
Höganäs kommun, Skåne län

Underliggande detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 mm vilken vann laga kraft 1992-11-17 och har arkivnummer 63/93 gäller jämsides.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:2000 med planbestämmelser och tillägg till planbestämmelser

Tillägg till planbeskrivning

Tillägg till genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

samt efter samråd Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:

upprättats: 2007-01-12

antagits av BN: 2007-01-23

vunnit laga kraft: 2007-02-23

Organisatoriska frågor

Ändringen syftar till att höja högsta exploateringsgrad inom planområdet genom tillägg till planbestämmelser och bibehållen plankarta. Man har för avsikt att höja exploateringsgrad inom området och därmed underlätta bygglovshantering utan att områdets karaktär ändras väsentligt.

Kvartersmark för bostadsändamål inom planområdet är privatägd. Allmän platsmark inom planområdet vilken omfattar naturreservat samt gatumark inom området ägs av Höganäs kommun. Huvudman för allmän platsmark inom området är Vägföreningen Kullens Havsbad.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under år 2006.

Genomförandetid

Ändringens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Genomförande av ändring av detaljplan medför inte några fastighetsrättsliga åtgärder.

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder inom och i anslutning till kvartersmark belastar berörda fastighetsägare. Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

PLANAVIDDELNINGEN

2007-01-12

Karl-Åke Nilsson
Planchef