

Akt nr:
1284-P07/368

AU\$1284-P07/368

Upprättade år 2007	Ärendenummer M072415
Ärende Detaljplan för Bölsåkra 5:9 i Svanshall	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1..... band

...37... numrerade sidor

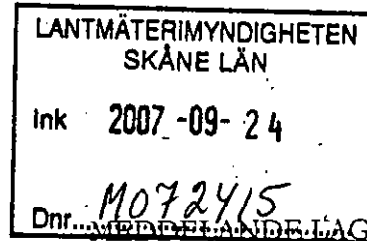
.....-..... inneliggande kartor

.....1..... andra kartor p 1

1284-P07/368



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN



2007-07-26

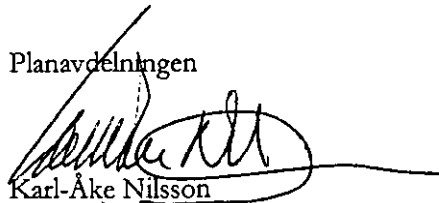
**Detaljplan för Bölsåkra 5:9 i Svanshall,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2007-06-21 § 98 antagit
detaljplan för Bölsåkra 5:9 i Svanshall, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 18 juli 2007.

Planavdelningen


Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten

Bölsåkra 5:9 i Svanshall

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

upprättats: 2006-11-03, redaktionellt ändrad 2007-04-16

antagits av KF: 2007-06-21

vunnit laga kraft: 2007-07-18

Syfte

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra uppförande av 9 villor på fastigheten Bölsåkra 5:9 samt att förbereda för ett framtida framdragande av ett gång- och cykelstråk utmed Norra Kustvägen.

Bakgrund

Det aktuella planområdet har varit föremål för diskussioner om planläggning under en längre tid. Kommunstyrelse beslutade den 1 december 2005 i arbetet med planprioritering att ge till planavdelningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området. Den aktuella tidplanen innebär att arbetet skall bedrivas med målet att ha en antagen detaljplan andra kvartalet 2007.

Planprogram

Ett planprogram har upprättats för projektet, detta har varit utsänt på programsamråd under tiden 06 06 20- 06 07 04.

Miljöaspekter

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap

I och med att det aktuella området som planprogrammet omfattar, i kommunens översiktsplan bedömts vara lämpligt för tätortsbebyggelse, är den också förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 §

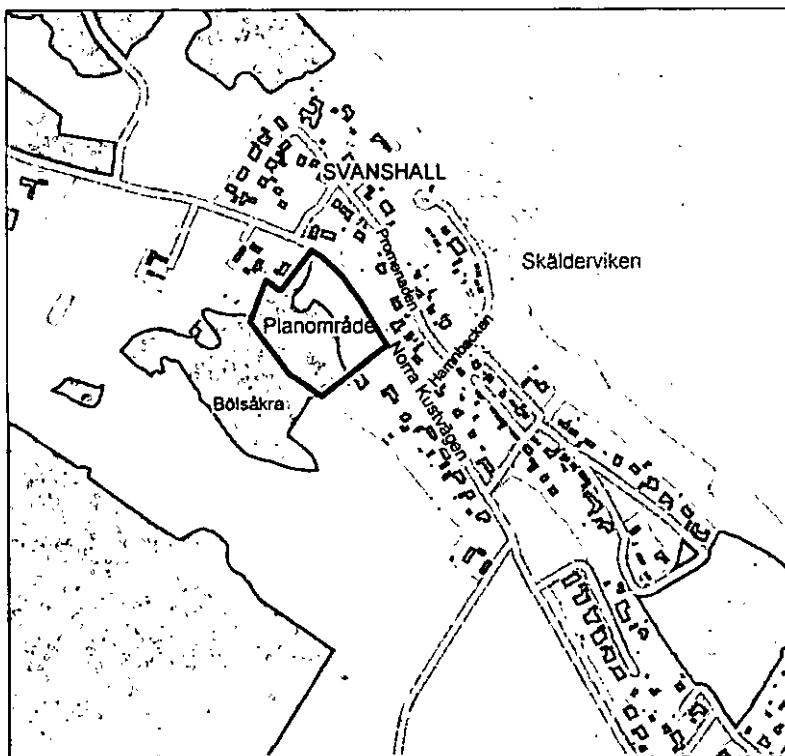
Enligt Plan- och bygglagen (PBL), 5 kap 18 § skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken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

Denna detaljplans genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför genomförs inte en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Planområdet

Avgränsning

Planområdet omfattar den aktuella fastigheten Bölsåkra 5:9 samt Norra Kustvägen i dess sträckning förbi fastigheten. Fastigheten som är c:a 15 000 kvm är belägen väster om Norra Kustvägen i norra delen av Svanshall. Den huvudsakliga bebyggelsen i Svanshall är belägen på den östra sidan av Norra Kustvägen. En viss radbebyggelse finns dock på den västra sidan av Norra Kustvägen, sålunda finns bebyggda fastigheter på ömse sidor om planområdet. Området väster om planområdet utgörs av hagmark.



Översiktskarta

Markägare

Fastigheten är i privat ägo. Vägverket är huvudman för det i planen ingående vägområdet för Norra Kustvägen.



Stenmur och gränsvegetation mot hagmarken i väster.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Planområdet ingår i översiktsplanen för Höganäs kommun, ÖP 2002, antagen av kommunfullmäktige den 17 oktober 2002. För det aktuella området visar den ny tätortsbebyggelse med bostäder, området utgör en del av ett större tänkt bebyggelseområde västerut. Därmed överensstämmer detaljplanen med översiktsplanens intentioner.

Naturvårdsplan

Fastigheten finns inte omnämnt bland särskilt värdefulla naturområde i Naturvårdsplanen för Höganäs kommun från 97 10 02.

Kulturmiljöplan

I skriften Kulturmiljöer på Kullahalvön som utgör del 1 i Kulturmiljöplan för Höganäs kommun från 1993 utgör Svanshalls by ett område med lokalt bevarande intresse. Den aktuella fastigheten ligger inom detta område. Det lokala bevarandeintresset omfattar fiskeläget med hamnen och bebyggelsen från 1800- talet och 1900-talets förra hälft, vilket även omfattar missionshus och lanthandel. Rekommendationer för detaljplanearbeten inom Svanshall bör syfta till att skydda dessa kulturhistoriska värden. Framför allt bör rivningar och förvanskningar av kulturhistorisk värdefull bebyggelse eller byggnader inom den samlade fiskelägesmiljön inte tillåtas. Motivet för ett bevarande är att byn utgör ett fint exempel på en äldre fiskelägestruktur som har en samlad bebyggelsemiljö med äldre kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Gällande detaljplan

Området som inte tidigare är detaljplanlagt, med undantag för Norra Kustvägen som ingår i den i öster gränsande detaljplanen, senast ändrad i december 1948, den här aktuella fastigheten omfattades i ett tidigare skede av denna detaljplan, men den undantogs från fastställelse.

Riksintressen

Följande riksintressen berör planområdet: Riksintresse för naturvård. Riksintresse för friluftsliv samt rörligt friluftsliv och turism. Riksintresse för fritidsfiske och friluftsliv. Riksintresse Kustzon.

Planprogram

Efter programsamrådet har mindre justeringar i plankartan gjorts beträffande vägdragningar och husplaceringar, i första hand en anpassning till inmätta träd. Vissa av dessa träd har försetts med skyddsbestämmelse. Norra Kustvägens område har breddats något för att dels förbättra siktförhållandet på platsen, dels förbereda för framdragande av det planerade gång- och cykelstråket.

Planeringsförutsättningar

Beskrivning av området

Fastigheten sluttar från väster till öster ner mot Norra Kustvägen. Höjdskillnaden är som mest c:a 9 meter. Den mest framträdande topografiska formationen är ett parti med berg i dagen.

Det aktuella området som är obebyggt har i dag ingen tydlig användning. Tidigare jordbruksmark har med åren växt igen med träd och buskar. Under sista året har röjning och utglesning av vegetationen skett. Vissa kvarvarande större träd finns framförallt vid en stenmur i områdets västra del, träd som bör tas tillvara som bidrag till en god boendemiljö. Större träd av god kvalitet inom området har mätts in och kommer om möjligt att sparas.

Geotekniska förhållande

De geotekniska förutsättningarna inom planområdet för byggnation av planerad omfattning bedömes vara mycket goda. En översiktlig grundundersökning kommer att utföras för att konfirmera detta.

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde. Under samrådstiden kommer en mätning av radonhalten i området att utföras och eventuella åtgärder redovisas innan planen går till utställning.

Fornlämningar

En fornlämningsutredning har utförts och resulterat i att det nordöstra hörnet av området inte får bebyggas om inte ytterligare antikvariska insatser utförs. Området ges i detaljplan beteckningen "forn" med bestämmelser om att markarbeten såsom schaktning och dylikt inte får förekomma. Odling och plantering är däremot tillåtet.

Service

Service i form av skolor och andra kommunala och kommersiella verksamheter finns närmast i Jonstorp på ett avstånd av c:a 3 km.

Trafik

Trafikmässigt berörs området endast av Norra Kustvägen. Vägen har en landsvägssektion och saknar gång och cykelbana, trots detta är den skyltad som ett cykelstråk. I planförslaget finns utrymme inom vägområdet för ett framtida gång- och cykelstråk.

Ett bra alternativ för cykel- och gångväg till Jonstorp, innan utbyggnaden utmed Norra Kustvägen, finns i det interna trafikinätet i Svanshall och Rekekroken och vidare mot Jonstorp.



Möjligt läge för ett framtida gång- och cykelstråk utmed Norra Kustvägen.

Tillgänglighet

De naturliga förutsättningarna ger goda möjligheter för god yttre tillgänglighet inom hela planområdet. I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet.

Kollektivtrafik

Bussförbindelse finns, den är dock för närvarande begränsad till morgon- och kvällstrafik.

Ett arbete pågår där Helsingborgs, Höganäs och Ängelholms kommuner gemensamt undersöker möjligheten att förlägga en pågatågsstation vid Vegeholm.

Avståndet till den planerade stationen är från planområdet drygt en mil, men en förstärkt bussförbindelse mellan Höganäs- Jonstorp och den nya stationen skulle avsevärt förbättra möjligheten att välja ett kollektivt färdmedel även för de boende utmed Norra Kustvägen.

Luftföroreningar

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 - 2005 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt som bedömts ge kommunrepresentativt värde. Punkten finns i Höganäs centralort vid f d järnvägsstationen i Höganäs. Mätningar visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. Värdet för partiklar i luft överskrider ibland normen. Mätresultaten tyder på att med stor säkerhet är oproblematiskt i det här aktuella området.

Trafikbuller

Med utgångspunkt från senaste trafikräkningen infaller gränsen för 55 dBA ekvivalentnivå (gränsen för acceptabelt buller vid fasad och uteplats) 20 meter från vägmitt, detta är också avståndet till det närmast vägen placerade huset.

Planens utformning

Disposition

Fornlämningsområdet i den nordöstra delen av området begränsar markens bebyggande. Infartsvägens läge har bestämts av avståndet till Norra Kustvägens svängning längre norrut. Området med berg i dagen har utlagts som ett grönområde och kommer att utgöra ett gemensamt rekreationsområde för bebyggelsegruppen. Intentionen är att det bibehålls som naturområde, men kan kompletteras med en mindre lekplats som integreras i naturmiljön.

En öppning föreslås mot det för närvarande fria naturområdet i sydväst. Området har en övergångsbestämmelse som innebär det under 5 år är naturmark, därefter om behov uppstår lokalgata.

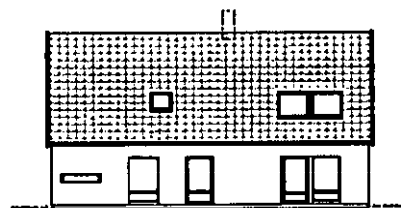
Bebyggelsen

Planförslaget ger möjlighet att bebygga området med en blandning av 1-1/2 planshus och 1 planhus. Husen kommer att placeras så att områdets kvaliteter tas till vara på bästa möjliga sätt, en trädinventering har påverkat husens placering något i förhållande till programskissen. Antalet hus är 9 stycken.

Exempel på möjliga hustyper.



Enplanshus, nedre delen av området.



Ett och ett halv planshus, övre delen av området.

Byggnadskultur och gestaltning

Stor omsorg skall läggas vid utformningen av husen när det gäller materialval och färgsättning. Planbestämmelserna föreskriver rött tegel med matt yta som takbeklädnad i övrigt skall en anpassning till traktens byggtraditioner iakttas, vilket innebär att husen skall vara relativt smala, högst 8 meters bredd, med en hög takresning. I den inre delen av området kan enplanshus med minimum 23 graders taklutning accepteras:



I angränsande område dominerar röda tak

Trafik och parkering

Trafikmässigt berörs området endast av Norra Kustvägen. Vägen har en landsvägssektion och saknar gång- och cykelbana, trots detta är den skyltad som ett cykelstråk.

Vägbredden förbi planområdet är mellan 9 och 10 meter, vilket möjliggör ett anläggande av en väg med körbana på 6,5- 7 meter och en gång- och cykelbana med en bredd av 2,5- 3 meter.

Planen tar inte ställning till vilken sida gång- och cykelvägen skall anläggas på, båda sidorna är möjliga.

För att höja trafiksäkerheten på Norra Kustvägen bör siktförhållandet i områdets norra del förbättras detta kan göras genom att innerkurvans vegetation ansas.

På en punkt på infartsvägen 3 meter från körbanans kant har man fri sikt åt båda håll på c:a 80 meter.

Det i planen föreslagna interna vägnätet ansluter till Norra Kustvägen c:a 30 meter från fastighetens sydöstra gräns och svänger av mot nordost i höjd med bergknallen och avslutas efter c:a 100 meter med en vändplan. För att nå de två husen längst i sydväst anläggs en stickgata, som även kommer att utgöra en länk till det fria området i väster.

Uppställningsplats för två bilar skall finnas per fastighet.

Tekniska anläggningar

Va

Fastigheterna i området kommer att anslutas till det kommunala va- nätet. Dagvatten hanteringen skall ske genom lokalt omhändertagande (LOD).

Värme

Husens uppvärmningssystem kommer att diskuteras under planarbetets gång, målsättningen är att det valda systemet skall vara långsiktigt hållbart och miljövänligt.

EI

Anslutningspunkt finns vid planområdets gräns.

Avfall

Sopsortering enligt kommunens normer skall ske inom var enskild fastighet.
Kommunen svarar för all sophämtning. Källsortering skall utföras

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är tio år från det datum den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet, belysning och skötsel av vägar och gator inom området åvilar vägföreningen.
Vägverket är huvudman för Norra Kustvägens vägområde.

Konsekvenser

Den föreslagna tillbyggnaden bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för omgivningen.

Kraven på en god bebyggd miljö får anses som i princip uppfyllda. Kollektivtrafik finns, om än i begränsad omfattning, arbete att förbättra denna situation pågår.

Utbyggnad av g-c väg planeras, ett gott alternativ finns. Förekomst av radon skall undersökas och vid eventuell förekomst åtgärdas.

Den föreslagna bebyggelsen förväntas medföra en ringa ökning av trafiken i området

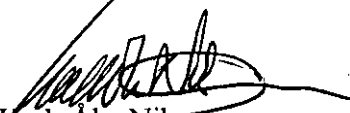
Medverkande tjänstemän

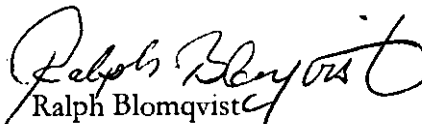
Planen har utarbetats i samarbete med Jenni Wehrmann, planarkitekt, och Henrik Ranby, stadsantikvarie, från Höganäs kommun.

Redaktionell ändring

Efter planens utställning har 2007 04 16 en redaktionell ändring av plankartan företagits. Ändringen gäller att förutom prickmarkszonen mot fastigheten Bölsåkra 5:36 har lagts till en kryssmarkszon där endast garage och uthus får uppföras.

PLANAVIDELNINGEN


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Ralph Blomqvist
RB- plankonsult



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten

Bölsåkra 5:9 i Svanshall

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Detaljplanen har
upprättats: 2006-11-03, redaktionellt ändrad 2007-04-16
antagits av KF: 2007-06-21
vunnit laga kraft: 2007-07-18

Syfte

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra uppförande av 9 villor på fastigheten Bölsåkra 5:9 samt att förbereda för ett framtida framdragande av ett gång- och cykelstråk utmed Norra Kustvägen.

Organisation

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen ska bli antagen och vinna laga kraft under andra kvartalet år 2007.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken.

Kommunen är huvudman för va-anläggningen i planområdet.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen.

Vägarverket är huvudman för Norra Kustvägen.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ av fastighetsägaren.

Avsikten är att exploatör av byggrätter skall ansvara för och bekosta erforderliga utbyggnader av lokalgata mm varefter Jonstorps vägförening tar över ansvaret för deras drift och underhåll. Jonstorps vägförening skall även ta ansvar för skötseln av naturområdet. Ovannämnda prövas med stöd av anläggningslagen vid de nybildade fastigheternas anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning för allmän platsmark.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Höganäs kommun och Götenehus AB.

Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och exploatör.

I avtalet skall exploateringskostnaderna, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser och naturområdet, ledningsdragning m.m. regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

När planen vunnit laga kraft skall exploatören ansöka hos lantmäterimyndigheten om förrättning. Berörda ledningar säkras genom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomi

Kostnader för anläggningsarbeten för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet ska belasta den aktuella exploateringen inom planområdet.

Tekniska frågor

Byggrätterna inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder och efter utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på allmän platsmark.

Det allmänna ledningsnätet för va och el, såsom den allmänna platsmarken kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

En mätning av radonhalten och en grundundersökning i området görs i samband med exploatering.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Övrigt

Vid projektering och anläggning av lokalgatan skall särskild uppmärksammas att avvattningen av den allmänna vägen även i fortsättningen fungerar och att avvattningen av den tillkommande lokalgatan inte påverkar den allmänna vägen och dess avvattningssystem.

Medverkande tjänstemän

Jenni Wehrmann, planarkitekt

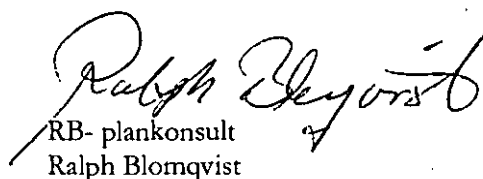
Ulf Andersson, mark- och exploateringschef

PLANAVDELNINGEN



Plancher

Karl-Åke Nilsson



RB- plankonsult

Ralph Blomqvist