

Akt nr:
1284-P08/400

AU\$1284-P08/400

Upprättade år 2009	Ärendenummer M082328
Ärende Detaljplan för del av Fjälastorp 6:5	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹..... band

.....¹⁵..... numrerade sidor

.....⁻..... inneliggande kartor

.....¹..... andra kartor *P2*

1284-P08/400



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet

Ink. 2008-10-13

Dnr: M082328

2008-07-29

MEDDELANDE LAGA KRAFT

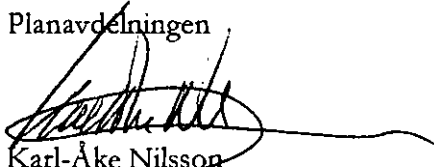
Detaljplan för Fjälastorp 6:5, del av Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2008-06-17 § 210 antagit
detaljplan för Fjälastorp 6:5, del av, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 17 juli 2008.

Planavdelningen


Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

LAGA KRAFTSHANDLING **ENKELT PLANFÖRFARANDE**

Detaljplan för
Fjälastorp 6:5, del av,
Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Särskilt utlåtande

Detaljplanen har:

upprättats: 2008-04-22

antagits av BN: 2008-06-17

vunnit laga kraft: 2008-07-17

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av maskinhall söder om befintlig verkstad och maskinhallar.

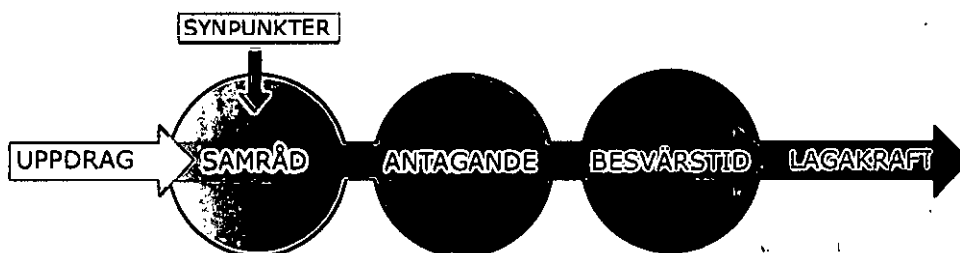
Bakgrund

Ägaren till fastigheten Fjälastorp 6:5 – S:t Arild Golfklubb – planerar uppföra en maskinhall på mark som enligt gällande detaljplan endast medger golfbana och därmed samhörigt ändamål. Ägaren inkom den 25 januari 2008 med ansökan om ändring av detaljplan på så sätt att uppförandet av maskinhall är i överensstämmelse med ny plan. Byggnadsnämnden uppdrog den 27 februari 2008 åt planavdelningen att genomföra planprocess för del av fastigheten Fjälastorp 6:5.

Tidsplan och planprocess

Planen genomförs med enkelt planförfarande. Plansamråd beräknas ske under maj 2008 och planen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden under sommaren 2008.

ENKELT PLANFÖRFARANDE



Detaljplanen och Miljöbalken

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

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

Behovsbedömning i enlighet 6 kap 11§ Miljöbalken

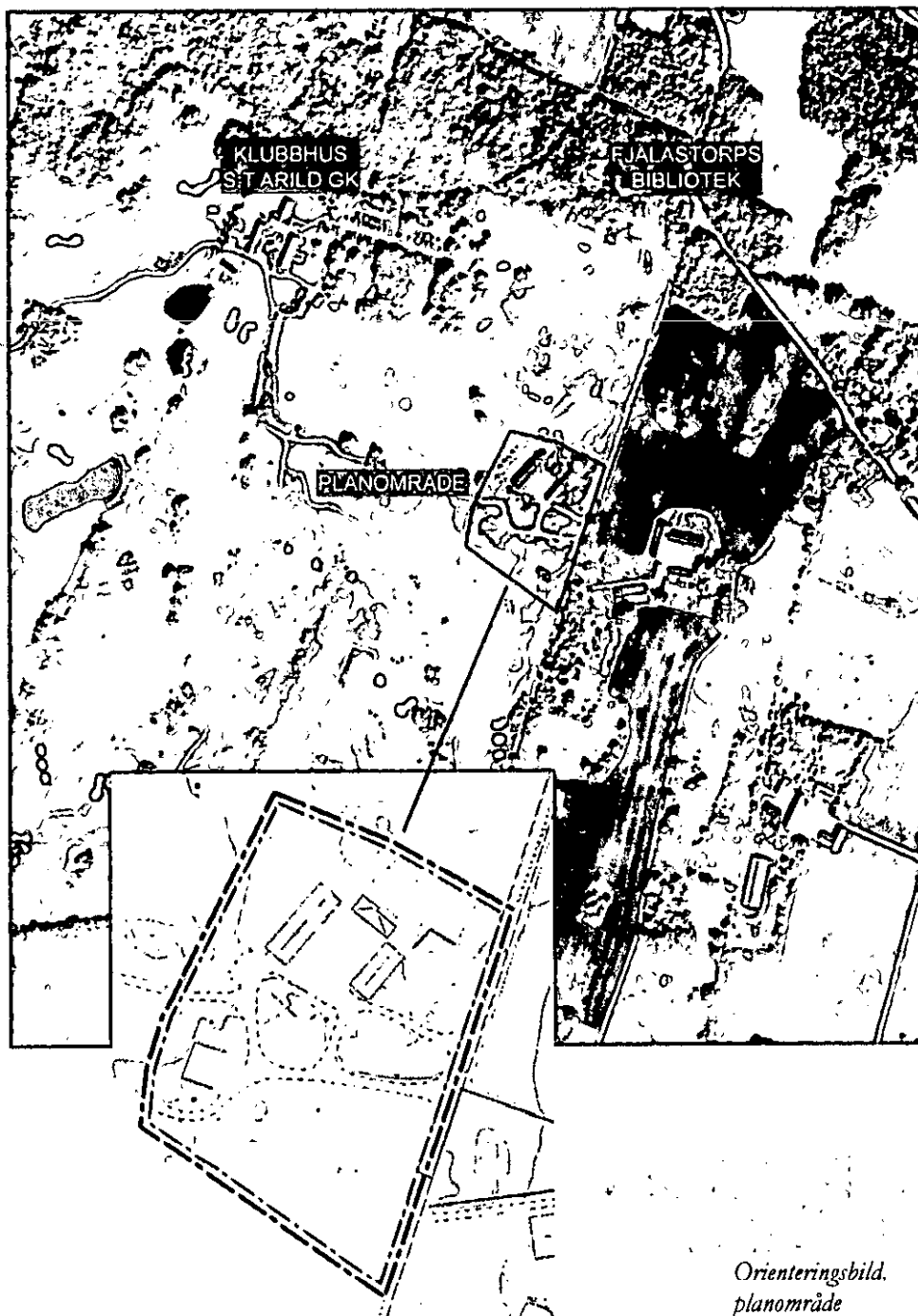
Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå ska 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

Planområdets läge, omfattning och markägoförhållanden

För information om planområdets läge, se orienteringsbild nedan. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Fjälastorp 6:5, vilken ägs av S:t Arild Golfklubb. Det aktuella planområdet upptar ett ca 10870 m² stort område.



*Orienteringsbild,
planområde*

Markägoförhållanden

Berörd fastighet är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Det aktuella området är i ÖP2002/2005 redovisat som område för golfbana, natur och fritidsboende.

Riksintressen

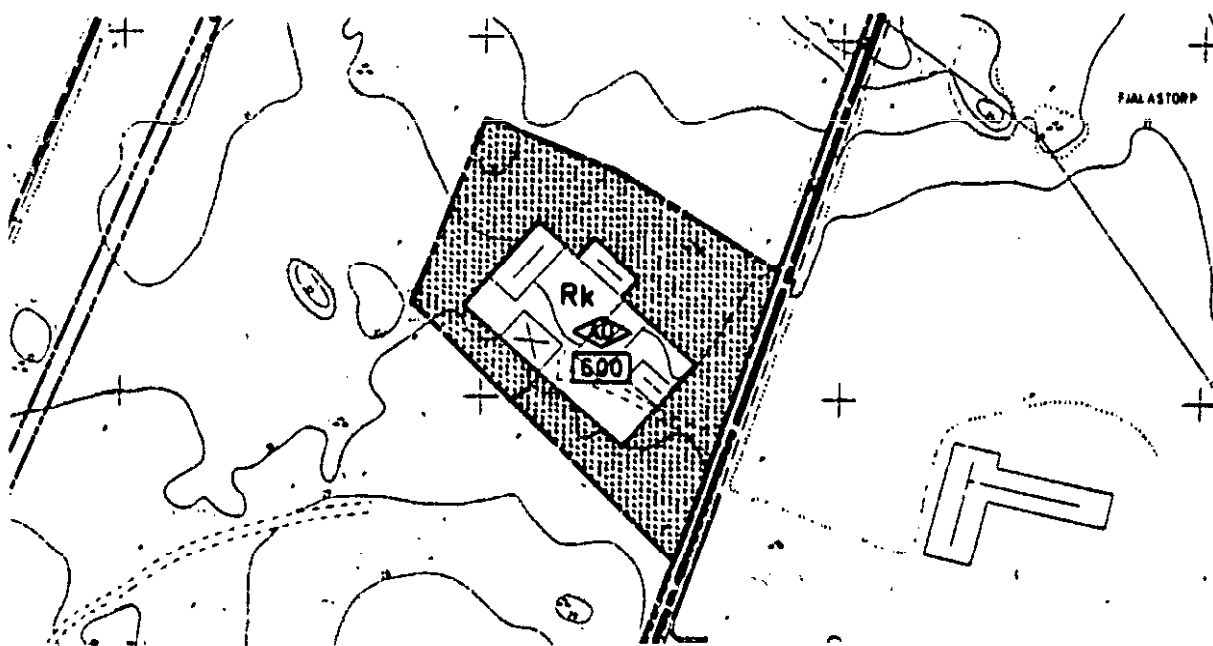
Området ligger inom riksintresse för naturvård, kulturmiljövård, kustzon, friluftsliv och fritidsfiske, samt för rörligt friluftsliv och turism. Uppförande av bebyggelse i enlighet med detaljplaneförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt.

Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, 1993

I kulturmiljöplanens generella rekommendationer sägs att all ny bebyggelse ska uppfylla mycket stora krav på hänsyn till landskapsbild och äldre ägostrukturer och anpassning till befintliga bebyggelsemiljöer.

Detaljplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för det aktuella området är 23/87 som vann laga kraft 1985. Denna detaljplan fastställdes i samband med golfbanans uppförande.



Del av gällande detaljplan – 23/87 – Fjälästorp 9:1 m fl.

Förutsättningar

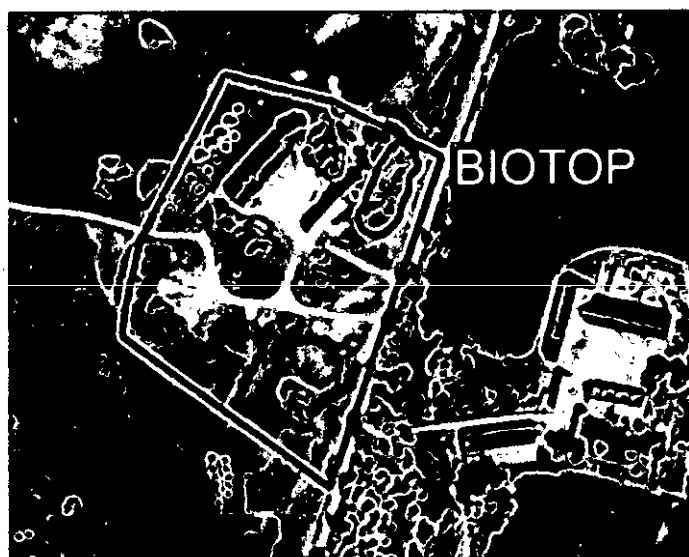
Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av gårdsbebyggelse i tre längor som idag används som verkstad och maskinhallar. Den västra längan uppfördes 1989 på samma plats som en tidigare ladugårdsbyggnad låg. Byggnaden är vitputsad och har ett svart sadeltak med 45 graders takvinkel. Den mellersta längan har vitputsade väggar åt norr, väster och öster.

Byggnadens södersida är öppen in mot gårdsplanen. Vidare har byggnaden ett pulpettak i plåt med liten takvinkel. Den östra längan är murad i gråsten och har röda gavelspetsar. Byggnaden är från 1800-talets mitt och härrör från gårdens ursprung. Befintlig bebyggelse bedöms inte hysa sådana kulturhistoriska värden att varsamhets- eller skyddsbestämmelser är befogade. Det finns dock estetiska värden i östra längans fasad utmed Fjälastorpsvägen. Dessa värden värnas i planen med hjälp av prickmark, d v s marken får inte bebyggas.

Natur

Nordost om befintlig gårdsbebyggelses östra länga finns skyddsvärd biotop bestående av en åkerholme med busk- och trädvegetation i anslutning till ett odlingsröse. För information om biotopens avgränsning, se bild nedan. I detaljplanen finns området för biotopen redovisat som mark som inte får bebyggas. Övriga delar av planområdet bedöms inte hysa några skyddsvärda naturområden.



Avgränsning, biotop

Fornlämningar

Planområdet ligger inom Fjälastorps bytomt registrerat som fornlämning nr 291 i Brunnby socken. För markingrepp inom bytomt krävs särskilt tillstånd enligt 2 kap Kulturminneslagen. Sådant tillstånd sökes hos Länsstyrelsen.

Vägar

Planområdet angränsas i öster av Fjälastorpsvägen, vilken i norr ansluter till Gamla Södåkravägen och i söder till Kullenbergstorsvägen.

Planförslaget

Gestaltning

Med hänsyn till det omgivande landskapets karaktär har bestämmelser gällande byggrätt, placering, utformning, utseende och vegetation upprättats. Dessa bestämmelser har även upprättats för att tillmötesgå de rekommendationer som uttrycks i Höganäs kommuns kulturmiljöplan från 1993.

Byggrätt

Byggrätten har utökats med drygt 700 m², fördelad på tre byggrätter. Mark som inte får bebyggas har upprättats i öster för att behålla befintlig byggnads längsida synlig från Fjälstorpsvägen.

Placering

För att bibehålla och stärka befintlig bebyggelses gårdskaraktär ska ny bebyggelse inom område med placeringsbestämmelse uppföras mednockriktning vinkelrätt mot befintlig bebyggelses västra länga.

Utformning

Med hänsyn till landskapsbilden har måtten för byggnadshöjd och takvinkel reglerats. Inom område med placeringsbestämmelse har dessutom ett maximalt mått för gavelbredd införts.

Utseende

Med hänsyn till landskapsbilden regleras fasadmateriäl, fasadkulör och takkulör för all bebyggelse. För att anknyta till befintlig bebyggelse ska byggnad inom område med placeringsbestämmelse uppföras med sadeltak.

Vegetation

Ett område bestående av busk- och/eller trädvegetation skall anläggas längs planområdets södra och sydöstra gräns. Avsikten med vegetationen är att avskilja bebyggelsen visuellt från den angränsande golfbanan. Detta förutsätter att vegetationen har en avskärmande karaktär.

Administrativa frågor

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

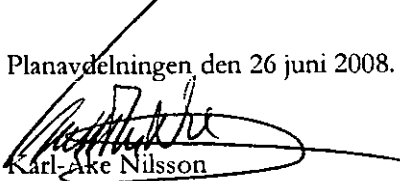
Konsekvenser av planens genomförande

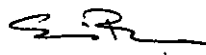
Den föreslagna planändringen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för omgivningen.

Medverkande tjänstemän

Henrik Ranby, stadsantikvarie

Planavdelningen den 26 juni 2008.


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Erik Bredmar
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

LAGA KRAFTSHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
Fjälastorp 6:5, del av,
Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Särskilt utlåtande

Detaljplanen har:

upprättats: 2008-04-22

antagits av BN: 2008-06-17

vunnit laga kraft: 2008-07-17

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av maskinhall söder om befintlig verkstad och maskinhallar.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planen genomförs med enkelt planförfarande. Plansamråd beräknas ske under maj 2008 och planen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden under sommaren 2008.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Berörd fastighetsägare ansvarar för planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörd fastighet är privatägd.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägarna för berörda fastigheter svarar för samtliga kostnader för planens genomförande. Kommunen har inga kostnader.

Övrigt

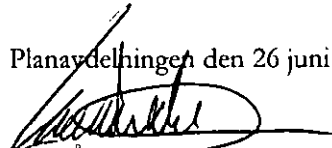
Fornlämningar

Planområdet ligger inom Fjälastorps bytomt registrerat som fornlämning nr 291 i Brunnby socken. För markingrepp inom bytomt krävs särskilt tillstånd enligt 2 kap Kulturminneslagen. Sådant tillstånd sökes hos Länsstyrelsen.

Medverkande tjänstemän

Henrik Ranby, stadsantikvarie

Planavdelningen den 26 juni 2008.


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Erik Bredmar
Planarkitekt