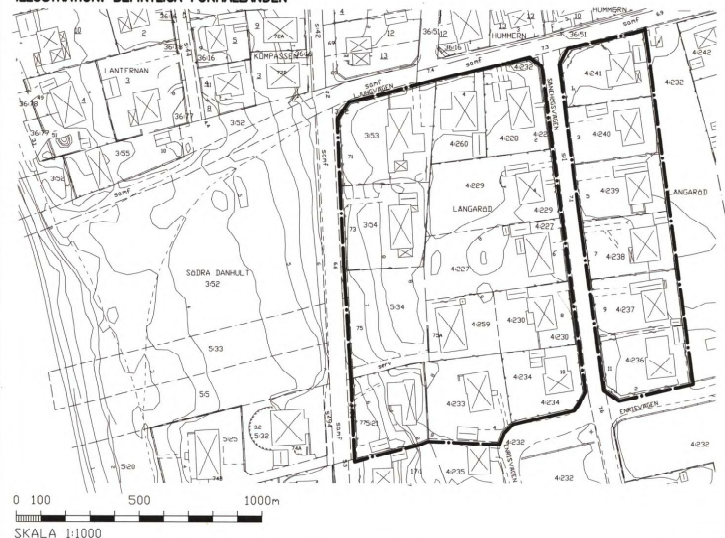


PLANKARTA



ILLUSTRATION: BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN



Ändring av detaljplan för
LÅNGARÖD 4:233 m.fl. i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län
Upprättad 1998-02-09

Sören Stenqvist
Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

Kerstin Nilermark
Kerstin Nilermark
planarkitekt

Detaljplanen har:
antagits av BN: 1998-03-23
vunnit laga kraft: 1998-04-23

Tillägg till

PLANBESTÄMMELSER

genom enkelt planförfarande

UNSPRUNGLIG PLAN, SE AKT 12-VÅS-1079

Följande gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Där bestämmelse markerats med * gäller den hela planområdet. Endast angiven användning eller utformning är tillåten.

Underliggande detaljplan, stadsplan för fastigheterna LÅNGARÖD 4:232, 4:252 m.fl. i Höganäs kommun, fastställd 1977-11-22, arkivnummer 4/1978, gäller jämsides.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Gräns för område där tillägg till planbestämmelserna skall gälla
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

UTNYTTJANDE

- F Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean, dock högst 275 kvm. befintliga förhållanden får bibehållas. Utöver största tillåtna byggnadsyta får 15 kvm uterum uppföras under förutsättning att uterummet ges en lätt, isolerad konstruktion och enkel grundläggning.
- * Minsta tomtstorlek är 800 kvm

PLACERING, UTFORMNING

- * Endast en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns, dock får mindre avstånd behållas vid befintliga förhållanden.
- * Utan hinder av höjdbestämmelsen får kupa anordnas. Kupa får uppta högst 1/3 av takets längd.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- * Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 15 år från den dag beslutet att ändra detaljplanen vunnit laga kraft.

UPPHÄVDA BESTÄMMELSER

Genom detta tillägg upphävs följande stadsplanbestämmelser i stadsplan för fastigheterna Långaröd 4:232, 4:252 m.fl. fastställd 1977-11-22, arkivnummer 4/1978:

§5

Mom 1 På med F betecknad mark får högst en fjärdedel av tomts areal bebyggas. Endast en huvudbyggnad får uppföras på varje tomt inrymmande högst en lägenhet. Endast ett garage jämte en annan gårdsbyggnad får uppföras på varje tomt. I gårdsbyggnad får bostad inte inrymmas.

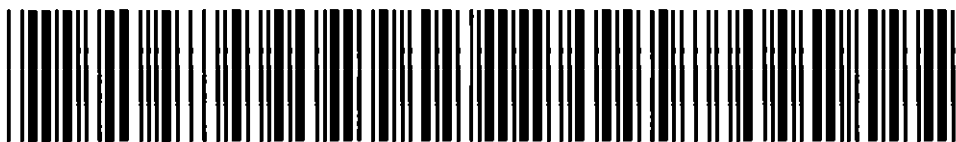
§7

Mom 2 På med n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.

§8

På med l eller l betecknad mark får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 30 respektive 45 grader.

Registrerad
380825



Akt nr:
1284 - P98 / 204

AU\$1284-P98/204

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

128 4 - P 98 / 20 4

Karta: P₂

HANDLINGAR

1284-P98/204

Upprättade år 1998	Dnr FMI 98/1284
Ärende Ändring av detaljplan för LÅNGARÖD 4:233 mfl i Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

URSPRUNGLIG, PLAN SE AKT 12-VÄS-1079

Aktas
noga!

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäterilakt får inte ens med biyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

..... / band

..... numrerade sidor

..... inneliggande karta

..... 1 annan karta

P 2



HÖGANÄS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Mila Sladic
042/33 71 77

1998-04-23

Inkom

1998 -05- 0 4

Lantmäteri

FMI 981284

Länsstyrelsen i Skåne län
Samhällsbyggnad
205 15 MALMÖ

Lantmäterimyndigheten
Västergatan 7
241 31 ESLÖV

Lantmäterimyndigheten FMC

Box 50590
202 15 MALMÖ

Härmed översändes kopia av arkivhandlingar för **ändring av detaljplan för Långaröd 4:233 m.fl. i Höganäs**, Höganäs kommun.

Med vänlig hälsning
STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
gn.

Mila Sladic

Mila Sladic
Plantekniker

Registrerad

980825

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro	Org.nr
Stadshuset 263 82 HÖGANÄS	Stationshuset Järnvägsgatan 8	042-33 71 00	042-33 77 55	991-1298	8 29 51 - 5	212000-1165



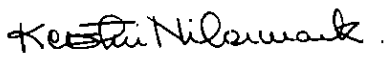
MEDDELANDE LAGA KRAFT

Ändring av detaljplan för **LÅNGARÖD 4:233 m.fl.** i Höganäs,
Höganäs kommun.

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 1998-03-23 § 108 antagit ändring av detaljplan för LÅNGARÖD 4:233 m.fl. i Höganäs, Höganäs kommun. Länsstyrelsen har 1998-04-08 enligt 2 § 12 kap i plan-och bygglagen beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut. Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 23 april 1998

STADSBYGGNADSKONTORET


Kerstin Nilermark

HÖGANÄS 1998-04-23

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Fastighetsbildningsmyndigheten
Fastighetsregistermyndigheten

Ändring av detaljplan för
LÅNGARÖD 4:233 m.fl. i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län.

Tillägg till
PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Utdrag ur plankarta skala 1:2000 med
grundkartan som illustration, skala 1:1000
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

SYFTE

Planarbetet syftar till att möjliggöra högre takresning med vindsinredning inom hela planområdet. Samtidigt ses planbestämmelserna över för att överensstämma med dagens förhållande.

Underliggande detaljplan, stadsplan för fastigheterna LÅNGARÖD 4:232, 4:252 m.fl. i Höganäs kommun, fastställd 1977-11-22, arkivnummer 4/1978, gäller jämsides. Plankartan ändras inte.

PLANOMRÅDE

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Höganäs, utmed Lerbergsvägen. I norr avgränsas området av Ljungvägen, i väster av Lerbergsvägen, i söder av Enrisvägen och västerut genom kvarteret, samt slutligen mot öster av parkremsan i Månstorpsvägens förlängning.

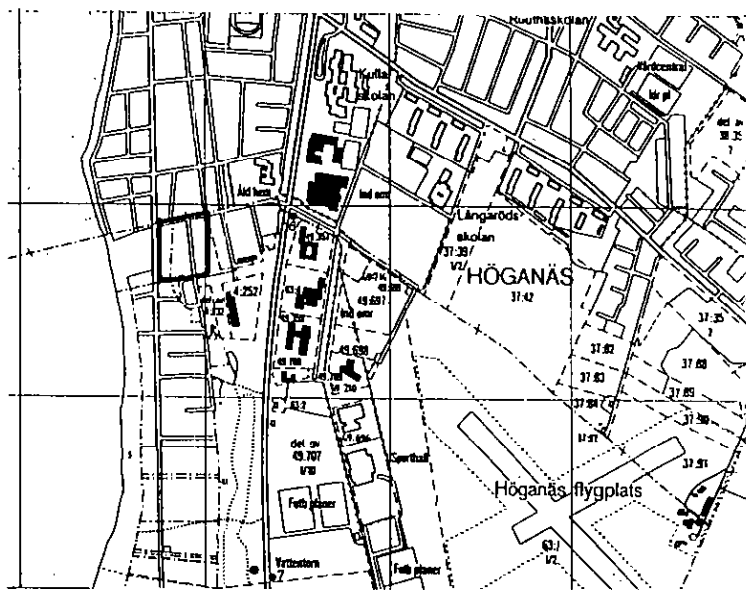


Fig. 1; Områdets läge i Höganäs.

Endast kvartersmark ingår i planområdet. All mark inom planområdet är privat ägd. Planområdets yta är knappt 2 ha.

TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT

Gällande detaljplan

För området finns stadsplan som fastställdes 1978. Vid planens upprättande var området i stort sett redan bebyggt. Tidigare hade området inte varit planlagt.

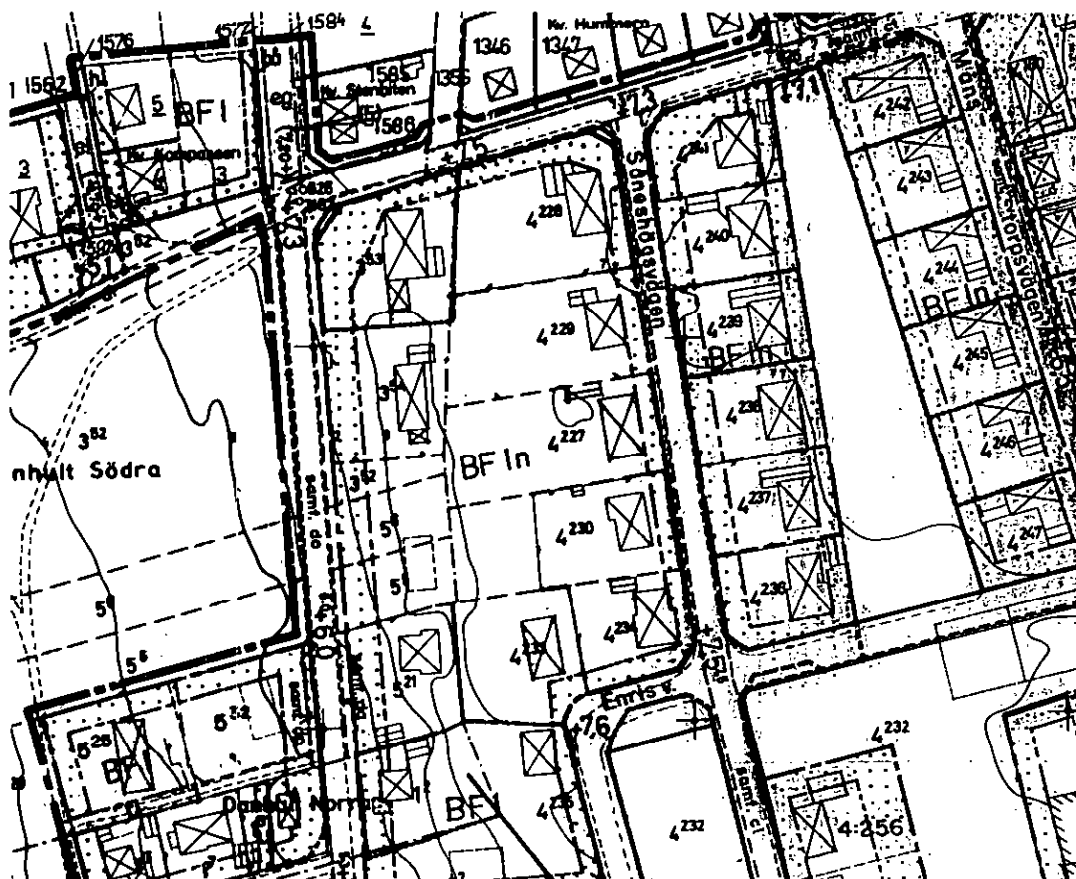


Fig.2; Gällande detaljplan, arkivnummer 4/1978.

Större delen av bebyggelsen inom detaljplanen får uppföras i 1½ plan med inredd vind. Mellan Månstorpssvägen i öster och Lerbergsvägen i väster finns dock ett område som endast får ha taklutning upp till 30° och ej inredd vind.

Översiktsplan och kulturmiljöplan

Området är inte berört av förändringar eller kulturmiljöintressen enligt översiktsplan och kulturmiljöplan från 1993.

Naturvårdsplan

Strandheden mitt emot planområdet, väster om Lerbergsvägen, finns upptagen i Naturvårdsplanen, antagen av kommunfullmäktige i oktober 1997. Området ingår i ett sammanhängande strandhedsområde från Kwickbadet i norr till Lerbergets samhälle i söder, omfattande ca 12 ha. Området i sin helhet beskrivs som "flackt, sandigt kustområde

nedanför den gamla strandvallen (Litorinavallen) med rester av hed-vegetation (ljung, kråkris) och med spridda buskage av vresros och planterad bergtall. I norr övergår sandstranden i stenig, blockrik strand vid Långörsrevet. Här häckar bl.a. fisktärna och småtärna. Området är mycket flitigt utnyttjat som badplats. I söder vid Lerbergsskogen finns en säsongsöppen campingplats på delvis strand-skyddat område." Vattenområdet ingår i område av riksintresse för friluftslivet. Hela området omfattas sedan 1996-12-12 av förordnande om strandskydd. Området rekommenderas i Naturvårdsplanen bli Naturvårdsområde (NVL§19).

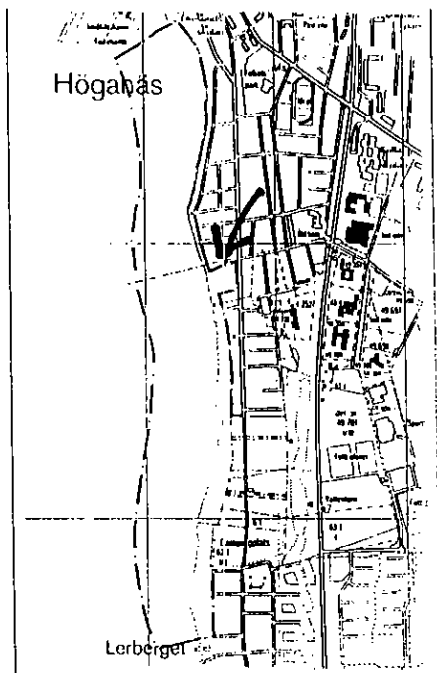


Fig.3; utdrag ur Naturvårdsplanen från 1997.

PROGRAM

Byggnadsnämnden beslöt 1997-12-15 §512 att vara positiv till planändring för området samt att godkänna stadsbyggnadskontorets yttrande som program. Samråd kring programmet har ägt rum i januari 1998 och sammanfattas i särskilt utlåtande efter samråd.

Inkomna synpunkter under programsamrådet berörde de delar av området där bebyggelsen är tätast och området hårdast exploaterat. Detta tyder på viss konfliktrisk om alltför små tomter tillåts. Önskemål om att området öster om Sånehögsvägen skulle tas med i planändringen uttalades på samrådsmötet.

Sammanfattningsvis ingår området öster om Sånehögsvägen i planändringen och utöver programmet har tomtstorlek och största tillåtna byggnadsyta studerats. Avsikten är att möjliggöra högre, mer traditionell takresning med inredning av vind och samtidigt se över bestämmelserna om byggnadsyta och tomtstorlek så att utblicks- och insynsproblem undviks och områdets gröna karaktär bibehålles. Planbestämmelserna ska fungera för befintlig bebyggelse och ge möjlighet till mindre tillbyggnader som uterum etc.

Befintlig bebyggelse ligger inom gällande plans byggzon. Uthus på mark som ej får bebyggas, dock med bygglov, finns på en fastighet. Inom området finns tre byggnader med högre takresning än 30°.

Låg takresning innebär mindre än 30 grader
Hög takresning innebär c:a 45 grader.
Bebyggd tomtyta i procent.



PLANENS INNEHÅLL

25% av tomtytan får bebyggas. Genom tillägg till gällande plans bestämmelser begränsas dock byggnadsytan totalt till 275 m². Syftet är att begränsa byggnaders storlek då tomterna är stora, för att undvika utblicks- och insynsproblem och bibehålla områdets gröna karaktär. Fyra tomter är så stora att 25% av tomtytan skulle innebära bebyggelse på över 300 m² per tomt, om inte begränsning på 275 m² införes. Den fastighet som idag är mest bebyggd har en total byggnadsyta på ca 275 m². Ytterligare två fastigheter är bebyggda med ca 250 m² totalt, för övrigt håller sig byggnadstorna kring 180 - 200 m².

Befintliga avvikelser mot dessa bestämmelser får bibehållas, t.ex. är två av fastigheterna idag bebyggda med mer än 25% av tomtarean. Därför har också bestämmelserna kompletterats med att utöver största tillåtna byggnadsyta enligt ovan, får även uterum på högst 15 m² uppföras, om uterummet ges en lätt, oisolerad (även fönster) konstruktion och enkel grundläggning. Detta för att de tre fastigheter som redan utnyttjat sina tomter maximalt enligt bestämmelserna ska ha visst handlingsutrymme.

Trots bestämmelsen om en maximal byggnadsyta på 275 m² har exploateringsmöjligheten inom området ökat genom att vind får inredas, och därmed kan betydligt större boendeyta än idag uppnås.

Bestämmelse om minsta tomtstorlek på 800 m² har införts för att inte ytterligare förtätning ska ske i kvarteret. Fem tomter är större än 1100 m², varav en inte är bebyggd idag och en annan hade kunnat delas enligt dagens bestämmelser med en största byggnadsyta på 25% d.v.s. 185 m². Begränsning av tomtstorlek har gjorts med tanke på de synpunkter som kommit in under programsamrådet.

Bestämmelse om avstånd till gräns har lagt in i enlighet med den byggnadslagstiftning som gällde när ursprungsplanen gjordes.

Konsekvenser

Tillägget till planbestämmelserna innebär att den totala byggnadsytan begränsas för de största fastigheterna, medan boendeytan kan utökas för alla genom att vindsinredning tillåts. Skuggdiagram har tagits fram för kvarteret för att visa hur en höjning av takvinkeln från 30 till 45° påverkar ljusförhållanden. Tre byggnader har oförändrat 45° i diagrammen, enligt befintliga förhållanden. Skuggor redovisas för midsommar kl 12.00 och 16.00 samt vår- och höstdagjämning kl. 12.00 och 16.00. Samtliga byggnader är fördelaktigt placerade i norr - sydlig riktning. Det innebär att skuggan kl 12.00 är mycket begränsad i samtliga fall. Höjs takvinkeln blir skuggorna längre sent på eftermiddagen, däremot är skillnad mellan sommar och höst-vår inte så stor.

Sammanfattningsvis kan sägas att genom byggnadernas placering i nord- sydlig riktning på relativt stora tomter, kommer ljusförhållanden inomhus alltid att vara mycket bra. Skuggfria uteplatser kommer också att finnas tillgängliga även vid högre takresning.

Området är ganska glest exploaterat för att vara välbeläget i central-orten.

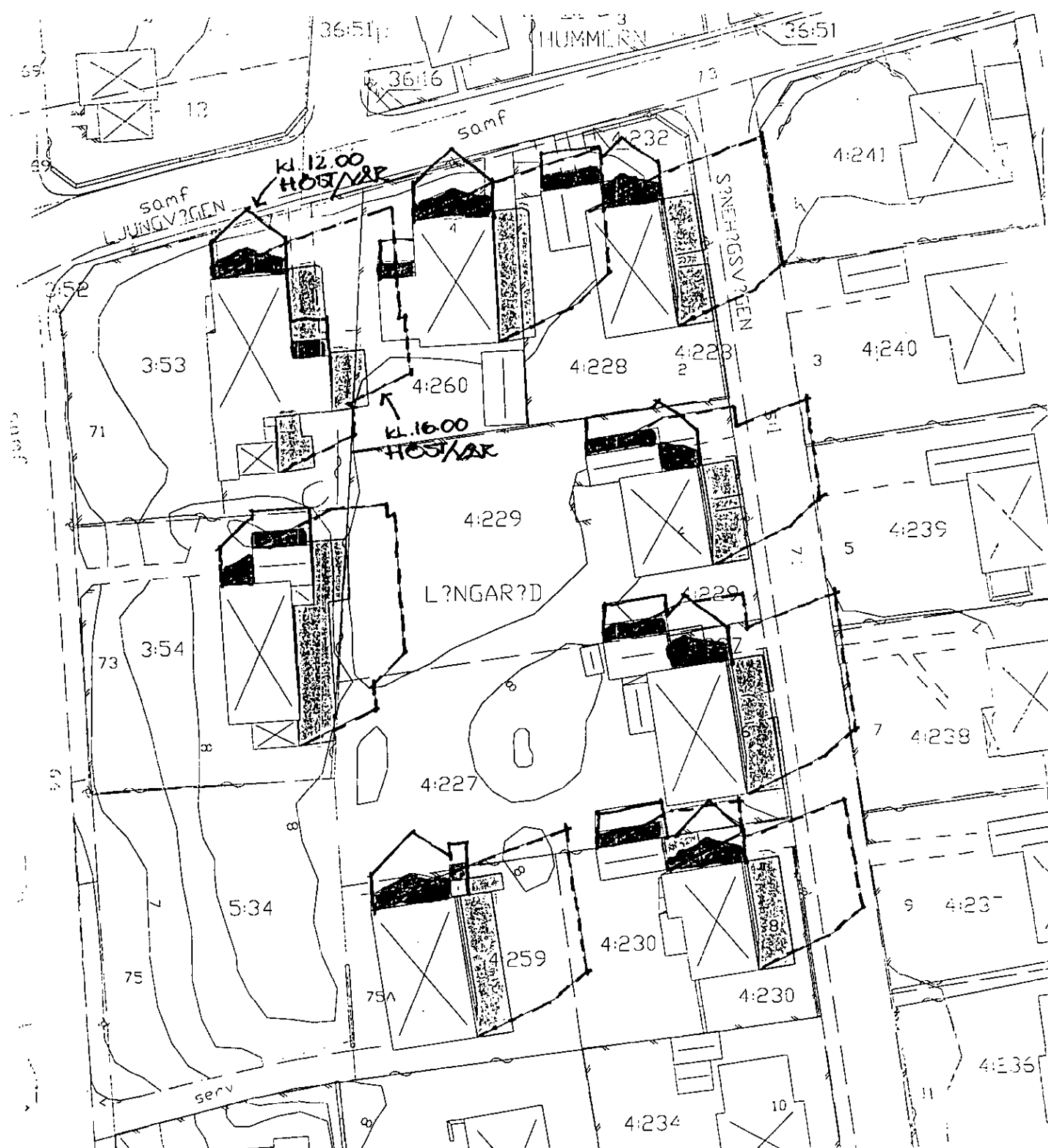
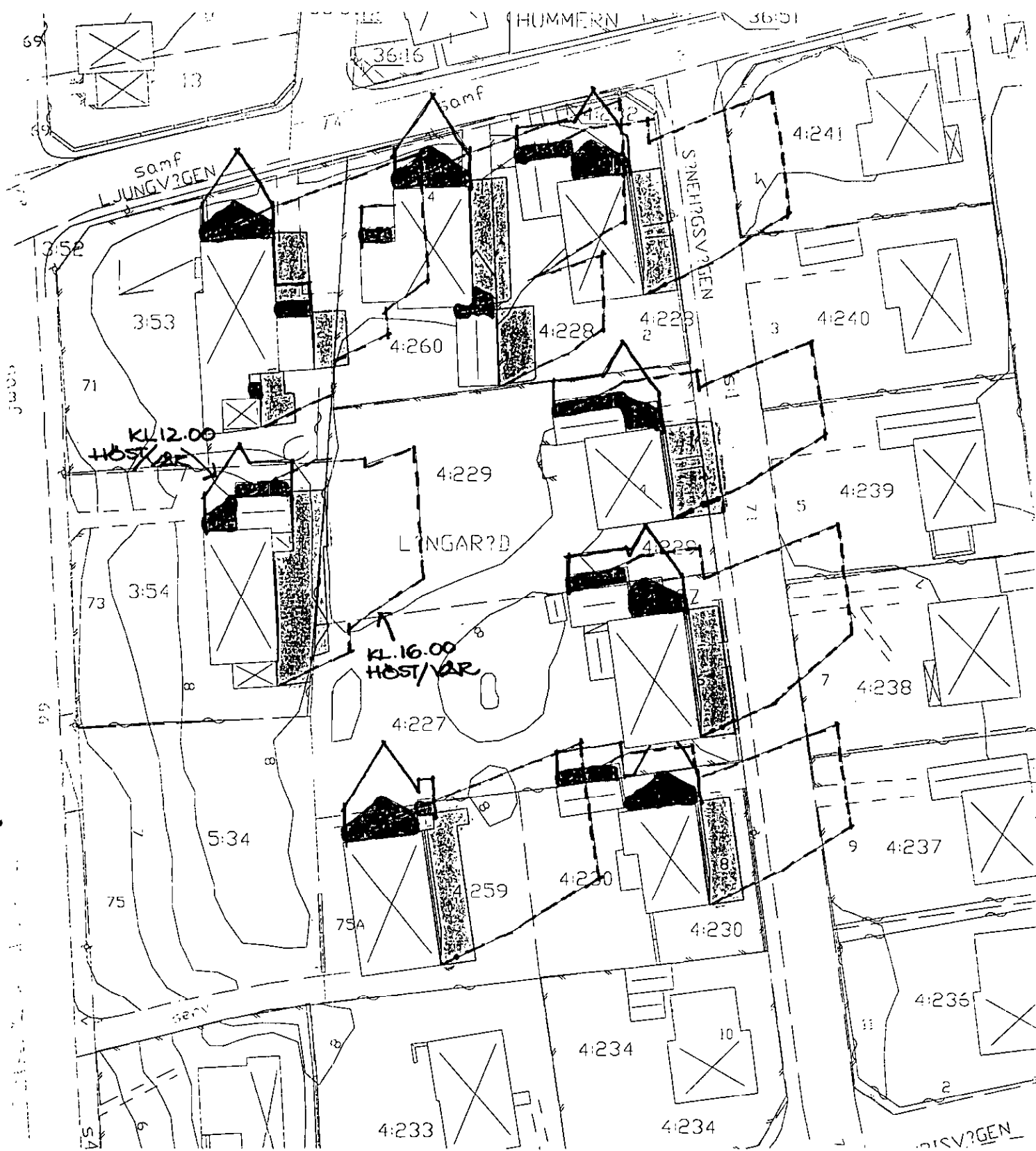


Fig.5; Skuggdiagram 30° takvinkel midsommar kl 12.00 och 16.00 (kort skugga), vår- och höstdagjämning samma tider (längre skugga)



Genom upphävande av bestämmelser kan flera uthus uppföras på varje tomt. Mer än en lägenhet kan inredas, för att ha möjlighet till t.ex. generationsboende. Området är lättillgängligt ur trafiksynpunkt, inga långa körvägar inom andra bostadsområden för att nå fastigheterna, och med stora tomter med väl tilltagna utrymme för garage och biluppställning. Närbelägna rekreationsområden och gångavstånd till service innebär ett attraktivt boende.

Övriga frågor

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Dock kan dolda fasta fornlämningar finnas, sådana fornlämningar är skyddade genom Kulturminneslagen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på något annat sätt förändras eller borttagas. Om fornlämning påträffas vid markingrepp, ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML.

Detaljplanen innebär inga fastighetsrättsliga åtgärder utan följer gällande detaljplans intentioner, plankartan är oförändrad. Däremot är inte alla hörnavskärningar fastighetsreglerade.

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ändringsbeslutet innebär att bestämmelser om tomts bebyggande samt taklutning och vindsinredning upphävs.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan och är förenlig med Naturresurslagen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1998-02-09

Sören Stenqvist *Kerstin Nilermark*
Sören Stenqvist Kerstin Nilermark
stadsbyggnadschef planarkitekt

Ändring av detaljplan för

LÅNGARÖD 4:233 m.fl. i Höganäs

Höganäs kommun, Skåne län.

Tillägg till

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanens syfte är att möjliggöra högre takresning med vindsinredning inom hela planområdet. Samtidigt ses planbestämmelserna över för att överensstämja med dagens förhållanden.

Underliggande detaljplan, stadsplan för fastigheterna LÅNGARÖD 4:232, 4:252 m.fl. i Höganäs kommun, fastställd 1977-11-22, arkivnummer 4/1978, gäller jämsides. Plankartan ändras inte. Genomförandetid saknas.

Planområdet är privatägt.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Området är bebyggt enligt detaljplanen. Endast en fastighet är ännu ej exploaterad. Genomförande av detaljplanen sker på initiativ av respektive fastighetsägare. Erforderlig fastighetsbildning initieras av fastighetsägaren.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att arbetet ska vara slutfört under våren 1998.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås till 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering, som innebär att fastigheten Långaröd 4:228 avstår mark till gata, hörnavskärning, kan bli aktuell vid bygglov. Detta gäller även idag.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1998-02-09

LÅNGARÖD 4:233 m.fl. i Höganäs

Höganäs kommun, Skåne län

SÄRSKILT UTLÅTANDE ÖVER SAMRÅD

PROGRAMSKEDET

Byggnadsnämnden beslöt 1997-12-15 §512 att vara positiv till planändring för området omfattande bl.a. Långaröd 4:233 m.fl. samt att godkänna stadsbyggnadskontorets yttrande som program. Arbetet syftar till att pröva möjligheten till högre takresning samt ev. större byggrätter inom området.

Samrådstiden har varit 14 - 28 januari 1998. Kungörelse om programsamråd var införd i ortens två tidningar fredagen den 2 januari 1998. Direkt inbjudan till samråd utgick till myndigheter, berörda kommunala förvaltningar och sakägare enligt fastighetsförteckning och sändlista.

För utbyte av information och synpunkter hölls samrådsmöte onsdagen den 14 januari 1998 kl. 18.30 i stadshuset i Höganäs.

SAMRÅDSMÖTE

Mötet besöktes av 19 personer förutom representanter för kommunens tjänstemän. Ägarna till Långaröd 4:228, Långaröd 4:239, Långaröd 4:259 och Södra Danhult 5:34 samt ombud för ägarna till Långaröd 4:233 framförde följande synpunkter och frågor rörande;

- Taklutning med inredning av vinden. Vilken taklutning föreslås? Blir kupor möjliga? Boende öster om Såneshögsvägen positiv till 1½-plans hus.
- Byggzon och byggnadsyta. Minst 4,0 meter till tomtgräns bör gälla för bebyggelse. Fristående enbostadshus bör gälla inom området. Ingår garage och förråd i byggytan ?
- Obebyggd tomt. Södra Danhult 5:34 är idag obebyggd, kan man bygga där? Funderar på att dela tomten, kan utnyttja servitutsväg för utfart. Två huvudbyggnader önskas ej på tomten (granne). Parhus kan också vara en möjlighet. Parhus kan bli kompakt i området (granne).
- Insyn. Vilken höjd får man ha på häckar i ett kvarter?

Sammanfattning av samrådsmöte:

Mötet präglades av konstruktiv diskussion. Att möjliggöra vindsinredning och därmed högre takresning var man allmänt positiv till, även öster om Såneshögsvägen. Placering av eventuella nybyggnader diskuterades livligare, framför allt med avseende på utsikt mot sundet. Endast en tomt är obebyggd idag, medan ytterligare två eventuellt skulle kunna delas. Med tanke på utblicksmöjligheter bör antalet byggnader och tillåten byggnadsyta begränsas i planen. Införande

av största tillåtna tomtstorlek kan också medverka till en oförändrad luftighet i kvarteret, trots möjlighet att inreda vindsvåning. Ett förslag är att ge möjlighet till mer än en lägenhet/fastighet, för t.ex. generationsboende, eftersom området är lättåtkomligt och attraktivt beläget i centralorten.

Om vind inredes är vanligaste taklutningen 45°, men särskild bestämmelse avses inte införas. Kupor till högst 1/3 av takets längd blir möjliga. Alla byggnader ingår i byggnadsytan, utom s.k. "friggebodar". Inne i kvarteret är det fri höjd på häckar. Ut mot gata och väg måste trafiksäkerheten beaktas.

INKOMNA SKRIVELSER MED KOMMENTARER

Under eller i anslutning till samrådstiden har 11 skrivelser inkommit. Nedan redovisad datum anger den dag då skrivelsen diarieförts i kommunen.

Yttrande från myndigheter och förvaltningar:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker 1998-01-02 program till detaljplan för Långaröd 4:233 m.fl.

Lantmäterimyndigheten har 1998-01-07 ingen erinran.

Telia har 1998-01-14 inget att erinra.

Vägverket skriver 1998-01-16 att planförslaget ligger utanför de område som berörs av såväl Vägverkets väghållar- som sektorsansvar varför man avstår från att yttra sig i planfrågan.

Tekniska förvaltningen har 1998-01-21 inga synpunkter.

Länsstyrelsen skriver 1998-01-26 att från de synpunkter Länsstyrelsen har att pröva enligt 12 kap plan- och bygglagen finns inget att erinra.

Höganäs Energi AB meddelar 1998-01-28 att man inte har något att erinra.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare:

Ägarna till Långaröd 4:259 har 1998-01-22 följande "förslag till ändringar:

1. Eftersom inga fastigheter i kvarteret understiger 700 m² bör denna regel ej ändras utan istället inskrivas som minimum tomtstorlek.
2. Fastställa maximal byggnation på 25%.
3. Ej heller bevilja byggnation närmare än 4,5 m från tomtgräns.
4. Placeringsönskemål angående ev. bebyggelse på tomt väster om Långaröd 4:259, önskemål om placering så långt norr som möjligt, detta för att ej frånta all utsikt från fastighet Långaröd 4:259 över Öresund.

Vid byggnation av Långaröd 4:259, planerades fastighetens läge, rumsplacering, altan och dyl. för att utsikten skulle bibehållas så intakt som möjligt vid framtida bebyggelse av tomt väster om fastigheten. Placeringen av bebyggelsen är i utsikt hänseende av största betydelse.

5. Finns möjlighet skulle en framräkning av skuggbilden av 1 resp 1½-planshus gällande fastigheten väster om Långaröd 4:259 vara av intresse, dock ej nödvändigt.
6. Dessa önskemål är framställda för att helheten i kvarteret bibehåller en estetisk vacker kvartersbebyggelse, som vi nu tycker kvarteret har och som vi gärna vill behålla."

Kommentar; Punkterna 1, 2 och 3 överensstämmer i stort med programmets intentioner.

Plankertan avses inte ändras och därmed inte heller byggzonen för Långaröd 4:259. Det kan dock noteras att bäst utnyttjande av tomten fås med placering av byggnad i tomtens norra del. Då får man trädgård i söderläge.

Enkla soldiagram tas fram till planbeskrivningen.

Framförda synpunkter har inte helt kunnat beaktas.

Delägare i Södra Danhult 5:34 vill 1998-01-23 framföra följande synpunkter på utformning av ny detaljplan;

"Förslag att i ny detaljplan tillåta högre takresning samt att tillåta större byggrätt anser jag vara bra. Byggrättens storlek bör ej vara beroende av den aktuella tomtens storlek.

Utöver ovanstående förslag anser jag dessutom att parhus skall tillåtas, och/eller bostadshus med två lägenheter. Jag anser att ett trevligt boende erhålls även med tomter på ca 600 m². Områdets läge med närhet till sundet kompenserar en eventuell stor trädgård. Personligen föredrar jag en liten naturtomt som är lätt att sköta. Ett parhus för två familjer mitt på tomten skulle ej, om det utfördes rätt, väsentligen skilja sig från övrig befintlig bebyggelse."

Kommentar; En anledning till att bestämmelse om största tillåtna byggnadsyta relateras till tomtstorlek är upplevelsen av hur mycket som är bebyggt av tomten, omfattningen av "friytorna". En bestämmelse som överensstämmer med befintlig bebyggelse övervägs för största byggnadsyta. Med tanke på under programsamrådet inkomna erinringar, bör inte för små tomter möjliggöras.

För områdets helhetsverkan kan bostadshus med två lägenheter, alternativt parhus, inte vare avgörande, utan storlek och volym.

Synpunkter på tomtstorlek har inte beaktats.

Ägarna till Långaröd 4:260 vill 1998-02-02 påpeka "att om detaljplanen ändras så att det blir tillåtet att bygga övervåning på husen i kvarteret tycker vi att de tre fastigheterna; Sånehögsvägen 2, Ljungvägen 2 och 4 bör undantagas. Husen ligger så tätt att mycket av ljuset kommer att försvinna om grannhusen blir en våning högre."

Kommentar; Fastigheten Långaröd 4:260 är mer bebyggd än vad gällande plan tillåter med en exploatering över 30%. Detta beror framför allt på liten tomt 728 kvm (avstyckad från större).

Trädgårdarna ligger mot söder varför högre takresning inte kommer att påverka uteplatser nämnvärt. Ljus in i husen kommer inte heller att minska märkbart, det går inte att jämföra en höjning av taknocken med ca 2 meter med att en helt ny byggnad på ca 6 meter byggs på ett avstånd av endast några meter från tomtgräns, vilket varit fallet vid nybyggnaden på 4:260. Slutligen är byggnaden på 3:53 inte helt lätt att bygga vind på, utan får då ersättas av nybyggnad som inte kan bli lika stor ytmässigt, om bestämmelse om största tillåtna byggnadsyta införs.

Framförd synpunkt på vindsinredning har inte beaktats.

Ägarna till Långaröd 4:228 har 1998-02-02 inlämnat en likalydande skrivelse som ovan.

Kommentar; Se kommentar ovan.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har framför allt berört de delar av planområdet där bebyggelsen är tätast och området hårdast exploaterat. Detta tyder på en viss konfliktrisk om alltför små tomter tillåts.

Området är attraktivt beläget med större öppna ytor dels mot sundet i väster, med möjlighet till god utsikt även från kvarterets inre delar jämfört med bostadsbebyggelsen norr och söder om området, och dels mot öster och söder. Därför kommer en höjning av takresningen inte nämnvärt att påverka ljusförhållande och utblicksmöjligheter. Tre av de 18 husen har redan högre taklutning, och bebyggelsen norr och söder om planområdet är övervägande i 1½ plan. För helhetsintrycket av bebyggelsen blir 1½-plans hus ingen nackdel.

Sammanfattningsvis föreslås utöver programmet att tomtstorleken begränsas till 800 kvm, vilket innebär att inga fler fastigheter kan delas, att byggnadsytan inte får överskrida 25% av fastighetsarean, dock max. 275 kvm, att högst en huvudbyggnad får finnas på varje fastighet, men att mer än en lägenhet får inredas. Avsikten är att möjliggöra högre, mer traditionell takresning med inredning av vind och samtidigt begränsa byggnadsytan så att utblicks- och insynsproblem undviks och områdets gröna karaktär bibehålles. Planbestämmelserna ska fungera för befintlig bebyggelse och ge möjlighet till mindre tillbyggnader som uterum etc.

SAMRÅD OM PLANFÖRSLAGET

Rapporten från programsamråd redovisades och byggnadsnämnden godkände 1998-02-23 detaljplanen för samråd i enlighet med sammanfattningen ovan. Samrådstiden har varit 25 februari - 11 mars 1998. Direkt inbjudan till samråd med samrådshandlingar utgick till myndigheter, berörda kommunala förvaltningar och sakägare enligt fastighetsförteckning och sändlista.

INKOMNA SKRIVELSER MED KOMMENTARER

Under samrådstiden har 4 skrivelser inkommit. Nedan redovisad datum anger den dag då skrivelsen diarieförts i kommunen.

Yttrande från myndigheter och förvaltningar:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 1998-02-27 inte något att erinra om förslaget till detaljplan.

Tekniska förvaltningen har 1998-03-03 inga synpunkter.

Lantmäterimyndigheten har 1998-03-06 ingen erinran.

Länsstyrelsen har 1998-03-06 från de synpunkter Länsstyrelsen har att pröva enligt 12 kap plan- och bygglagen inget att erinra.

SAMMANFATTNING

Under samrådet har inga erinringar inkommit. Detaljplanen är förenlig med Naturresurslagen och överensstämmer med kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 1993. Detaljplanen föreligger för antagande.

Synpunkter framförda under programsamrådet har inte helt kunnat beaktas i detaljplanen. Från följande fastighetsägare kvarstår erinringar från programskedet:

Långaröd 4:228

Långaröd 4:259

Långaröd 4:260

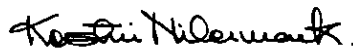
Södra Danhult 5:34, en av delägarna

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1998-03-16



Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef



Kerstin Nilermark
planarkitekt