

Akt nr:
1284-P461

AU\$1284-P461

Upprättade år 2011	Ärendenummer M111171
Ärende Detaljplan för Rekekroken 6:12 och 6:29	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

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

...59... numrerade sidor

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

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

1284-P461

P



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

2011-01-14

Lantmäteriet
Vänersborg

MEDDELANDE LAGA KRAFT

2011-05-27

Dnr.....

**Detaljplan för Rekekroken 6:12 och 6:29,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2010-11-11 §345 antagit detaljplan för Rekekroken 6:12 och 6:29, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 2010-12-13.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Lantmäteriet
Vänersborg

2011-05-27

Dnr.....

PLANBESKRIVNING

LAGAKRAFT

Detaljplan för fastigheterna

Rekekroken 6:12 och 6:29,

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande

Detaljplanen har
upprättats samråd: 2009-09-08
upprättats utställning: 2010-03-12
Redaktionell ändring inför antagande: 2010-09-02
antagits av KF: 2010-11-11
vunnit laga kraft: 2010-12-13

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva förutsättningarna för förtätning av bebyggelsen inom fastigheterna Rekekroken 6:12 Och 6:29, samt att bevara en av de befintliga byggnaderna.

Bakgrund

Detaljplanen omfattar ett område som ligger mellan Norra Kustvägen och gatan Gamla Rekekroken och Skälderviken i anslutning till befintlig villabebyggelse och fritidshus.

Området har tidigare betecknats som semesterområde och innehåller två byggnader, den ena, en funkisvilla i två plan, den andra ett något större hus också det i två plan, samt en tennisbana.

Önskemålet är att renovera de befintliga husen samt att uppföra fyra nya villor, totalt kommer området då att innehålla 6 st fastigheter.

I likhet med den i söder gränsande, senast framtagna detaljplanen, kommer en tre meter bred remsa av fastigheten att avsättas för en framtida gång- och cykelväg utmed Norra Kustvägen utanför planområdet.

Planprogram

Planprogram för fastigheterna har framtagits som varit föremål för programsamråd under mars och april 2008. Efter programmet har gränserna i söder justerats.

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 i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

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.

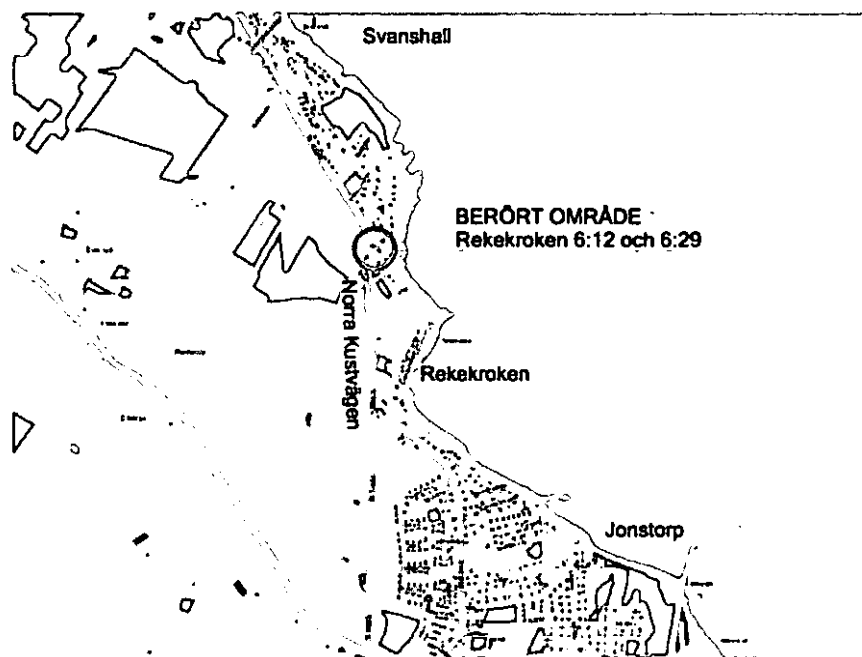
Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna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

En miljöbedömning av denna detaljplan har gjorts och ingår i planhandlingarna, slutsatsen är att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

Planområdet

Avgränsning

I väster gränsar planområdet till Norra Kustvägen, i norr och öster till gatan Gamla Rekekroken samt i söder till övrig bebyggelse i kvarteret. Planområdet är 4820 m² och omfattas av privat mark.



Översiktskarta

Markägare

Markägare är **BRF Rekekroken**. Ett mindre markbyte har skett i den sydvästra delen av området. Båda de berörda fastigheterna får i och med detta en mer hanterbar utformning.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Enligt översiktsplan för Höganäs 2002, som vunnit laga kraft den 25 november 2002, aktualiserad 2005, är berörd mark redovisad som befintlig tätortsbebyggelse. De planerade åtgärderna strider därmed inte mot översiktsplanens intentioner.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse kustzon samt riksintresse friluftsliv och turism. Planförslaget innebär ingen konflikt med riksintresset då det sker en förtätning inom befintlig bebyggelse på privat tomtmark.

Naturvårdsplan

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

Planområdet ligger utanför område utpekad som värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplan 1997.

Planområdet ligger utanför lokalt bevarandeintresse för kulturmiljöer på Kullahalvön, Kulturmiljöplan 1993.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området vann laga kraft den 1 juli 1964. Denna visar att området får bebyggas fristående eller två med varandra i gemensam ägo gräns sammanbyggda hus. Söder om det aktuella området vann en detaljplan laga kraft den 26 februari 2004, ändamålet här är bostad och handel. Planen ersätter del av befintlig plan och består enbart av kvartersmark.

Planeringsförutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Området ligger något högre än Norra Kustvägen, ca 7,5 m.ö.h. och är relativt plant fram till den östligaste delen som sluttar relativt brant ner mot gatan i öster. På området finns spridd vegetation och ett mindre antal träd, företrädesvis längs med Norra Kustvägen.

Geotekniska förhållanden m.m.

De geotekniska förutsättningarna inom planområdet finns redovisade i, av Tyréns upprättad, Rapport Geoteknisk undersökning, RGeo, uppdragsnummer 222581, daterad 2009-11-20.

Grundläggningsförhållandena inom området bedöms som goda då undergrunden består av sand och silt/grusig silt/lera. Byggnadens grundkonstruktion dimensioneras och utförs i geotekniks klass 1, GK 1, enligt BKR. All mulljord och fyllning schaktas bort. Planerade byggnader kan därpå grundläggas på valfritt frostfritt sätt i naturlig mark av sand och lera alternativt i härpå komprimerad fyllning av friktionsmaterial enligt anläggningsAMA-07.

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde. Mätning av radonhalten i området är utförd av Radonanalys- GJAB 2009-11-03 och markradonhalten ligger på gränsen mellan låg- och normalriskintervallen. Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området enligt fornlämningsregistret. Vid en nyligen gjord detaljplaneläggning av fastigheten söder om området hittades inga under mark dolda fornlämningar. Skulle fornlämningar hittas, under markarbeten, inom detta område kommer arbetet att omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelse

Inom planområdet finns två byggnader, en flerfamiljsbostad i två plan med ca 7 lägenheter samt en fristående villa i två plan. Flerfamiljsbostaden är en enkel länga med sadeltak och fasader av cementbunden grå skiva och rött tegel på taket. Den fristående villan är ett funktionalistiskt tvåplanshus av 1930-talskaraktär med släta vita fasader, flackt tak i rött taktegel och ospröjsade fönster. Ett stort halvrunt

burspråk mot Skälderviken ger byggnaden karaktär. Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt värdefullt.

Kringliggande byggnader visar upp ett brett spektrum av stilar, allt från modern tegelarkitektur till klassiska fritidshus i trä på tomter som varierar i storlek från ca 600 m² till uppemot 4 500 m². Skalan är återhållsam och husen är i en- till två plan, friliggande och ligger i huvudsak längs med vägen. Ett flertal av husen är ombyggda, påbyggda och tillbyggda i omgångar varvid ett varierat intryck dominerar.

Service

Service i form av skolor och andra kommunala och kommersiella verksamheter finns närmast i Jonstorp på ett avstånd av c:a 2 km.

Tillgänglighet

Förutsättningarna är goda för att ge 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.

Trafik

Trafikmängden på Norra Kustvägen är uppmätt nordväst om Rekekroken och visade vid 2007 års mätning en vintertidstrafik på 1850 fordon. En tidigare undersökning indikerar att sommartrafiken är c:a 60% större. Hastigheten på Norra Kustgatan är 70 km/h. All tillfart till området sker via lokalgatan Gamla Rekekroken där maxhastigheten är 30 km/h. En remsa på 3 meter utmed områdets gräns mot Norra Kustvägen avsätts utanför planområdet och ingår i vägområdet och kan på sikt innehålla en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik genom Länstrafiken passerar på Norra Kustvägen. 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 cirka 12 km, och 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.

Störningar

Trafikbuller

I infrastrukturproposition 1996/97:53 anges följande riktvärde (ej gränsvärde) för god miljökvantitet:

- 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus
- 70 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus (vid uteplats).

Trafikbullernivåer har beräknats såväl utanför fasad mot gatan samt in mot gård. Beräkningen visar att L_{max} 70 dBA på uteplats för planerad bebyggelse mot Gamla Rekekroken placerad vid gavel eller långsida mot vägen överskrider. Genom att

placera uteplats utmed bortre gavel eller långsida från vägen erhålls en uteplats med $L_{eq} < 55$ dBA/ $L_{max} < 70$ dBA och Boverkets anvisningar uppfylls.

För att gällande riktvärden ska upprätthållas inomhus bör fönster väljas med ljudisolering enligt tabell nedan.

Hus mot Norra Kustvägen/Gamla Rekekroken:	Rw/Rw+Ctr dB; 35/30
Hus mot Gamla Rekekroken, gavel mot väg:	Rw/Rw+Ctr dB; 39/34
Hus mot Gamla Rekekroken, långsida mot väg:	Rw/Rw+Ctr dB; 37/32

Se även trafikbullerutredning utförd av Tyréns med uppdragsnummer 222 563 och daterad 2009-10-13.

Stigande havsnivåer

Beträffande den pågående klimatförändringen kan nämnas att området sluttar från nivån +12 m.ö.h i väster ned till + 7,5 m.ö.h. i öster och bör därmed inte påverkas nämnvärt av klimatförändringen.

Luftföroreningar

Höganäs kommuns miljökontors senaste mätningar av luftens kvalitet, från februari 2009, vid mätpunkt i Höganäs centralort, vid Tivolihuset, som bedömts ge kommunrepresentativt värde, visar värden för partiklar i luft, kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. Mätresultaten tyder på att det med stor säkerhet inte finns risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna i detta område.

Teknisk försörjning

Befintlig el och VA finns inom området. Anslutningspunkt el. är i transformatorstationen i områdets sydöstra del. Vatten- och spillvattenledning kommer in på den bef. infarten och ansluter till den bef.tvåplanslängan i öster samt till den bef.funkisvillan i norr. Nya ledningar säkras genom ledningsrätt.

Planens utformning

Den befintliga beteckningen på semesterhem ersätts av normalt åretruntboende (B).



Befintlig funkisvilla (äldre fotografi)

Befintlig bebyggelse

Det funktionalistisk tvåplanshuset omfattas av varsamhetsbestämmelse, k. Vid förändringar ska byggnaden hanteras varsamt så att dess karaktär bevaras. De värden som ska bevaras är knutna till den funktionalistiska 1930-talsarkitekturen med släta fasader, flackt tak, ospröjsade fönster och halvrunt burspråk. Byggnaden har för övrigt bestämmelser som utgår ifrån befintlig byggnad, två våningar, lägre taklutning och en byggrätt som motsvarar befintlig byggnad med viss utvecklingsmån.

Den befintliga tvåplanslängan omfattas av bestämmelser som motsvarar befintlig volym, två våningar med en taklutning på högst 30 grader med en byggrätt som har vissa utvecklingsmöjligheter. Byggnaden ska placeras med gaveln mot Norra Kustvägen.



Befintlig funkisvilla (nytt fotografi)

Ny bebyggelse

Mot Norra Kustvägen föreslås två nya byggnader i 2 våningar. Gavlarna mot vägen läggs företrädesvis i samma liv som befintlig byggnad. Sammantaget bildar de två nya byggnaderna tillsammans med befintligt en stram och enhetlig rygg mot vägen. För att låta den befintliga funkisvillan fortsätta, som den dominerande siluetten mot havet, läggs en lägre 1 1/2 plans byggnad parallellt med den och mellan de två husen mot vägen så att deras siktlinjer störs så lite som möjligt.

På den lägre nivån placeras en mindre och låg enplansbyggnad. Denna utformning och placering är gjord för att inte störa de bakomliggande husens siktlinjer och ej heller störa funkisbyggnadens dominans. På detta sett behålls skalan i bebyggelsen och förtätningen anpassas befintlig bebyggelse i området.

I norr, i anslutning till parkeringsplatsen, bereds plats för en återvinningsbyggnad för samtliga bostäder samt uthus och garage.

Trafik och parkering

Tillfarten till området sker via Gamla Rekekroken dels till en samlad parkering för den större byggnaden i den norra delen av området, dels till en gemensam gata centralt i området till fyra fastigheter. Den femte fastigheten ges en egen tillfart från Gamla Rekekroken. Beträffande parkering redovisas minst två platser per tomt.

Störningsskydd

Mot Norra Kustvägen kommer en bullerdämpande skärm med en höjd på 1,5 meter att sättas på fastigheten. I trafikbullerutredning utförd av Tyréns med uppdragsnummer 222 563, daterad 2009-10-13 framgår att gällande riktvärden innehålls med föreslagen åtgärd.

Tekniska anläggningar

Va

Fastigheterna i området kommer efter en viss förstärkning av ledningsnätet att anslutas till det kommunala VA- nätet. Dagvattenhanteringen ska ske genom lokalt omhändertagande (LOD).

Värme

De befintliga fastigheternas uppvärmningssystem är el. Målsättningen för de nya fastigheterna är att det valda systemet ska vara långsiktigt hållbart och miljövänligt.

El

I områdets sydöstra del finns en transformatorstation som betjänar området, i den nya detaljplanen ges möjlighet att stycka av ett lämpligt markområde för stationen. Utmed planområdets södra gräns löper ett u- område för el- ledningen som försörjer Rekekroken 6:10 m. fl. Elledningen som försörjer den bef. funkisvillan löper över planområdet östra del och ska läggas om när denna del bebyggs. Ledningar säkras genom ledningsrätt.

Avfall

Sopsortering enligt kommunens normer ska ske inom var enskild fastighet. Samlingspunkt vid hämtning kommer att vara vid parkeringen i norra delen av planområdet. Kommunen svarar för all sophämtning. Källsortering ska utföras.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser

Föreslagen ny byggnation innebär att tidigare delvis obebyggd mark kommer att bebyggas. Någon värdefull vegetation behöver inte tas bort för att ge plats åt byggnader och parkering.

Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och en förtätning av bebyggelsen kommer att ske, trots det bör den förändring av landskapsbilden som utbyggnaden innebär kunna accepteras.

Planområdet ligger inom riksintresse kustzon samt riksintresse friluftsliv och turism. Planförslaget innebär ingen konflikt med riksintresset då det innebär en förtätning inom befintlig bebyggelse på privat tomtmark.

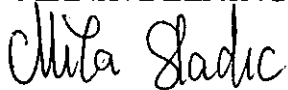
Förslaget innebär en begränsad trafikökning på Norra Kustvägen och beräknas inte nämnvärt påverka boendemiljön.

Bullerplank mot Norra Kustvägen kommer att uppföras till en höjd av 1,5 meter.

Beträffande den pågående klimatförändringen kan nämnas att området sluttar från nivån +12 m.ö.h i väster ned till + 7,5 m.ö.h. i öster och bör därmed inte påverkas nämnvärt av klimatförändringen.

Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats i samarbete med Katinka Lovén, planarkitekt, och är upprättad av Anders Möller, Klarblå arkitekter.

PLANAVIDELNINGEN

Mila Sladic
Planchef



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGAKRAFT

Detaljplan för fastigheterna

Rekekroken 6:12 och 6:29,

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utlåtande

Detaljplanen har

upprättats samråd: 2009-09-08

upprättats utställning: 2010-03-12

Redaktionell ändring inför antagande 2010-09-02

antagits av KF: 2010-11-11

vunnit laga kraft: 2010-12-13

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva förutsättningarna för förtätning av bebyggelsen inom fastigheterna Rekekroken 6:12 Och 6:29, samt att bevara en av de befintliga byggnaderna.

Organisation

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen ska bli antagen och vinna laga kraft under tredje kvartalet år 2010.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den angränsande allmänna platsmarken.

Kommunen är huvudman för va-anläggningen i planområdet.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ av Rekekroken AB.

Fastighetägare är BRF Rekekroken.

Avsikten är att exploatör av byggrätter ska ansvara för och bekosta planens genomförande.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Höganäs kommun och Rekekroken AB.

Exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och exploatör.

I avtalet ska exploateringskostnaderna, ledningsdragnings m.m. regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Ett avtal finns mellan markägarna av respektive fastigheterna Rekekroken 6:10 och Rekekroken 6:12 angående ägobyte, varvid detta planförslag kan ligga till grund för erforderlig lantmäteriförrättning.

En gemensamhetsanläggning ska bildas.

När planen vunnit laga kraft ska exploatören ansöka hos lantmäterimyndigheten om upprättande av lantmäteriförrättning och fastighetsreglering. Berörda ledningar säkras genom ledningsrätt.

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 kommer att byggas ut i samband med exploateringen. Ledningar säkras genom ledningsrätt.

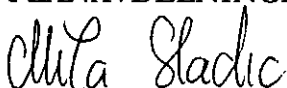
Mätning av radonhalten i området är genomförd (Radonanalys- GJAB, nr 222581) och överstiger ej gällande riktvärden.

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

Medverkande tjänstemän

Planarkitekt Katinka Lovén.

PLANAVIDELNINGEN



Planchef
Mila Sladic