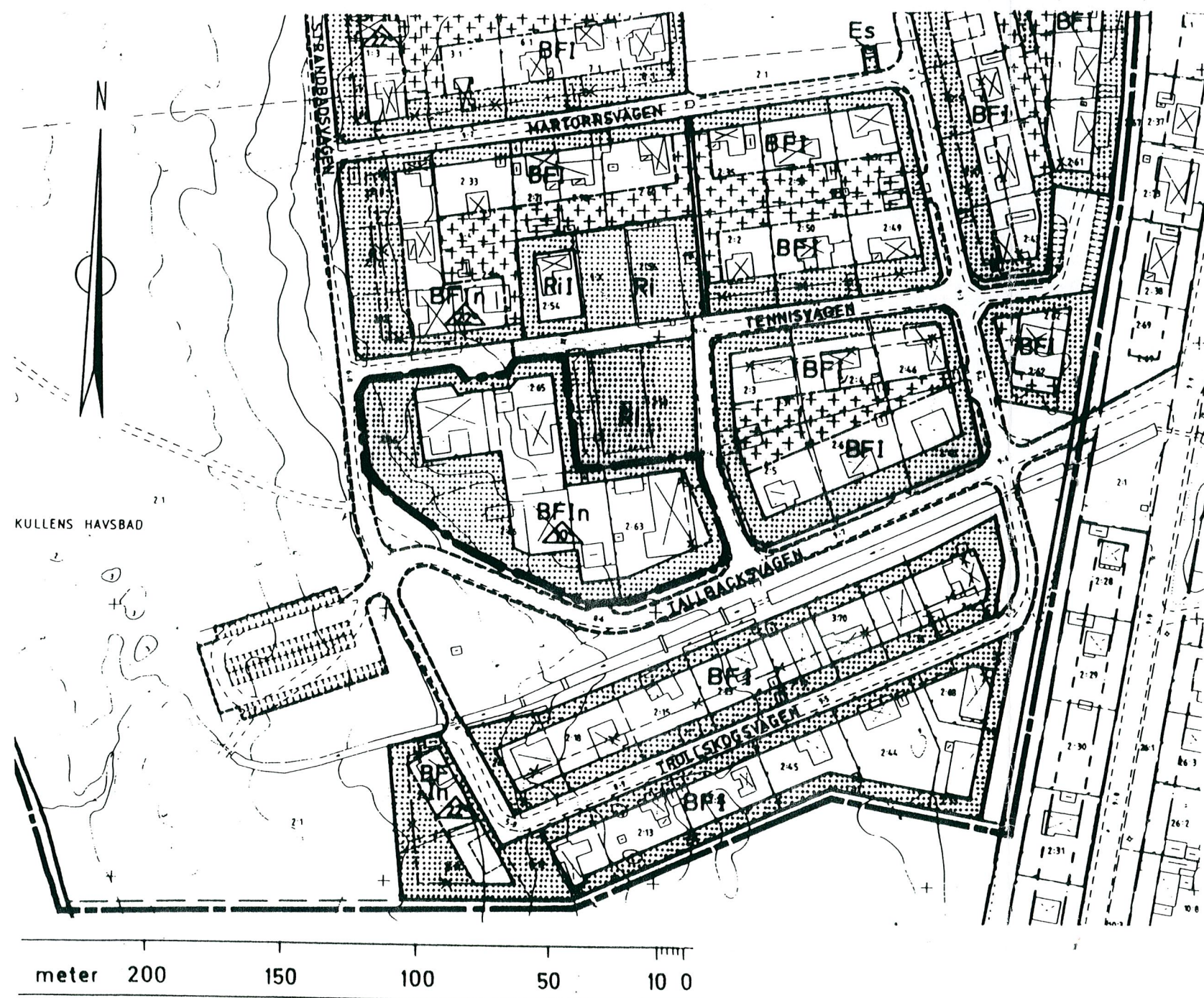




Karta upprättad genom utdrag ur
byggnadsplan för Kullens Havsbud 1:1 m.m.
fastställd 1992-07-02 skala 1:2000

ANTAGANDEHANDLINGAR
karta med bestämmelser
upphävda bestämmelser
planbeskrivning
genomförandebeskrivning
fastighetsförteckning
utlåtande över samråd

BESLUTSDATUM
antagande 1995-03-28
laga kraft 1995-04-27

Ändring av detaljplan för
KULLENS HAVSBAD 2:65 m.fl.
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Stadsbyggnadskontoret

Sören Stenqvist
Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

1995-01-10

Dag Strandin
Planarkitekt

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom det särskilt avgränsade området. Underliggande detaljplan (byggnadsplan för Kullens Havsbud 1:1 m.m., fastställd 1992) gäller jämsides. Endast angiven användning eller utformning är tillåten. Bestämmelser med * gäller hela området.

GRÄNSBETECKNINGAR

— gräns för område där tillägg till planbestämmelser ska gälla.

MARKANVÄNDNING

B kvartersmark för bostäder, mindre lokal för kontor kan medges där BN så prövar lämpligt.

UTNYTTJANDE

* största byggnadsarea är 25% av tomtarea
* minsta tomtstorlek är 1000 m²
* högst en lägenhet per huvudbyggnad, extra lägenhet för generationsboende kan medges där BN så prövar lämpligt.

PLACERING OCH UTFORMNING

* huvudbyggnad placeras minst 4,5 m från gräns mot grannfastighet
* fristående garage och förråd mm. får uppföras i tomt-platsgräns där BN så prövar lämpligt
* högsta byggnads höjd är 4,7 m för huvudbyggnad och 3,6 m för garage och förråd.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

* Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.
* Kommunen är inte huvudman för anslutande allmän platsmark.

Tillägg till GENOMFÖRANDE BESKRIVNING tillhörande

Ändring av detaljplan för
KULLENS HAVSBAD 2:65 m.fl. i
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Organisatoriska frågor

Ändring av detaljplan medger viss om-och tillbyggnad, i första hand för Kullens Havsbad 2:65 vars ägare initierat planarbetet.

Fastighetsägare ansvarar för alla byggnadsåtgärder. Åtgärder på Kullens Havsbad 2:65 beräknas ske omedelbart efter det att denna planändring vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet. i Området finns bildat Kullens Havsbads vägförening.

Kommunen är huvudman för allmänna VA-ledningar. Planområdet ingår i verksamhetsområdet.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen föreslås sluta 5 år från den dag då beslutet att anta densamma vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

De fyra tomterna är bildade i enlighet med detaljplan. Fastighetsbildningsåtgärd behövs inte.

Fastighetsplan erfordras inte.

Ekonomiska frågor

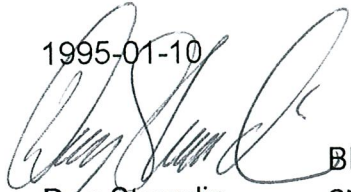
Kostnad för planarbete belastar ägaren av Kullens Havsbad 2:65 genom kontrakt. Vid eventuella bygglov på övriga tre fastigheter kommer planavgift att tas ut.

Kostnad för byggnadsarbete belastar respektive fastighetsägare.

STADSBYGGNADSKONTORET


Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

1995-01-10


Dag Strandin
stadsarkitekt

BESLUTSDATUM
antagande BN. 1995-03-28
laga kraft..... 1995-04-27

Förteckning över bestämmelser i underliggande plan, byggnadsplan för Kullens Havsbad 1:1 mm., som gäller jämsides med tillägg till Planbestämmelser för Kullens Havsbad 2:65 m.fl.

§ 2 MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

§ 6 EXPLOATERING AV TOMTPLATS

Mom 1 På tomtplats som omfattas med F betecknad mark får endast en huvudbyggnad samt ett garage och ett förråd uppföras.

§ 7 BYGGNADSUTFORMNING

Mom 1 På med romersk siffra betecknad mark får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Mom 3 På med n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.

Mom 6 På med siffra i triangel betecknad mark får tak ges en lutning mot horisontal planet av högst det gradtal som siffran anger.

§ 8 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE

Utan hinder av vad i §2 mom 1 och 2, §6 mom 2 och 3 samt §7 mom 1, 4, 6 och 7 föreskrivits får till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad före-
tas om inte byggnadens avstånd från angränsande allmän plats eller bostadsfastighet därigenom minskas samt byggnadens yta, våningsantal, höjd eller taklutning därigenom ökas.

Program för ändring av detaljplan,
tillägg till planbestämmelser, för
KULLENS HAVSBAD 2:65 m.fl.
i Höganäs kommun.

Bakgrund och syfte

Ägaren av Kullens Havsbad 2:65 har ansökt om planändring så att ett par illustrerade tillbyggnader ska kunna genomföras. Byggnadsnämnden beslöt i augusti 1994 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att utarbeta program för planarbete omfattande hela kvarteret och i syfte att medge sökt-tillbyggnad samt att i övrigt anpassa bestämmelserna till befintliga förhållanden.

Läge

Karta



Fastigheten är belägen vid Tallbacken i södra delen av Kullens Havsbad. Fastigheten gränsar till tennisbanorna. Åt väster är strandhed och badplats inom naturreservat.

Gällande planer

För området gäller som detaljplan en byggnadsplan upprättad åren 1984-1987 och antagen år 1987, men fastställd först år 1992. Planen saknar genomförandetid. Friliggande enbostadshus får uppföras med en våning utan vindsinredning till största byggnadsyta om 170 m². Största byggnadshöjd är 3,5 m och största taklutning är 10°. Uthus får uppföras med största byggnadsyta om 30 m² och största byggnadshöjd 2,8 m. Sammantaget får högst en fjärdedel av tomtplats bebyggas.

Fastighetsplan är inte upprättad för området.

Översiktsplan antagen år 1993 anger att den lummiga karaktären i Nyhamnsläges sydvästra delar med Kullens Havsbad är värdefull och bör värnas, vilket bl.a. kan betyda ändring av gällande detaljplaner beträffande minsta tillåtna tomtstorlek. Vidare anges att bebyggelsen inte får expandera åt väster.

Särskilda frågeställningar

På Kullens Havsbad 2:65 är uppfört bostadshus om 180 m² byggnadsyta och garage om 38 m². Av tomt på 1147 m² är 19% bebyggd. Vidare uppmäts byggnadshöjd på den del av bostadshuset som har förhöjd källare till ca 4,7 m. Vid planläggningstill-

fället har byggrätten satts snävare än vad som faktiskt uppförts på fastigheten med stöd av äldre byggnadsplan.

Vid genomgång av angränsade fastigheter i samma kvarter noteras följande;

Kullens Havsbad 2:63 Byggnadsyta 334+69 m²
Tomtareal 1730 m², varav 23,3% är bebyggd.

Byggnads höjd 3,7 m.

Kullens Havsbad 2:64 Byggnadsyta 253+131 m²
Tomtareal 2082 m², varav 18,4% är bebyggd.

Byggnads höjd 3,0-3,7 m.

Kullens Havsbad 2:66 Byggnadsyta 384+55 m²
Tomtareal 2335 m², varav 18,8 % är bebyggd.
Byggnads höjd 4,2 m för bostadshus
och 3,6 för garage.
I bostadshus är anordnat suterrängvåning mot väster
(höjd 5,6 m).

Det finns således stora skillnader mellan nu gällande planbestämmelser och vad som faktiskt byggts på de tre grannfastigheterna i samma kvarter. Starka skäl talar för att låta planarbetet omfatta inte bara Kullens Havsbad 2:65 utan samtliga bebyggda bostadsfastigheter inom kvarteret.

Förslag till reglering

Gällande plankarta bibehålls. Planområdet ska omfatta fastigheterna Kullens Havsbad 2:65 samt KH 2:63, KH 2:64 och KH 2:66.

Tillägg till planbestämmelserna föreslås enligt följande.

Bostadsändamål kompletteras med rätt att inreda enstaka kontorsarbetsrum förenligt med boendet. Motiv är befintliga förhållanden och stora bostadsytor.

Byggnads läge preciseras till 4,5 m från gräns till grannfastighet för huvudbyggnad.

Exploatering av tomtplats ändras så att bestämmelse om 170+30 m² utgår. Bestämmelse om en fjärdedel av tomtplats bibehålls. Vidare införs bestämmelse om minsta tomt om 1000 m². Motiv är befintliga förhållanden och önskad tillbyggnad. Förslaget medger i vissa fall betydande tillbyggnad av redan stora hus. Plankartan ger dock starka begränsningar särskilt åt söder och väster där allmänintresset är stort. Minsta tomtstorlek är en långsiktig uppföljning av översiktsplan. Med hänsyn till stora bostadsytor kan även övervägas att medge extra lägenhet för generationsboende.

Byggnads utformning justeras avseende höjd enligt befintliga förhållanden. Befintlig suterrängvåning medges även.

Genomförandetid sätts till 5 år från laga kraft.

Handläggning

Planprogram behandlas av byggnadsnämnden i oktober 1994. Planarbete utförs av stadsbyggnadskontoret efter avtal med ägaren av Kullens Havsbad 2:65, Sven Jönsson. Planen ska handläggas med enkelt planförfarande om inte annat framkommer under arbetets gång.

Planarbetet betalas av Sven Jönsson enligt byggnadsnämndens taxa för enkelt planförfarande. För övriga fastigheter uttas planavgift i samband med bygglov.

Stadsbyggnadskontoret i Höganäs
Oktober 1994


Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef


Dag Strandin
stadsarkitekt

Tillägg till PLANBESKRIVNING tillhörande

Ändring av detaljplan för
KULLENS HAVSBAD 2:65 m.fl. i
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Handlingar

Ändringsförslaget är upprättat på ett blad med karta och bestämmelser. Underliggande detaljplan, byggnadsplan för Kullens Havsbad 1:1 mm. fastställd 1992, gäller jämsides med ändringen. Som separata handlingar ingår tillägg till planbeskrivning, tillägg till genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning. Efter samråd tillkommer utlåtande över inkomna synpunkter.

Ändring av detaljplan kommer att handläggas med enkelt planförfarande med stöd av plan-och bygglagen 5 kap 28§.

Planens syfte

Ändringens syfte är att medge sökt tillbyggnad av Kullens Havsbad 2:65 samt att i övrigt anpassa bestämmelserna till befintliga förhållanden.

Planfakta

Planområdet är beläget i södra delen av Kullens Havsbad ca 3,5 km norr om Höganäs tätort. Området begränsas av Tallbacksvägen, Strandbadsvägen och Tennisvägen. Tennisbana i samma kvarter ingår ej.

Planområdets areal är 7294 m².

De fyra ingående tomterna är privatägda.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan är antagen år 1993. Bl.a. anges att den lummiga karaktären i Nyhamnsläges sydvästra delar med Kullens Havsbad är värdefull och bör värnas. Vidare anges att bebyggelsen inte får expandera åt väster.

Som detaljplan för området gäller en byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen 1992-07-02.

Fastighetsplan saknas.

Strandhed väster om Strandbadsvägen är naturreservat.

Program för ändring av detaljplan godkändes av byggnadsnämnden 1994-10-25.

Förutsättningar

Området är beläget i övergången mellan Strandbadsskogen och den öppna strandheden i väster. Marken lutar åt väster med en flackare del i öster och en brantare del längst i väster.

Bebyggelsen utgörs av fyra enbostadshus belägna på rymliga tomter. Byggnadsyta varierar mellan 218 m² och 439 m². Bostadshus är uppförda i en våning med källare. På KH 2:66 är källare utförd som suteräng våning mot väster. Tak har flack lutning.

Basservice (skola/förskola, butik, post, bank) finns inom Nyhamnsläge tätort ca. 1,5 km åt norr. Övrig service finns inom Höganäs tätort ca. 3,5 km åt söder. Busslinje Mölle-Helsingborg finns på väg 111. Friytor för utevistelse och rekreation finns rikligt i direkt anslutning till området.

Området nås med bil från väg 111 (Krappervägen) via Tallbacksvägen.

Planens innehåll

Plankartan bibehålles.

Tillägg till planbestämmelserna utförs med huvudsaklig innebörd.

- . Bostadsändamål kompletteras med möjlighet att inreda mindre kontorslokal.
- . Gällande byggrätt om 170+30 m² utgår medan 25%-regel kvarstår. Minsta tomt om 1000 m² införs för att säkra översiktsplanens intentioner. Vidare ges en möjlighet att inreda en extra lägenhet för generationsboende.
- . I övrigt görs mindre justeringar av bestämmelser för placering och utformning.

Föreslagen byggrätt medger i vissa fall betydande tillbyggnad av redan stora hus. Plankartan ger dock starka begränsningar särskilt åt söder och väster där allmän intresset är stort.

Ändring av detaljplan är förenlig med antagen översiktsplan och även med naturresurslagen.

Bestämmelser i underliggande plan som gäller jämsides med tillägget redovisas i bilaga.

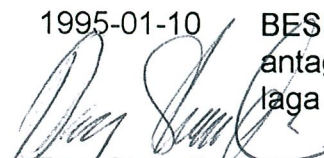
STADSBYGGNADSKONTORET


Sören Stenqvist

1995-01-10

BESLUTSDATUM

antagande BN 1995-03-28
laga kraft 1995-04-27


Dag Strandin