



Detaljplan för
SKYTTENS KÅSEVÄG
Nabben, Höganäs Kommun, Skåne län

Upprättad de 26 maj 2001



PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande

Syfte

Arbetet syftar till att utöka byggrätten i området kring Skyttens Kåseväg utifrån områdets värden och förutsättningar. Särskild uppmärksamhet ägnas den värdefulla landskapsbilden i området.

Planområde

Området innefattar befintliga byggrätter längs Skyttens Kåseväg samt omnämnd väg. Planområdet uppgår till cirka 2,3 ha. I väster avgränsas planområdet av Skyttens Kåseväg, mot norr och delvis även mot öster och väster av naturreservatet Nabben. Större delen av planområdets västra och östra gränser möter jordbruksmark. I söder begränsas planområdet av Nabbavägen.



Planområdets omfattning och läge: närhet till havet och naturreservatet (grön markering).

1284-P03/266



Fastighet Flundarp 8:36 är möjlig att stycka av. Viktigt är dock att ta hänsyn till topografin. Röd, streckad linje visar en möjlig delning som sparar tomtens bergknalle och sluttning.

Begränsningar av markens bebyggande

Prickad mark får ej bebyggas. På mark som är både prickad och kryssad får ett uthus per fastighet undantagsvis uppföras. Område markerat med u ska vara tillgängligt för allmän, underjordisk ledning.

Markens anordnande

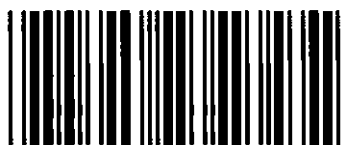
Områdets topografi skyddas genom planbestämmelse eftersom sluttningarna bedömts vara betydelsefulla för traktens landskapsbild. Förändringar av marknivån får endast ske i samband med byggnation och då uppgå till maximalt 1.5 meter. Begränsningen syftar till en anpassning av byggnaderna efter terrängen.

Placering, utformning, utseende

Placering och storlek på byggzoner för huvudbyggnader, garage och uthus grundas dels på befintlig bebyggelse dels på områdets topografi och värde för landskapsbilden. Topografin värnas genom en rekommendation om byggnadernas placering i syfte att minimera förändringar av markens nivå. Byggnader bör placeras så att schaktning/fyllnad undviks och i första hand bör byggnader placeras parallellt med sluttningen. Huvudbyggnader ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns, garage och uthus minst 1 meter från gräns. I planområdet norra del bildar den befintliga bebyggelsen ett fint gaturum. För att värna detta ska huvudbyggnader placeras med långsidan mot gatan i område med bestämmelsen p₂.

Antalet våningar begränsas till en. Byggnadshöjden begränsas till 3.5 meter. Byggnadsnämnden kan medge undantag om byggnaden anpassas till terrängen med en varierad grund istället för schaktning/fyllnad. Takvinkeln begränsas till minst 20° och högst 30° för att hålla bebyggelsen ansluta till den befintliga bebyggelsen. Byggnadshöjd för uthus och garage begränsas till 2.8 meter. Garage/uthus får inte sammanbyggas med huvudbyggnad, befintliga förhållanden får råda. I de fall garage och huvudbyggnad redan är sammanbyggda medges mindre tillbyggnad av även garage inom plankartans övriga avgivelser.

1284-P03/266



Akt nr:
1284-P03/266

AU\$1284-P03/266

1284-P03/266

1284-P03/266

Karta: P₂

Upprättade år 2003	Ärendenummer M03128
Ärende Detaljplan för Skyttens Kåseväg, Nabben	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1..... band
.....45..... numrerade sidor
.....1..... inneliggande kartor
.....1..... andra kartor p 2

1284-P03/266



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

2002-12-02

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN HÖGANÄS
Ink 2003-03-31
Dnr:

MEDDELANDE LAGA KRAFT

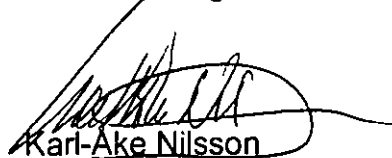
Detaljplan för **Skyttens Kåsevåg, Nabben**, Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2001-12-13 § 128 antagit detaljplan för Skyttens Kåsevåg, Nabben, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2002-09-10.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 30 oktober 2002.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad
030331

Bakgrund

Då delar av 1964 års byggnadsplan omarbetades 1993 i samband med utbyggnad av kommunens avloppsnät, undantogs området kring Skyttens Kåsevåg i väntan på en digital primärkarta. 1996 beslöt byggnadsnämnden att planarbetet för Skyttens Kåsevåg skulle återupptas och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram program för en kommande detaljplan. Området har särskilda landskapsmässiga värden varför bebyggelseregler måste utformas med hänsyn till områdets topografi och landskapsbild.

Tidigare beslut

Översiktsplan för Höganäs kommun, antagen av kommunfullmäktige oktober 1993. Planområdet kring Skyttens Kåsevåg berörs av riksintresse för kulturmiljö, naturvård, friluftsliv samt turism och rörligt friluftsliv. Området ligger även inom högexploaterad kustzon. Nabbavägen ingår i den regionala cykelleden Cykelns Blå Band.

I den fördjupade översiktsplanen för Arild, Skäret och Brunnby, antagen av kommunfullmäktige maj 1993, framhålls områdets känsliga läge. Den till planområdet angränsande jordbruksmarken föreslås för naturreservat och landskapsbildsskydd. I nämnd plan påpekas att det är de bredare strandzonerna i området "som gör det innanför liggande landskapet så attraktivt för sommar- eller helårsbosättning" samt att dessa bredare strandpartier har utomordentligt stort värde för landskapsbilden.

Naturreservat Nabben. Naturområdet norr om Skyttens Kåsevåg fick den 13 december 1994 status som naturreservat.

Naturvårdsplan, antagen 1997. Naturvårdsplanen anger att området längs kusten från Arild till Skäret är av högsta naturvärde. Området kring Skyttens Kåsevåg är även värdefullt ur landskapsbildssynpunkt, det är geologiskt och botaniskt/vegetationsmässigt intressant samt är av stort värde för friluftslivet.

Kulturmiljöplan, antagen 1993. Området kring Skyttens Kåsevåg ligger inom det större område kring Kullaberg som bedömts vara av riksintresse för sina kulturvärden. I Kulturmiljöplanen rekommenderas att "Nybyggnation bör begränsas och lokaliseras som kompletteringar till befintliga byggnadsmiljöer". Vidare rekommenderas att "Landskapet bör i övrigt bevaras öppet".

Gällande detaljplan. Den för området gällande byggnadsplanen är fastställd 1964. Byggrätten begränsas där till 60 kvm för huvudbyggnad, 20 kvm för garage samt 5 kvm för uthus. Husen hålls låga, i en våning, och högsta byggnadshöjd anges till 2,4 meter. Byggnadshöjden kan undantagsvis uppgå till 3,0 meter. Takvinkeln får inte överstiga 30°. Planen medger undantag om "ett prydligt och enhetligt bebyggande av området därmed ej eftersättes". De omgivande åkrarna är avsatta som jordbruksmark och den mark som idag ingår i naturreservatet är markerad som "område som ska bevaras som naturpark".

Program

Program till detaljplan togs fram 2000-05-22 och godkändes av kommunstyrelsen 2000-06-20. Planområdet omfattar, enligt kommunstyrelsens beslut 2000-06-20, befintliga

byggrätter vid Skyttens Kåsevåg d.v.s. tomterna på både sidor om norre delen av Skyttens Kåsevåg samt tomterna öster om vägens södra del. Programmet påtalar områdets utsatta läge; närheten till havet och naturreservatet samt topografin som gör området mycket exponerat i landskapet. Vidare beskrivs områdets befintliga bebyggelse, en väl samlad, lägre fritidsbebyggelse i norr, samt ett större enfamiljshus och ett mindre i söder. Samråd kring programmet hölls under sommaren 2000. Samrådsredogörelse har upprättats och rapport från programsamrådet till kommunstyrelsens arbetsutskott genomfördes den 22 augusti 2000.

Synpunkter från programsamrådet inarbetades i planhandlingarna inför plansamrådet.

Preliminär detaljplan

Samråd om förslag till detaljplan genomfördes i november 2000 efter beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 3 oktober 2000.

Samrådsredogörelse har upprättats och daterats den 14 maj 2001.

Synpunkter från plansamrådet har inarbetats i det slutliga förslaget till detaljplan. Det på så sätt bearbetade förslaget till detaljplan redovisades för kommunstyrelsens arbetsutskott den 22 maj 2001. Arbetsutskottet beslöt då att detaljplanearbetet skulle fullföljas enligt presenterat förslag och med direktivet att byggrättema i områdets norra del skall vara mindre än i det preliminära planförslaget men större än förslaget i planprogrammet.

Planens innehåll

Planen omfattar kvartersmark för boende samt ett mindre område för elstation. Allmän platsmark finns i form av lokalgata.

Markanvändning

Allmän plats mark utgörs av Skyttens Kåsevåg och parkering i enlighet med gällande plan. Parkeringen avses främja tillgänglighet till reservatet. På kvartersmark medges i huvudsak boende. Ett mindre område i anslutning till Nebbavägen avsätts för nätstation.

Utnyttjandegrad

På fastigheter betecknade e_1 medges en byggnadsarea om 150 kvm för huvudbyggand samt 35 kvm för garage och uthus. Minsta tomtstorlek anges till 1000 kvm. Fastigheter betecknade e_2 medges en största byggnadsaree om 115 kvm för huvudbyggnad och 35 kvm för garage och uthus.

Fastighet med beteckning e_3 kan avstyckas, berör endast fastighet Flundarp 8:36. Vid eventuell avstyckning får området ej delas till mer än två nya fastigheter med hänsyn till topografi och landskapsbild, se även illustration nedan. Bergknallen i tomtens sydvästra hörn är karaktäristisk för trakten och omfattas av planbestämmelse.

Husen i norra delen av planområdet bildar en väl samlad helhet och dess karaktär vittnar om husens ursprung som fritidshus. Det är önskvärt behålla karaktären hos den samlade bebyggelsen och samtidigt ta hänsyn till de allmänna intressena och de enskilda intressena. Ambitionen är att bebyggelsen ska kunna utvecklas i samspel med andra intressen i området. Angivna utformningsbestämmelser ska medverka till detta. I planområdets norra del medges endast sadeltak och taken ska ha en matt yta i svart eller tegelrött för att bättre ska smälta in i omgivningen. Även en fasadutformning som är mindre framträdande i ländskapet och som ansluter till den befintliga bebyggelsen är önskvärt. Fasad ska vara i mörkare kulör och träpanel rekommenderas som fasadmateriäl.

Tekniska frågor

De utökade byggrätterna medför behov av en ny transformatorstation i anslutning till Nabbavägen, på mark som idag tillhör Flundarp 8:15.

Förekomst av radon i berggrunden under en fastighet i planområdets närhet gör att radonrisk inte kan uteslutas. Vid byggnation inom planområdet måste hänsyn tas till eventuell förekomst av radon. Rekommenderade riktvärden ska följas, hanteras i bygglovsskedet.

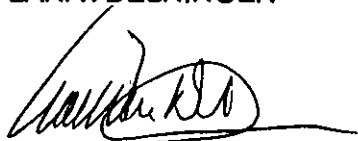
Övriga frågor

Inom planområdet finns inga kända, fasta fornlämningar. Direkt väster om Skyttens Kåseväg finns en dold stenåldersplats, fornlämningsnummer 288 i Brunnby socken. Det är troligt att fornlämningen fortsätter in i planområdet. Dolda fornlämningar skyddas av Kulturminneslagen. Tillstånd krävs för utgrävning, flyttning, täckning eller borttagande. Om fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen ska kontaktas enligt 2 kap KML.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Genomförandetiden är 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Höganäs 2001-05-26
PLANAVDELNINGEN



Karl-Åke Nilsson
planchef

Carolina Lundberg
Carolina Lundberg
planarkitekt

Detaljplanen har:
antagits av KF: 2001-12-13
vunnit laga kraft: 2002-10-30



Detaljplan för
SKYTTENS KÅSEVÄG
Nabben, Höganäs Kommun, Skåne län

LANTMÄTTERISMYNDIGHETEN	
Ink 2003 -03- 3 1	
Dnr:	

Upprättad den 26 maj 2001

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Allmänt

Planarbetet avser ge möjlighet till utökade byggrätter inom planområdet. Flertalet tomter är redan idag bebyggda. Områdets har särskilda landskapsmässiga värden varför stora krav måste ställas på utformningen och placeringen av nya byggnader. All kvartersmark inom planområdet är privatägd.

Ansvarsfördelning

Allmän platsmark inom planområdet ligger inom Skärets vägförenings ansvarsområde.

Kommunen är huvudman för den allmänna VA-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde. Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Genomförandet av detaljplanen avseende kvartersmark i enskild ägo sker på initiativ från respektive fastighetsägare. Erforderliga fastighetsregleringar initieras av fastighetsägaren.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen ska bli antagen och vinna laga kraft under år 2001. Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Flundrap 8:36 skall vid eventuell avstyckning regleras mot angränsande fastighet i sydväst, Flundrap 8:15, på så sätt att den mindre delen tillfogas till Flundrap 8:36, förutsatt att fastighetsägaren till 8:15 samtycker till marköverlåtelsen.

Område avsett för nätstation ägs av fastighet Flundrap 8:15. Kommunen kan lösa marken om markens användning för avsett ändamål inte på annat sätt kan anses säkerställd. Kommunen är skyldig att lösa marken om fastighetsägaren begär det.

Inom område markerat u skall marken vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna, underjordiska ledningar. Detta avses bli säkerställt genom ledningsrätt.

Allmänplats mark omfattar Flundrap 4:12, Flundrap 8:15 och Flundrap s:5. Väghallaren är skyldig att förvärva allmän platsmark med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt om fastighetsägaren begär det.

Ekonomiska frågor

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

Kostnader för erforderliga förrättningar fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

Tekniska frågor

Vid byggnation ska hänsyn tas till eventuell förekomst av radon. Radonfrågan behandlas i bygglovsskedet.

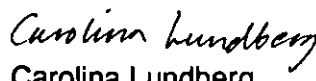
Vid eventuellt påträffande av fornlämning skall arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. i lagen om kulturminnen m.m.

Medverkande tjänstemän

I upprättandet av genomförandebeskrivningen har Ulf Andersson, Carolina Lundberg och Karl-Åke Nilsson medverkat

Höganäs den 26 maj 2001
PLANAVDELNINGEN


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Carolina Lundberg
Planarkitekt

Detaljplanen har:
antagits av KF: 2001-12-10
vunnit laga kraft: 2002-10-30