

Akt nr:
1284-P06/324

AU\$1284-P06/324

Upprättade år 2006	Ärendenummer M06378
Ärende Detaljplan för Mjöhult 1:110, del av, m fl i Mjöhult	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1.... band

.....27.... numrerade sidor

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

.....2.... andra kartor *P1, p2*

1284-P06/324



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

3
M06378
Registrerad 2006-03-31

2005-10-28

MEDDELANDE LAGA KRAFT

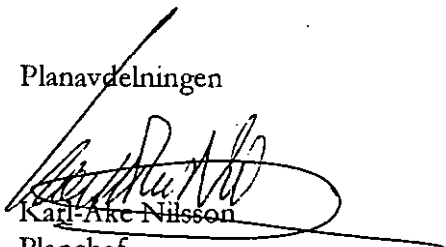
Detaljplan för Mjöhult 1:110, del av, m.fl i Mjöhult, Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2005-09-29 § 93 antagit detaljplan för Mjöhult 1:110, del av, m.fl i Mjöhult i Höganäs kommun.

Överklagande över kommunstyrelsens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 28 oktober 2005.

Planavdelningen



Karl-Ake Nilsson

Planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

LAGA KRAFT HANDLING

2005-10-28

Detaljplan för

MJÖHULT 1:110, del av, m.fl i Mjöhult, Höganäs kommun

PLANBESKRIVNING

ALLMÄNT

Handlingar

Plankarta, förslag, med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Illustrationskarta

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslöt den 23 april 2002 att aktivera vilande planuppdrag för Mjöhult 1:110 m fl och prioritera det som aktivt. Detta uppdrag bekräftades med kommunstyrelsens beslut den 16 september 2004 med tidplan som anger att detaljplanen ska antas under första kvartalet 2005.

Planprocess

Planförslaget handläggs som normalt planförfarande med antagande av kommunfullmäktige.

Planens syfte

Syftet med aktuell planläggning är att pröva möjligheten till utbyggnad med ca 15-20 friliggande enbostadshus i 1- och 1½-plan som komplettering till befintlig bostadsbebyggelse i Mjöhults tätort.

Tidigare ställningstagande

I kommunens översiktsplan för Mjöhult redovisas området som framtida ny tätortsbebyggelse med bostäder.

För mindre del av planområdet som utgör anslutningar till Östrabyvägen gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1982-05-11 medan övrig del tidigare inte detaljplanlagts. I gällande plan är aktuell mark utlagd som allmän platsmark för väg respektive kvartersmark för bostäder.

Arbetet med att upprätta detaljplan för aktuellt område inleddes i början på 1990-talet.

Samråd till och med utställning genomfördes. Efter svårigheter att förverkliga planen avbröts arbetet. År 2002 aktualiserades området igen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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

Markägare

All mark inom området är i enskild ägo. Marken med planerad bebyggelse omfattar till största delen del av fastigheten Mjöhult 1:110. Annan icke bebyggd fastighet som också omfattas av planförslaget är del av Mjöhult 1:91. Planen omfattar också tre bebyggda fastigheter i enskild ägo.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, omfattning

Planområdet är beläget i östra delen av Mjöhults tätort vid Byggmästarvägen. Hela planområdet omfattar en areal av ca 2,8 ha.

Mark och vegetation

Oexploaterad mark inom området utgöres av öppen plan åkermark på marknivån ca + 9-10 m. Befintlig vegetation består av ridåvegetation av björk utmed Byggmästarvägen. Viss ridåvegetation finns också i tomtgräns mot befintlig bebyggelse både inom och i anslutning till planområdet.

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållande har inte utförts i anslutning till nu aktuell detaljplanläggning utan förutsätts klargöras i samband med kommande detaljprojektering för bygglov/-byggnämnan. Utav SGU:s berggrunds- och jordartskartor kan utläsas att bergrunden består av kalksten och dolomit, urkalksten, som överlagras av lera-finno.

Någon uppgift om kända förekomster av markradon inom området finns inte.

Grundvattenskydd

Mjöhult ingår i ett område som i översiktsplanen utpekats som särskilt värdefullt grundvattenområde. I detta områdes västra delar finns en av kommunens reservvattentäkter.

Fornlämningar

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom området finns inte. Förfrågan om förekomst av fornlämningar ska ställas till Länsstyrelsen inför exploatering.

Befintlig bebyggelse, omgivning m.m.

Befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet utgöres av friliggande enbostadshus i 1- och 1½-plan. Öster och väster om området finns också två gårdar, varav den inom fastigheten Mjöhult 1:111 avstyckats kring befintligt brukningscentra.

Trafik; Gator, parkering, m.m.

Tillfart till området sker idag via Byggmästarvägen från Östrabyvägen, som har karaktär av genomfartsgata. Byggmästarvägen, som utgör lokalgata, är utformad som återvändsgata men saknar idag vändplats.

Utrymme för erforderlig parkering och angöring tillgodoses inom egen tomtplats.

Busshållplats för kollektivtrafik finns utmed Mjöhultsvägen, ca 600-700 m västerut, med förbindelse till Höganäs och Helsingborg.

Störningar

Området gränsar förutom till befintlig villabebyggelse till jordbruksmark. Väster och öster om området finns jordbruksbebyggelse som inrymmer eller kan inrymma hästanläggningar. Dessa är små och kan förväntas vara små även i framtiden. Aktuella fastigheter är Mjöhult 1:111 och Östraby 4:14.

Risken för störningar för boendet p g a jordbruksdrift eller hästhållning bedöms som mycket liten..

Teknisk försörjning

Kommunalt VA-nät finns utbyggt inom och i anslutning till området.

Höganäs Energi AB ansvarar för ledningsnät för elförsörjningen i Mjöhult.

I området befintliga telekablar är främst lokalkablar men en äldre landskabel korsar planområdet.

Avfallshantering

Källsortering är huvudprincipen för omhändertagande av avfall. Avfall hämtas vid tomtgräns. Nordvästra Skånes Renhållnings AB mottager och behandlar avfall.

PLANUTFORMNING

Markanvändning

För att möjliggöra ytterligare bebyggelse med 16 friliggande enbostadshus föreslås kvartersmark för bostäder läggas ut på ömse sidor om Byggmästarvägen och dess planerade förlängning österut. I planförslaget föreslås också innefattas befintlig bebyggelse på fastigheterna Mjöhult 7:2 och 7:3, som är bildade i strid mot gällande plan, samt Mjöhult 1:114 för bättre anpassning till befintliga förhållanden och fastighetsgränser. Enligt gällande plan omfattar fastigheterna Mjöhult 7:2 och 7:3 också del av nuvarande Byggmästarvägen medan fastigheten Mjöhult 1:114 tidigare inte detaljplanlagts. Inom planområdet föreslås också innefattas den ännu obebyggda östra delen av fastigheten Mjöhult 1:91 med i gällande plan redovisat intrång för vändplats. Ifrågakvarande vändplats saknar numera aktualitet genom Byggmästarvägens nu föreslagna förlängning och möjlighet till rundkörning.

För tillfart till fastigheterna Mjöhult 7:10 och 7:11 föreslås den i gällande plan föreslagna väganslutningen till Östrabyvägen användas och marken läggas ut som kvartersmark för bostäder. Väganslutningen saknar numera aktualitet för sitt ändamål som allmän platsmark.

För inom området befintlig och planerad bebyggelse, som får uppföras i högst 1½-plan, medges en utnyttjandegrad med sammanlagt högst 300 kvm byggnadsarea. Minsta tomtstorlek är 850 kvm.

Friyta; närlek och rekreation

Utrymme för närlek och uteplatser tillgodoses inom egen tomtplats. Kommunal områdeslekplats finns längre västerut i Mjöhult. Idrottsplats för rörelselek finns strax öster om planområdet.

Trafik

Tillfart till området sker oförändrat från Östrabyvägen i söder. Genom utbyggnad och förlängning av Byggmästarvägen österut möjliggöres tillfart till området i två punkter.

I Byggmästarvägens förlängningar norrut föreslås marken läggas ut med tillfällig markanvändning för natur för att på sikt inte omöjliggöra en eventuell utbyggnad av området norr om planområdet.

Tillfart till fastigheterna Mjöhult 7:10 och 7:11 sker oförändrat via föreslagna kvartersmark från Östrabyvägen.

Erforderligt bilplatsbehov skall tillgodoses inom egen tomtplats.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ansluts genom utbyggnad av och anslutning till befintligt kommunalt VA-nät. Eventuellt kan ett fördröjningsmagasin för dagvatten behöva byggas ut inom områdets västra del innan vattnet leds till dagvattenledning. Inom området på kvartersmark befintliga ledningar redovisas med särskilda u-områden.

Ingen kommunal vattentäkt eller andra område med skyddsföreskrifter berörs. En utbyggnad av området enligt förslaget bedöms inte påverka grundvattenkvaliteten.

El, värme och tele

För områdets elförsörjning erfordras ny transformatorstation med läge i områdets östra del, utmed Byggmästarvägen.

Uppvärmningen av befintlig och tillkommande bebyggelse sker enskilt. Tillkommande bebyggelses uppvärmningssystem skall utformas så att försörjning med flera alternativa energislag med vatten- eller luftburen värme medges. På grund av risk för förorening av värdefullt grundvatten är uppvärmning med olja eller bergvärme olämpligt. Som alternativ rekommenderas också ytjordvärme. Uppvärmning med direktverkande el ska undvikas.

För befintlig teleledning genom området erfordras omläggning till nytt läge i lokalgatan eller annan åtgärd som leder till att ledningen inte korsar tomtmark.

Avfall

Källsortering är princip för avfallshantering på fastighet. Vid utformningen av utrymmen eller platser för avfallshantering ska anpassning ske till källsortering.

MILJÖKONSEKVENSER

Markanvändning

Omgivningsförutsättningarna och den ändrade markanvändning för bostäder som planförslaget medger bedöms inte innebära någon försämring av miljön för intilliggande bebyggelse eller verksamheter eller inverka menligt på människors hälsa och säkerhet. Någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen, i den betydelsen som avses enligt 5 kap 18§ PBL att en särskild miljökonsekvensbeskrivning erfordras, bedöms inte finnas.

Störningar

De störningar eventuell hästhållning på fastigheten Mjöhult 1:111 och/eller Östraby 4:14 kan medföra kommer direkt från lukt från gödselhantering, ventilationsluft från stallar och vissa fodertyper samt indirekt genom spridning av hästallergener. Kortaste avstånd mellan stall och tillkommande bebyggelse, huvudbyggnad, är ca 70 - 80 m.

Med för inom området planerad bebyggelse är det föreslagna tomter i västra resp östra delen av planområdet som kommer att ligga något närmare pågående hästhållning och aviserad hästhållning än vad som anges i Länsstyrelsens planeringsunderlag "Hästar och bebyggelse" rapport 2004:17. Med hänsyn till gårdarnas läge i anslutning till redan befintlig bebyggelse, lokala förutsättningar och det begränsade antalet hästar det rör sig om bedöms ändå den föreslagna bebyggelsen kunna accepteras. Föreslagen bebyggelse bedöms heller inte innebära några restriktioner för pågående hästhållning.

Miljöbedömning

Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas med en utbyggnad av området enligt planförslaget. Områdets läge i det öppna landskapet gör att det också är väl ventilerat.

BEBYGGELSEUTFORMNING

Planbestämmelserna medger att bostäder i form av friliggande enbostadshus i 1- till 1½-plan kan uppföras inom området. Utöver angiven byggnadshöjd regleras också bebyggelsens placering, utformning och utseende av särskilda bestämmelser.

Krav på radonsäker grundkonstruktion finns också med hänvisning till 9 kap Plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets Byggregler (BBR) 6:223 i samband med framtida byggnamålan och byggsamråd.

Planerad bebyggelse skall utformas med utgångspunkt från ekologiskt byggande med avseende på god hushållning med naturresurser, långt driven kretsloppsanpassning samt en hälsosam och sund inre och yttre miljö. Bostäderna och deras utemiljö skall i enlighet med de av riksdagen 2000-05-31 antagna nationella målen för handikappolitiken och kommunens basanpassningsprogram utformas så att boende i alla åldrar och med skilda fysiska förutsättningar kan använda dem.

På till ärendet hörande illustrationskarta redovisas en möjlig utformning och gruppering av tillkommande bebyggelse inom området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

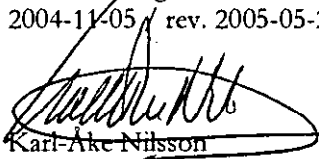
Ändrad lovplikt

Komplementbyggnader, skärmtak, plank och rivning av komplementbyggnader befrias från bygglov. Bygglovbefriade åtgärder är tillämpliga endast inom mark som får bebyggas och mer än 4,0 m från tomtgräns. Skyldighet att inge byggnadsmålan till Byggnadsnämnden gäller dock alltjämt.

Medverkande tjänstemän

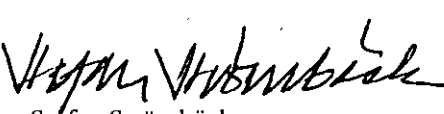
Planchef Karl-Åke Nilsson och plan- och miljöhandläggare Jenni Müller, Höganäs kommun.

Kommunledningskontoret
Planavdelningen
2004-11-05 / rev. 2005-05-27


Karl-Åke Nilsson
Planchef

proplan

PLANKONSULT ÅHUS


Stefan Strömbäck
Fysisk planerare



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

LAGA KRAFT HANDLING

2005-10-28

Detaljplan för

MJÖHULT 1:110, del av, m.fl i Mjöhult, Höganäs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunfullmäktige beräknas kunna anta planförslaget under hösten 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Det finns beträffande väghållning ett frivilligt kommunalt åtagande i andra planlagda delar av orten.

Exploatören har ansvar för genomförandet av planen. Genomförandet skall ske i samråd med kommunen och enligt gällande lagar och normer.

Kommunen är huvudman för den allmänna VA-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs energi är huvudman för ledningsnätet för eldistribution. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas skall exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtalet avser främst reglera ansvaret för erforderliga ut/ombyggnader av lokalgata, naturmark, VA mm.

TEKNISKA FRÅGOR

För exploateringsanläggningar inom kvartersmark svarar respektive fastighetsägare/exploatör. Eventuella kompletterande geotekniska, arkeologiska eller andra erforderliga utredningar bekostas av respektive berörd fastighetsägare/exploatör.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten och avloppsanläggningar, vilka ansluts till det kommunala ledningsnätet.

Exploatören ansvarar för att informera Telia Sonera om tidplan för exploaterings genomförande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, utbyggnad

För planförslagets genomförande erfordras visst markbyte samt ny fastighetsbildning. Exploatören ansöker om och bekostar erforderliga förrättningar inom nyexploateringsområdet för Mjöhult 1:110. Någon fastighetsplan avses inte upprättas.

Fastighet som berörs av mindre intrång för erforderlig hörnavskärning för gata är Mjöhult 1:40, 1:64 och 4:73. Fastigheter som berörs av marktillskott är Mjöhult 1:84/7:2, 7:3 och 1:114 genom att Byggmästarevägen ges ett nordligare läge med 2 m i förhållande till nuvarande fastighetsgränser. Andra fastigheter som också berörs är Mjöhult 7:10 och/eller 7:11 genom att del av Mjöhult 1:110, med markanvändning som allmän platsmark för väg, ges nytt användningssätt som kvartersmark för bostäder. Ifrågavarande del av Mjöhult 1:110 kan antingen delas mellan båda fastigheterna eller tillföras endera fastigheten och rätten till tillfart för den andra säkras genom servitutsavtal.

Fastighetsbildning och utbyggnad av området kan ske så snart planförslaget antagits och vunnit laga kraft.

Rätten att bibehålla befintliga och att anlägga nya ledningar och eventuellt fördröjningsmagasin för dagvatten inom området säkerställs genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

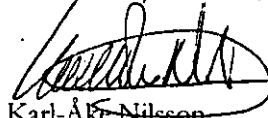
Kostnader för detaljplan samt fastighetsbildning avseende exploateringsfastigheten Mjöhult 1:110 svarar exploatören för. Någon planavgift i samband med framtida bygganmälan skall därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse.

Kostnader för utförande av lokalgata, naturmark, vatten-, avlopps- och dagvattenanläggningar svarar exploatören för och regleras i särskilt exploateringsavtal.

Medverkande tjänstemän

Planchef Karl-Åke Nilsson och exploateringschef Ulf Andersson, Höganäs kommun.

Kommunledningskontoret
Planavdelningen
2004-11-05 / rev. 2005-05-27


Karl-Åke Nilsson
Planchef

proplan

PLANKONSULT ÅHUS


Stefan Strömbäck
Fysisk planerare