



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Smedstorp 2:31 m fl i Nyhamnsläge

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samt efter samråd Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:

upprättats: 2003-10-21

antagits av BN: 2004-01-27

vunnit laga kraft: 2004-02-26

Planens syfte och huvuddrag

Arbetet syftar till att bekräfta befintliga förhållanden, byggrätt för befintligt hus, samt möjliggöra avstyckning av ytterliggare en tomt med byggrätt för ett nytt bostadshus.

Bakgrund

Den 15 oktober 2001 inkom fastighetsägare med en förhandsförfrågan om delning av tomtmark samt om en ny byggrätt på avstyckad tomt. Frågan togs upp som fastighetsbildningsärende i Byggnadsnämnden 2001-10-31. Byggnadsnämnden beslöt att översända förfrågan till planavdelningen för utredning.

Önskad delning av tomtmark kan inte genomföras utan ändring av gällande detaljplaner. Dels är befintlig byggrätt för liten för placering av ytterliggare en bostadsbyggnad och dels är det svårt att anordna tillfart med stöd av gällande detaljplaner. Således beslutade BN den 6 november 2002 att uppdraga åt Planavdelningen att genomföra planarbete för Smedstorp 2:31 m fl.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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

Plandata

Planområdets läge och omfattning



Fastigheten Smedstorp 2:31 är belägen i södra delen av Nyhamnsläge, utmed gamla banvallen Höganäs-Mölle, numera gång- och cykelväg, i korsningen med Storaskärsvägen. Fastigheten är bebyggd småhusenhet om 2537 m². Som tomtmark nyttjas även intilliggande fastigheter Smedstorp 2:30 samt 30:1. För att säkerställa utfarter mot Storaskärsvägen kommer även en del av fastigheten Brunnby-Bräcke 8:18 att ingå i planområdet.

Genom nordöstra delen av planområdet rinner en bäck.

Planområdets totala areal är 3198 m².

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet dvs fastigheterna Smedstorp 2:31, 2:30 och 30:1 är privatägda. Fastigheten Smedstorp 8:18 ägs av Höganäs kommun. Bäckens i nordöstra delen av planområdet är samfällad och behövs för gemensamt ändamål för vattenavrinningen inom området.



Fastighetskarta med markerat planområde

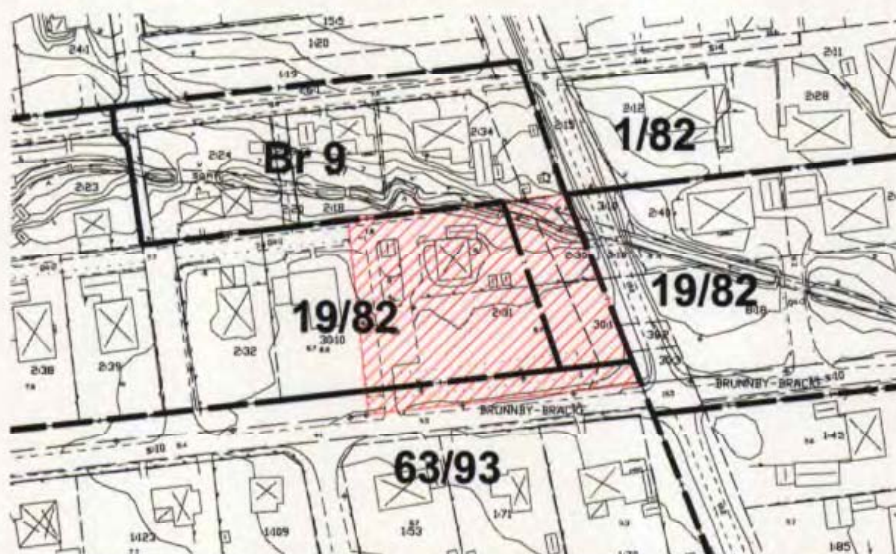
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 2002 strider inte mot föreslagen planändring.

Gällande detaljplan

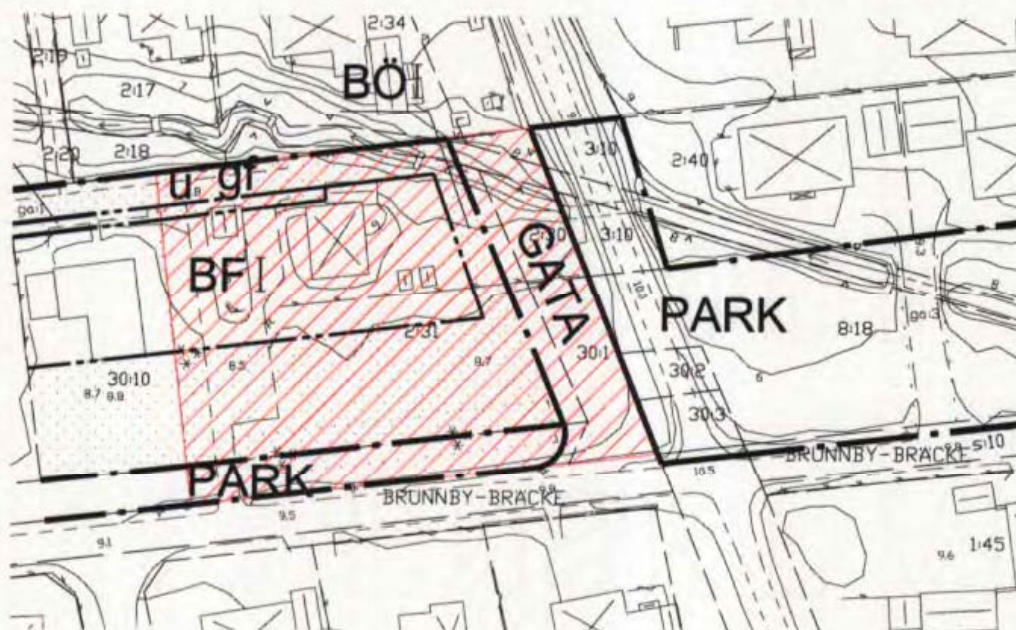
För det föreslagna planområdet gäller tre detaljplaner. Detaljplan med arkiv nr 19/82 fastställd den 3 november 1981, omfattar större delen av fastigheten Smedstorp 2:31. En mindre del av fastigheten Smedstorp 2:31 i öster samt Smedstorp 2:30 och 30:1, vilka nyttjas som tomtmark och föreslås ingå i planområdet, omfattas av detaljplan med arkiv nr. Br 9 fastställd 1942-10-02.



Sammanställning, gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområde

För en ca 6 m bredd markremsa i södra delen av planområdet gäller detaljplan 63/93 fastställd 1992-07-02.

Detaljplanen 19/82 medger bostadsändamål. Det är tillåtet att bygga en våning med möjlighet att inreda vind. Bebyggelse på tomten får uppta högst 200 m². Berört område, som omfattas av detaljplanen Br 9, är i planen reglerat som allmän platsmark, gata. Sedan detaljplanens fastställelse har området norr om berörd fastighet exploaterats utan att man tagit i anspråk det aktuella området för gatumark. Den berörda delen av detaljplanen 63/93 omfattar park- och gatumark.

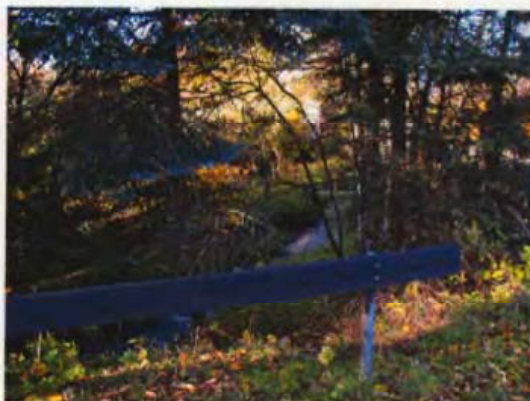


Sammanställning, tolkning av gällande detaljplaner på aktuell primärkarta

Förutsättningar

Det aktuella planområdet är beläget i södra Nyhamnsläge omedelbart norr om Storaskärsvägen och Kullens Havsbad samt väster om cykelvägen Höganäs - Mölle, anlagd på den f d banvallen Höganäs-Mölle. Gällande detaljplan 18/82 hade bl a för syfte att ta fram en trafiklösning för området som begränsar antalet bilvägskorsningar med cykelvägen Höganäs - Mölle. Norr om Storaskärsvägen lämnades ett 5 m brett parkstråk. Här skulle anläggas en gång- och cykelväg. Detta genomfördes dock aldrig. Norr om Storaskärsvägen är bostadshusen förlagda så långt norrut som möjligt för att bibehålla ett obebyggt band som särskiljer Kullens Havsbad från Nyhamnsläge.

Större delen av planområdet nyttjas idag som tomtmark. Södra delen av tomten är bevuxen med blandad vegetation, buskar och mindre löv- och barrträd. Bäckens som rinner genom nordöstra delen av planområdet är devis kulverterad längre nerströms. Även runt bäcken finns blandad busk- och trädvegetation. Två utfarter finns, en via en gemensamhetsanläggning i norr och en mot Storaskärsvägen.



Bäcken



Infart från Storaskärsvägen

På tomten finns ett bostadshus i en våning med inredd vind och några mindre uthusbyggnader. Sammanlagt upptar befintliga byggnader ca 135 m² på marken.

Förändringar, planens innehåll

All mark som idag nyttjas som tomtmark bekräftas i detaljplanen som kvartersmark för bostadsändamål.

En generell byggzon som omfattar befintliga byggnader och även är avsedd att inrymma ny bebyggelse finns inom planområdet. Endast två fastigheter för bostadsändamål får bildas inom planområdet, en för befintligt bostadshus och en med byggrätt för nytt bostadshus. Största byggnadsyta per fastighet är 200 m² varav uthus och garage får uppta högst 60 m². Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från gräns mot granne. Uthus och garage placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns.

Huvudbyggnader får byggas i högst ett plan, vind får inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,6 m respektive 2,5 m för uthus och garage. Oberoende av högsta byggnadshöjd får takkupa anordnas till högst 1/3-del av takfotens längd.

Byggrätten är utformad så att den följer underliggande planens intentioner när det gäller utnyttjande grad och placering av byggnader. Dock placeras den nya byggrätten en bit (5 m) från bäcken. Själva bäcken prickas och får beteckningen n₁ där man inte får utföra åtgärder som hindrar bäckens flöde eller vattenföring, skadar flora eller fauna eller förorenar bäcken. Med tanke på byggrättens placering i närheten av bäcken får man inte ändra markens höjd. Endast källarlösa hus får uppföras.

Illustrationskarta visar befintlig bebyggelse samt förslag till ny bebyggelse där huvudbyggnad upptar 135 m² och uthus 60 m², sammanlagt 195 m².

Gällande detaljplan ändras även när det gäller tillfarter. Tillfarter i södra fastighetsgränsen över parkmark föreslås. Detta säkras genom y-bestämmelse på parkmark. I och med att man inte genomfört planerad gång- och cykelväg genom det befintliga parkstråket finns det inget som hindrar utfarter mot Storaskärsvägen.



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Smedstorp 2:31 m fl i Nyhamnsläge

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

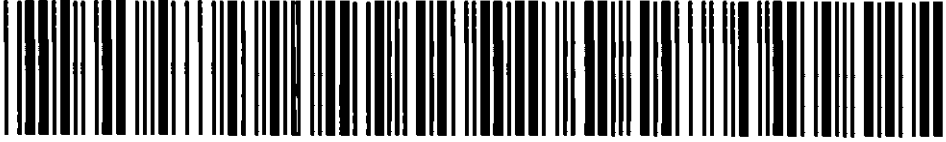
Samt efter samråd Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:

upprättats: 2003-10-21

antagits av BN: 2004-01-27

vunnit laga kraft: 2004-02-26



Akt nr:
1284-P04/284

AU\$1284-P04/284

1284-P04/284

Karta: **P**₃

1284-P04/284

Upprättade år 2004	Ärendenummer M04589
Ärende Detaljplan för SMEDSTORP 2:31 mfl i Nyhamnsläge	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

1 band

27 numrerade sidor

1 inneliggande kartor

1 andra kartor *p 3*

1284-P04/284



2004-03-26

MEDDELANDE LAGA KRAFT

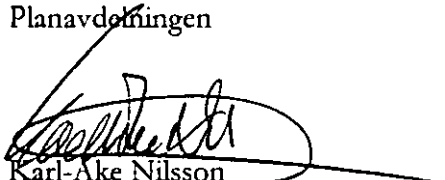
Detaljplan för
Smedstorp 2:31 m fl i Nyhamnsläge,
Höganäs kommun, Skåne län

Detaljplan för **Smedstorp 2:31 m fl i Nyhamnsläge**, har antagits av byggnadsnämnden i Höganäs den 27 januari 2004 § 4.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 26 februari 2004.

Planavdelningen



Karl-Ake Nilsson

planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad

040316

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Övrigt

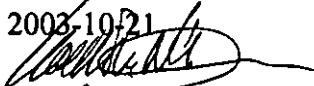
Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Dock kan det finnas under mark dolda, ej kända fornlämningar. Om fornlämningar ändå påträffas vid markingrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden m.m.

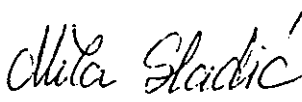
Konsekvenser av planens genomförande

Inga negativa konsekvenser av detaljplanens genomförande förekommer. Däremot bidrar detaljplanen till bättre hushållning med markresurser i och med att redan ianspråktagen tomtmark utnyttjas mer effektivt.

PLANAVDELNINGEN

2003-10-21


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Mila Sladic
Planingenjör

Organisatoriska frågor

Arbetet syftar till att bekräfta befintliga förhållanden, byggrätt för befintligt hus, samt möjliggöra avstyckning av ytterliggare en tomt med byggrätt för ett nytt bostadshus.

Fastigheterna Smedstorp 2:31, 2:30 och 30:1 är privatägda. Fastigheten Smedstorp 8:18 ägs av Höganäs kommun. Bäckén i nordöstra delen av planområdet är samfällad och behövs för gemensamt ändamål för vattenavrinningen inom området.

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att arbetet ska vara slutfört under hösten 2003.

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Två fastigheter för bostadsändamål får bildas inom planområdet.

Tillfart till nybildade fastigheter anordnas mot Storaskärsvägen via parkmark. Inom område betecknat på plankartan med y skall marken vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. Servitut kan bildas.

Detaljplanen medger att Smedstorp 30:1 ska avstå mark till allmän platsmark, park, i söder.

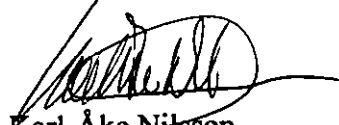
Bäckén i norra delen av fastigheten Smedstorp 2:31 har ändrat sitt läge i förhållande till samfälligheten. En reglering kan vara aktuell.

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare. Ägare till fastigheten Smedstorp 2:31 bekostar planarbetet i enlighet med separat avtal.

PLANA VDELNINGEN

Höganäs 2003-10-21


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Mila Sladic
Planingenjör