

Akt nr:
1284-P07/362

AU\$1284-P07/362

Upprättade år 2007	Ärendenummer M071971
Ärende Detaljplan för del av Äsperöd 5:1 i Lerberget	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹ band.....²⁹ numrerade sidor.....[—] inneliggande kartor.....¹ andra kartor _{P3}**1284-P07/362**



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN	
Ink	2007-08-15
Dnr	1091971

2007-03-28

MEDDELANDE LAGA KRAFT

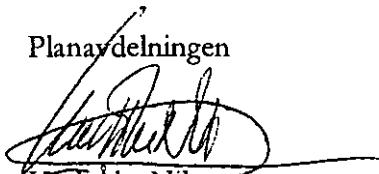
Detaljplan för del av Äsperöd 5:1 i Lerberget
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2007-03-01 § 23 antagit detaljplan för del av Äsperöd 5:1 i Lerberget, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 27 mars 2007.

Planavdelningen



Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

Detaljplan för
Del av Äsperöd 5:1 i Lerberget
Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta skala 1:500 med planbestämmelser och illustration

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har upprättats: 2006-05-23

Antagits av KF 2007-03-01

Vunnit laga kraft 2007-03-27

Syfte

Detaljplanens syfte är att planlägga och verifiera befintlig bebyggelse på del av Äsperöd 5:1, och att möjliggöra en mindre nybyggnation på del av Äsperöd 5:1.

Bakgrund

Bygglov för tillfällig åtgärd för restaurangen Skogsbrynet har funnits sedan år 1974, först kiosk och gatukök och senare restaurang och förlängts i flera omgångar varvid även tillbyggnader har medgivits år 1975, 1983, 1986 och 2004. Då plan- och bygglagen begränsar möjligheten för tillfällig åtgärd till högst 20 år upphör gällande bygglov 2007-06-30. Ägaren till restaurang Nära Havet (fd Skogsbrynet) ansökte i mars 2005 om planändring för området kring restaurangen. Kommunstyrelsen prioriterade detaljplanearbetet för del av Äsperöd 5:1, 2005-04-14.

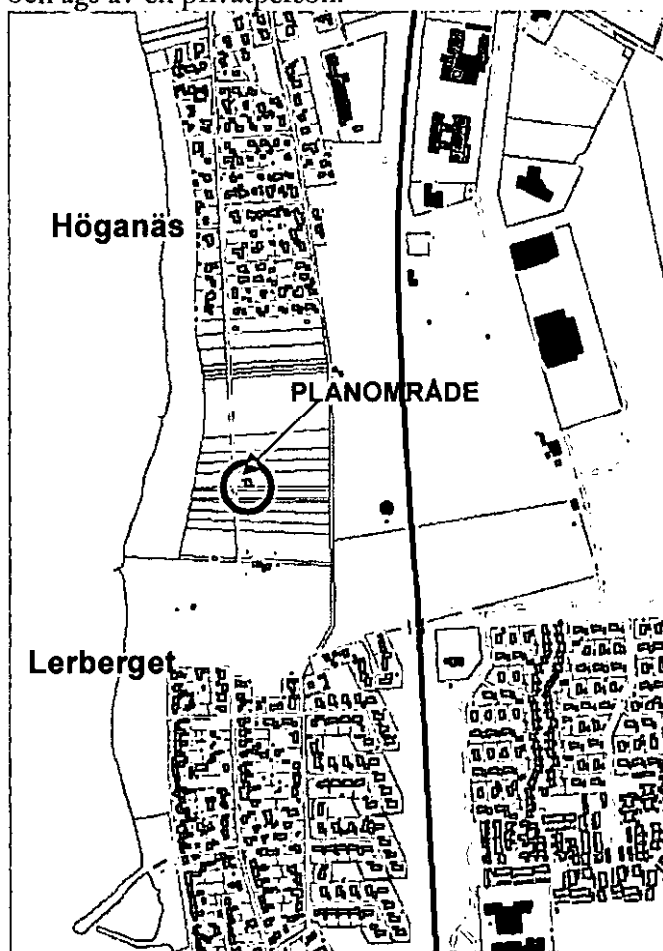
Läge, avgränsning och markägförhållanden

Detaljplaneområdet är beläget strax norr om Lerbergets samhälle.

Detaljplaneområdet är på tre sidor omgivet av skog. Lerbergsvägen ansluter till detaljplaneområdet i väster.

Väster om Lerbergsvägen finns havet och strandängar.

Detaljplaneområdet är ca 1390 kvm stort, omfattar bara del av fastighet Äsperöd 5:1 och ägs av en privatperson.



Planområdets läge mellan Höganäs och Lerberget

Miljöaspekter

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.

Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 §

Enligt Plan- och bygglagen (PBL), 5 kap 18 § skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken (MB).

Den aktuella detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför genomförs inte en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Vid samlad bedömning har den totala effekten av planens genomförande utvärderats som väldigt liten då projektet endast bekräftar pågående markanvändning och möjliggör mindre tillbyggnad.

Tidigare ställningstagande

Aktuellt planområde saknar detaljplan

Planområdet ingår i översiktsplanen från år 2002 i grönstruktur. Eftersom det är ett litet område och är tänkt att befrämja friluftslivet i grönområdet anses att planen ändå överensstämmer med översiktsplanens intentioner

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon.

Planområdet ligger inte inom område utpekat i det regionala kulturmiljöprogrammet och ca 300 m från Lerberget som är närmsta lokala bevarandeintresse för kulturmiljövård.

Planavdelningen bedömer inte att riksintresset kustzon eller närheten till det lokala bevarandeintresset påverkas av planarbetet eftersom att planen i stora delar bara verifiera befintlig bebyggelse. Det blir ingen ytterliggare inskränkning av tillgänglighet.

För området gäller förordnande om strandskydd (länsstyrelsens beslut 1996-12-12).

Området ingår i en större zon för strandskydd. Länsstyrelsen har upphävt strandskydd för planområdet 2006-01-27. I övrigt gäller strandskyddsbestämmelserna som tidigare.

Detaljplaneområdet ligger i kanten av naturområdet Lerbergsskogen, där skogen öppnar sig mot havet. Lerbergsskogen har bedömts ha mycket höga naturvärden enligt naturvårdsplanen för Höganäs kommun, antagen av kommunfullmäktige 1997. Området består av uppväxt tall och björkdominerad skog som planterats i början av 1900-talet på tidigare kusthed. Området har utvecklat en intressant svampflora och bland häckfåglarna kan nämnas korp och gråsiska. Lerbergsskogen har stort värde

77.

som ströv- och rekreationsområde för de närboende, bl a finns en motionsslinga med start vid vattentornet och i den sydvästra delen, söder om planområdet, finns en säsongöppen campingplats.

Planprogram

Ett planprogram upprättades den 10 november 2005 och var på samråd under tiden 2006-01-20 till 2006-02-03. I programmet föreslås användningsområden för handel och friluftsliv, där handel få vara restaurang eller café och friluftslivet få vara övernattningsstugor till högst 135 kvm. Vidare tillkommer parkering för ändamålet. Samrådsförslaget följer programmets intentioner. Efter programmet har i planförslaget ett gc-väg vid Lerbergsvägen tillkommit.

Planarbetet

Planarbetet sker som normalt planförfarande och beräknas pågå under hösten 2005 och våren/sommaren 2006

Platsens förutsättningar

Planområdet är beläget mitt emellan Höganäs och Lerberget. Inom planområdet finns en enplansbyggnad i trä, vilken sedan länge använts som kiosk/gatukök och på senare tid som restaurang. Planområdet ligger i kanten av naturområdet Lerbergsskogen som består mestadels av blandskog. Skogen har egen karaktär med stor värde för innevånarna i området och för idrottsförening som här tränar idrott för alla åldersgrupper. Skolorna har orienteringsundervisning här. I anslutning till planområdet finns en mindre ljunghed. Området lutar från befintlig byggnads östra kant mot Lerbergsvägen.



Befintlig restaurang inom planområdet



Blandskog bakom restaurangen i planområdet

Markbeskaffenhet, radon

Det förväntas inga försvårande omständigheter vad gäller markbeskaffenhet. De geotekniska förhållanden behöver undersökas vid nybyggnation. Det förväntas inga förhöjda radonvärden i området. Undersökningar görs i samband med nybyggnation.

Riskbedömning

Planområdet ligger ca 5 m över havet på relativt plan sandig/grusig mark. Planavdelningen bedömer inte att någon risk finns för t ex översvämningar eller skred.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden m.m.

Befintlig bebyggelse

Service

Den planlagda restaurangen och övernattingsstugorna utgör service för friluftslivet, intilliggande camping och boende.

Den service som kan behövas för den föreslagna restaurangen och övernattingsstugorna finns att få i Höganäs centrum ca 3,5 km från planområdet.

Kommunikationer och trafik

Lerbergsvägen löper alldeles intill planområdets västra kant.

Buss till och från Höganäs centrum passerar på Lerbergsvägen en gång i timmen.

Busstrafik till och från Helsingborg går på Riksväg 111, ca 270 m från planområdet, var tionde minut.

Tillgänglighet

Planområdets ringa höjdskillnader gör det möjligt att tillgodose kraven på tillgänglighet.

Planinnehåll

Bebyggelse

Planen föreslås få användningsområdena handel och friluftsliv. Användningsområdet handel föreslås få tillägget "typ restaurang, café" och friluftsliv begränsas till övernattingsstugor för korttidsboende. Med korttidsboende menas dygns- eller veckovis uthyrning för semesterande. Det är inte tillåtet långtidsuthyrning eller sommerboende.

Inom det västra byggområdet föreslås en byggrätt om 270 kvm, som ger möjlighet att utöka befintlig byggnad med mindre tillbyggnader eller uthus. Inom det östra byggområdet föreslås en byggrätt på 135 kvm. Utnyttjas de byggrätter helt motsvarar det en exploatering på 30 % av planområdet.

För det västra området föreslås en högsta taknockshöjd på 5,00 m. I det östra området föreslås en högsta taknockshöjd på 3,50 m. Färgsättning föreslås bli ljus typ, vitt, ljusblått, eller ljusgult.

Med planen verifieras befintlig situation och möjliggörs övernattningsstugor och mindre tillbyggnader på restaurangdelen. Övernattningsstugorna och restaurang ska vad gäller utformningen bilda en enhet.

Friytor, gator och trafik

Som en del av cykelväg mellan Höganäs och Lerberget reserveras en remsa i västra delen av planområdet för gång- och cykelväg.

Parkering för ändamålet ska ske på fastigheten och tillfartsmöjlighet över gång- och cykelvägen säkras.

Staket, plank eller mur förbjuds i planförslaget. Avskärmning av planområdet föreslås ske med mindre buskage av naturlig karaktär anpassad till Lerbergsskogens natur, t ex bergtall pinus mugo v. pumillo eller oxbär. Det får inte planteras växter som lätt förvildar eller sprider sig som t ex vresros, eftersom området ligger inom Lerbergsskogens värdefulla natur.

Minst 50% av den obebyggda marken skall möjliggöra infiltration av dagvatten.

Störningar

Bullerutredning

Enligt de av riksdagen antagna riktvärdena för vägtrafikbuller (regeringens proposition 1996/97:53) gäller följande mål för nybyggda bostäder:

Ekvivalent ljudnivå för dygn

-Utomhus 55 dBA

-Inomhus 30 dBA.

Maximal ljudnivå

-Utomhus 70 dBA (FAST)

-inomhus 45 Dba

nattetid

Enligt Höganäs kommuns mätningar 2005, trafikerar 1273 fordon/åmd på Lerbergsvägen i planområdets västra gräns. Andelen tunga fordon är 8 %. Enligt bullerberäkningar kommer bullernivån vid övernattningsstugorna utomhus vara 48 dBA ekvivalentnivå och 69 dBA maxnivå. Vid restaurangen blir det 54 dBA ekvivalentnivå och 81 dBA maxnivå. Eftersom det handlar om restaurang och tillfälligt boende utgör de förhöjda maxvärden inget problem. Om så önskas kan de förhöjda maxvärden åtgärdas med hjälp av fönsterbyten och förstärkning av fasader.

Luftförorening

Med ett medelvärde av 1273 fordon/åmd och inga ytterligare luftföroreningskällor i området torde luftföroreningarna vara försumbara.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten och avlopp finns intill planområdet.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen.

För uppvärmning kan individuellt energisnålt system väljas.

17
Avfallshantering skall lösas individuellt. Källsortering ska utföras. Höganäs kommun ansvarar för hämtning av avfall.

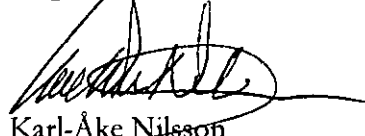
Konsekvenser av planens genomförande

Förslaget bedöms inte få några negativa konsekvenser, utan får ses som en tillgång för friluftslivet

Medverkande tjänstemän

I planens utarbetande medverkade förutom undertecknande Lena Thore, planarkitekt.

Höganäs 2006-05-23



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Jenni Müller
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

Detaljplan för Del av Äsperöd 5:1 i Lerberget Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta skala 1:500 med planbestämmelser och illustration

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har upprättats: 2006-05-23

Antagits av KF 2007-03-01

Vunnit laga kraft 2007-03-27

Syfte

Detaljplanens syfte är att planlägga och verifiera befintlig bebyggelse på del av Äsperöd 5:1, och att möjliggöra en mindre nybyggnation på del av Äsperöd 5:1. Marken inom planområdet ägs av en privatperson.

Ansvarsfördelning

Kommunen blir huvudman för den allmänna platsmarken.
Höganäs Energi AB ansvarar för distribution av el.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under våren 2006

Genomförandetid

Denna detaljplan har 5 års genomförandetid från den dag planen vinner laga kraft.

Exploatering

Radonundersökning och geoteknisk undersökning gör exploatören i samband med exploatering.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark som enligt exploateringsavtalet utgör allmän platsmark för gc-väg skall överföras genom fastighetsreglering till fastighet som ägs av Höganäs kommun.

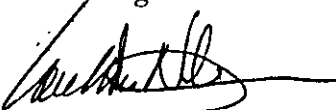
Ekonomiska frågor

Exploatör bekostar framtagandet av detaljplan enligt avtal med Höganäs kommun.

Medverkande tjänstemän

Vid framtagande av genomförandebeskrivning har Karl-Åke Nilsson, Lena Thore och Jenni Müller medverkat.

Höganäs Kommun
Planavdelningen 2006-05-23


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Jenni Müller
Planarkitekt