

KS/2014/67

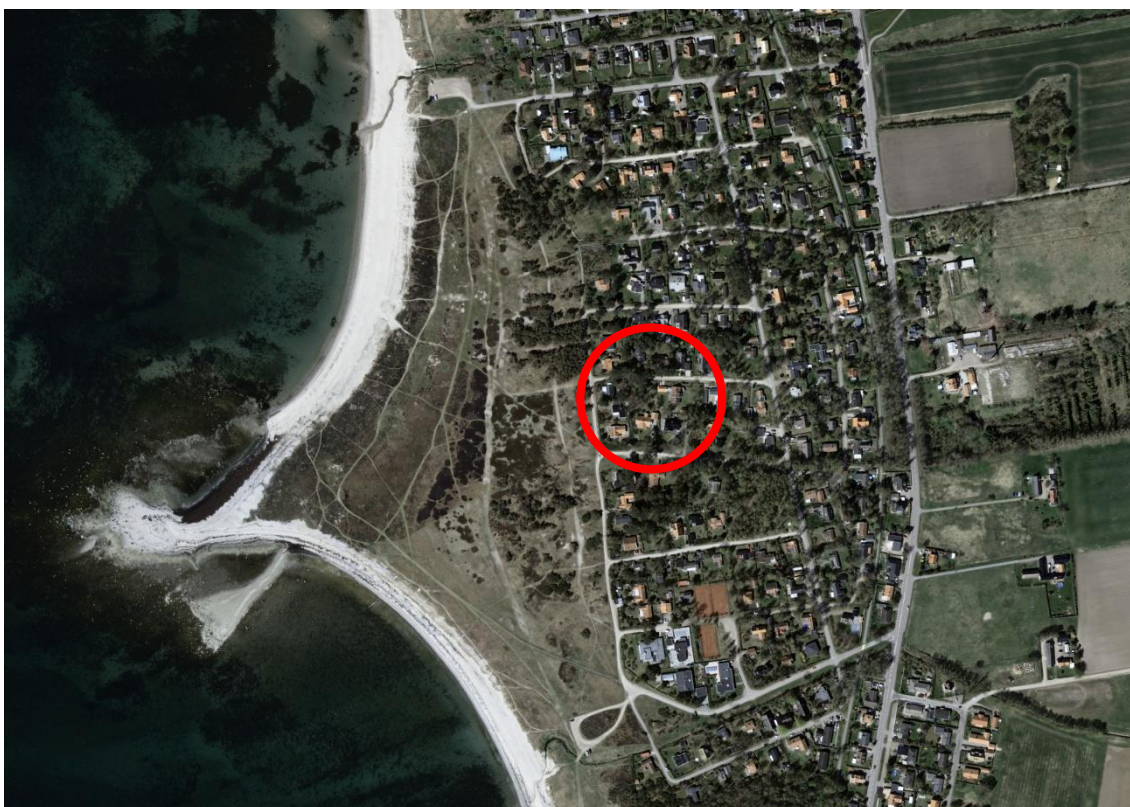


PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

KULLENS HAVSBAD 1:96, NYHAMNSLÄGE

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING, 2015-06-08



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den styr vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde. Detaljplanen reglerar hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till fastighetsgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för detaljplanens innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

André Persson, planarkitekt och planförfattare

Mila Sladic, planchef

Henrik Ranby, stadsantikvarie

Richard Åkesson, miljöskunnig

► INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bildning av två fastigheter för bostadsändamål inom planområdet.

Detaljplanen innefattar:

- En ny minsta area för fastigheter inom planområdet för att möjliggöra avstyckning.
- Bestämmelser angående ny bostads utformning.
- Modernisering av gällande planbestämmelser avseende begränsningar av byggrätt.

BAKGRUND, PLANBESKED

Fastighetsägare till Kullens Havsbad 1:96 har 2012-11-14 inkommit till Planavdelningen med ansökan om planbesked. Syftet med planansökan är att möjliggöra en avstyckning med en ny byggrätt på den avstyckade fastigheten. Planavdelningen behandlade ansökan i planutredningen för Kullens Havsbad 1:96, KS/2013/39.

Kommunstyrelsen beslutade den 5 mars 2013, § 35, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för detaljplan för fastigheten Kullens Havsbad 1:96 och delegera ärendet till byggnadsnämnden.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med enkelt planförfarande, dvs. granskningen utgår.



Detaljplaneprocessen, enkelt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

SAMRÅD

Det formella detaljplanen tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut i byggnadsnämnden sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

UNDERRÄTTELSEFÖRFARANDE

Om synpunkter inkommer under samrådet införs ett underrättelseförfarande på högst två veckor där berörda sakägare och/eller myndigheter får tillfälle att ta del av reviderat planförslag. Om sakägare och myndigheter aktivt godkänner förslaget kan tiden kortas ner. Inkomna synpunkter under de två veckorna redovisas i ett sista utlåtande.

ANTAGANDE

Detaljplanen antogs i byggnadsnämnden den 28 januari 2015. Detaljplanen överklagades av sakägare.

LAGA KRAFT

Länsstyrelsen avslog överklagandet den 4 maj 2015. Inga fler överklaganden inkom och detaljplanen vann laga kraft den 8 juni 2015.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

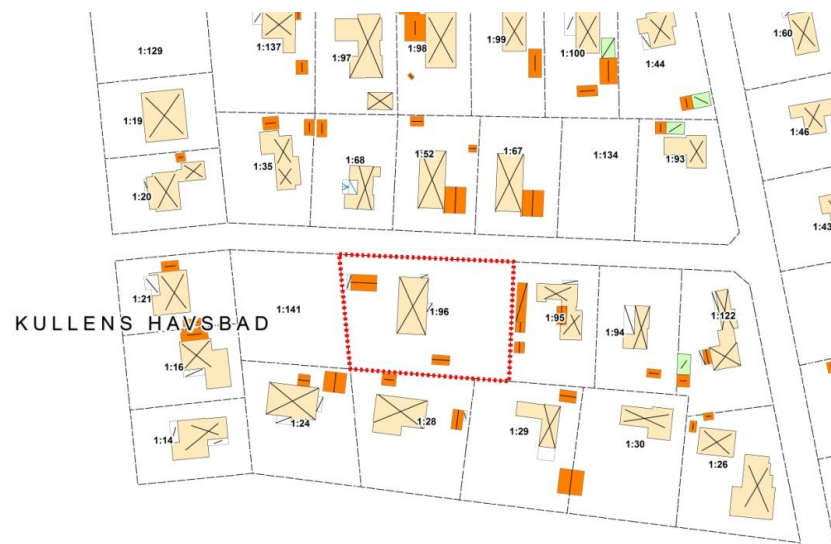
Det aktuella planområdet är placerat i Nyhamnsläge. Planområdet omfattar ca 1793 kvm.



Planområdets läge i Nyhamnsläge

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Kullens Havsbad 1:96. Fastigheten ägs av Marianne och Samuel af Ugglas.



Planområdet med omkringliggande fastigheter



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 vann laga kraft 2002-11-25. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

- att området ska användas för tätortsbebyggelse. Ny bebyggelsen hänvisas framförallt till runt Brunnbyvägen och i sydöstra och södra delen av Nyhamnsläge.
- att riktlinjer för byggandet i anslutning till vägar ska ta hänsyn till närmiljön.
- att planområdet angränsar till ett sammanhängande område planerat som grönsstruktur.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

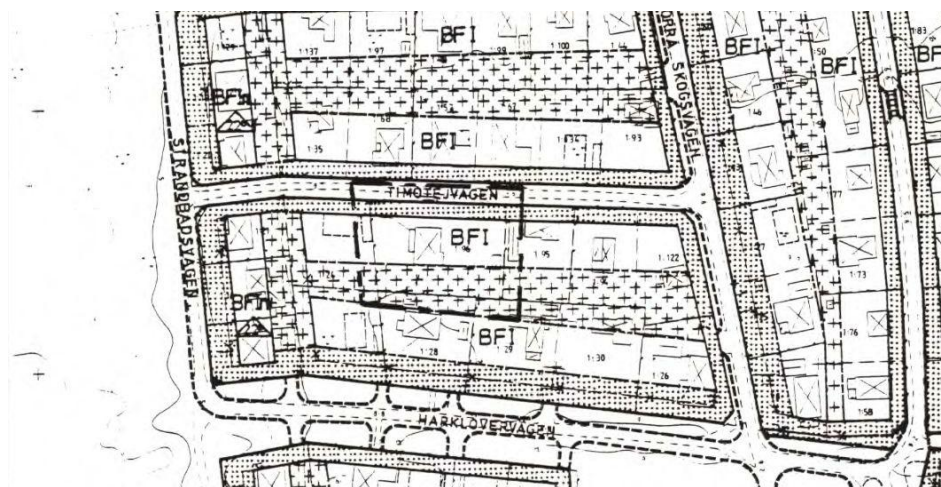
För området gäller följande detaljplaner: Ändring av detaljplan för Kullens Havsbad 1:96 tillsammans med byggnadsplan för Kullens Havsbad 1:1 m.m. Planområdet angränsar till Ändring av detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 m.m.

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR KULLENS HAVSBAD 1:96 I STRANDBADEN

Genomförandetiden är fem år från att detaljplanen vann laga kraft 2000-03-29. Detaljplanen är ett tillägg till byggnadsplan för Kullens Havsbad 1:1 m.m. Den redovisar bland annat:

- att minsta tomtstorleken i området är 1000 kvm.
- att största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm samt 15 kvm för gäststuga och 55 kvm för garage/förråd.
- att endast en lägenhet får inrymmas i huvudbyggnad.
- att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.
- att takkupor får anordnas och sammanlagt uppta högst 1/3 av taklängden.

Gällande detaljplan kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.



Kartutsnitt av gällande tillägg till detaljplan: ändring av detaljplan för Kullens Havsbad 1:96 i Strandbaden

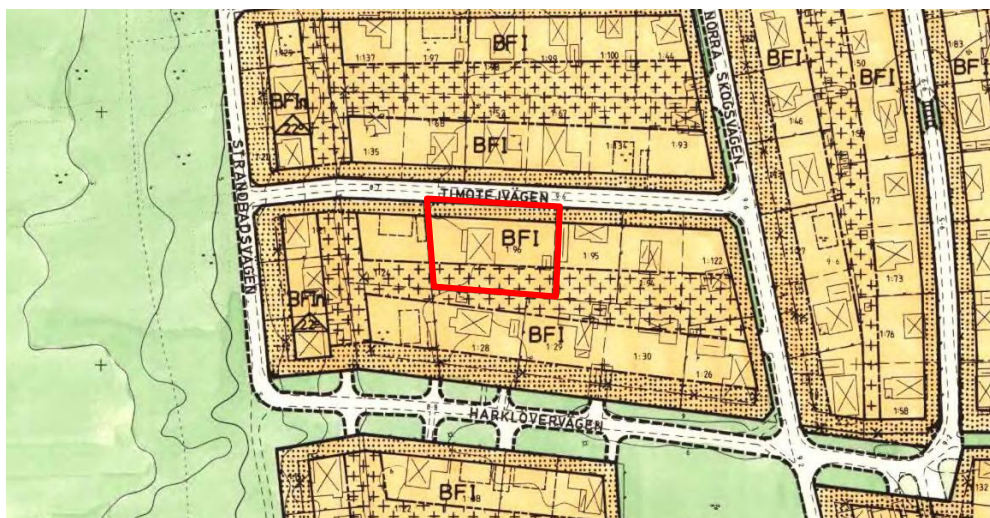
ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN FÖR KULLENS HAVSBAD 1:1 M.M.

Detaljplanen fastställdes 1992-07-02. Det finns ingen genomförandetid för planen.

Byggnadsplanen redovisar bland annat:

- att fastigheten ska inrymma fristående enbostadshus i 1 plan.
- att fristående garage, förråd mm får uppföras i tomtgräns där så prövas lämpligt
- att endast en huvudbyggnad samt ett garage och ett förråd uppföras.
- att huvudbyggnad inte får uppta större yta än 120 kvm om vind inreds och 170 kvm om vind inte inreds. Garage och förråd får sammanlagt inte uppta större yta än 30 kvm.
- att sammanlagt får högst en femtedel av fastigheten bebyggas.
- att huvudbyggnad inte får uppföras till större höjd än 3,5 meter.
- att om huvudbyggnad upptar en yta som är större än 120 kvm får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 22 grader.
- att vindsinredning ej tillåts på fastigheterna närmst havet.

Planen syftade bl.a. att möjliggöra omvandling av dåvarande sommarstugeområde till åretruntboende genom en utökning av bygggrätterna. Samtidigt ville man bevara den lummiga trädvegetationen i området. Därför utformades planen restriktivt med begränsningar i exploateringsgrad och omfattande prickmarker. På Kullens Havsbad 1:96 finns längs den södra fastighetsgränsen ett bälte på 10 meter med kormark. Ett stort antal fastigheter har efter planens framtagande omvandlats till permanent boende.



Kartutsnitt av gällande detaljplan: ändring av byggnadsplan för Kullens Havsbad 1:1 mm

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR KULLENS HAVSBAD 1:1 M.M.

Syftet med planen var att höja högsta exploateringsgrad inom planområdet genom ett tillägg till planbestämmelserna. Den dåvarande gällande detaljplanen ansågs alltför restriktiv med tanke på de stora prickade- och kryssade områden. Kullens Havsbad 1:96 undantogs från planområdet eftersom där några år tidigare gjorts en detaljplan med liknande syfte. Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vann laga kraft 2007-02-23.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att största byggnadsarea är 250 kvm, dock högst 25% av tomtytan.
- att befintliga byggnader uppförda med bygglov på prickmark får vid planens upprättande finnas kvar.

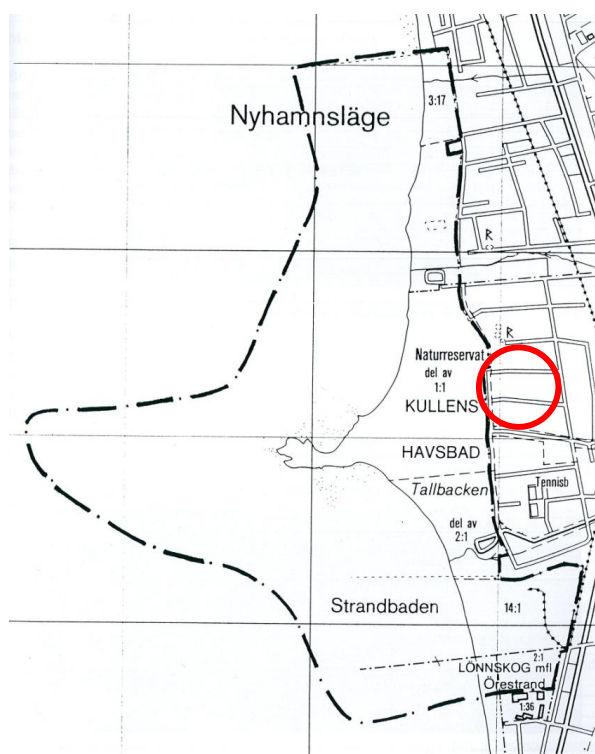
- att där befintlig huvudbyggnads placering eller tomtens beskaffenhet omöjliggör tillbyggnad av huvudbyggnad kan tillbyggnad tillåtas inom zon för prickad mark vilket dock ej gäller för komplementbyggnader.

Inför bedömningen av lämpligt exploateringsstal i området gjordes en inventering av befintlig bebyggelse inom planområdet utifrån kommunens kartdatabas. Man kom fram till att plankartans utformning, med stora prickade zoner utmed gator, kryssade zoner i kvarterens inre och placeringen av byggrätter förhindrade orimlig delning av tomterna. Utformningen av plankartan värnar även om den glesa bebyggelsen och lummiga karaktären i området. Ytterligare reglering av tomtstorlekarna i detaljplanen bedömdes vara onödig. Inventeringen redovisar en genomsnittlig tomtstorlek på 984 kvm. Den största tomten inom planområdet är 2264 kvm och den minsta är på 605 kvm. 102 av 163 tomter inom planområdet har en fastighetsarea som är mindre än 1000 kvm.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplanen för Höganäs, antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17. I naturvårdsplanen framgår att området för aktuell detaljplan gränsar till naturreservat med en välbevarad kusthed och intilliggande sandstrand. I öster, mot bebyggelsen, finns partier av planterad tallskog samt en del björk- och ekdungar. Området har stor betydelse för landskapsbilden och för det rörliga friluftslivet, bl.a. som en viktig badplats. Ett alltför intensivt utnyttjande av friluftslivet leder dock till slitage på den ömtåliga vegetationen samt störningar av fågellivet på "Ören".



Kartutsnitt ur kommunens naturvårdsplan. Den streckade linjen utgör avgränsningen för bevarandevärd naturområde. Ringen markerar planområdet.

ORTSANALYS

Ortsanalys för Nyhamnsläge godkändes av kommunstyrelsen 2012-06-05. Kullens Havsbad ligger i sydligaste delen av Nyhamnsläge. En Ortsanalys är inte juridiskt bindande. I Ortsanalysen sägs bland annat vad som rör aktuellt planområde:

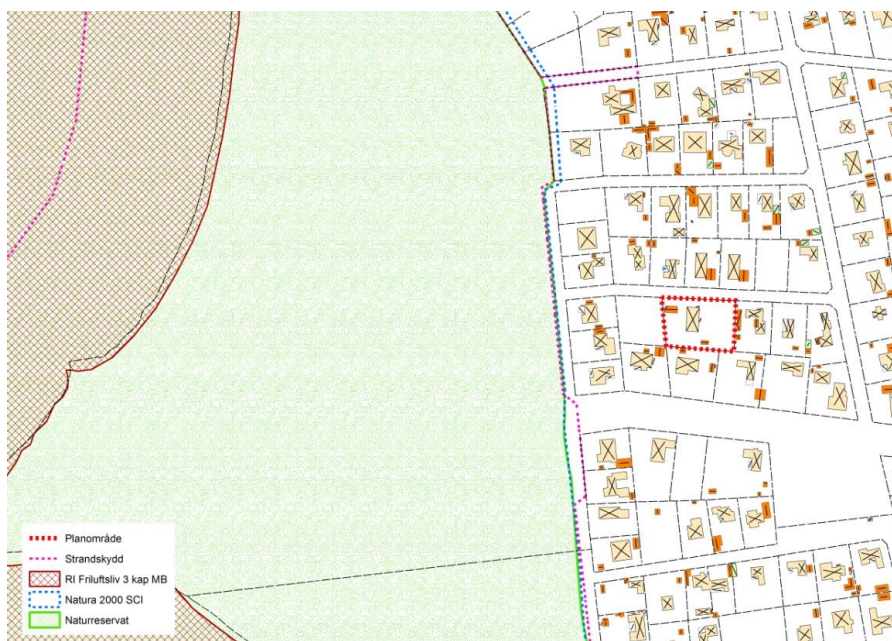
- att Nyhamnsläge har en stark karaktär, identitet och bygemenskap som är viktig att värna.
- att gatustrukturen i byn bör ses över för att minska barriäreffekten, öka valfriheten och möjligheten att ta närmsta vägen.
- att nybyggnation framförallt bör ske i de östra delarna vilket på bästa sätt beaktar de befintliga värdena och förhindrar att byn ytterligare växer samman med angränsande orter söderut.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

RIKSINTRESSEN & NATURRESERVAT

Aktuell fastighet ligger i närheten av skyddsområden. Naturreservatet Nyhamnsläge-Strandbaden bildades 1977 och innefattar hela den obebyggda kusträckan cirka 70 meter väster om fastigheten samt vattenområdet ut till 3 meters djup. Samma område ingår i Natura 2000, Habitatdirektivet och Fågeldirektivet. Syftet med sådana skyddsområden är att värna om den biologiska mångfalden inom EU genom bevarandet av naturligt förekommande livsmiljöer. Längs hela Skånes kust ligger även ett 3-5 kilometer brett bälte av riksintresse för kustzon. Syftet är att säkra allmänhetens tillgång till strandområden så ny bebyggelse här prövas restriktivt. Riksintresset ska se till att friluftslivet inte utvecklas så att det sliter på den känsliga floran och faunan.

Bestämmelserna för kustzonen utgör dock inte ett hinder för exempelvis utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Kustremsan väster om utredningsområdet är även av riksintresse för friluftsliv och fritidsfiske.



Planområdet i förhållande skyddsområden

STRANDSKYDD SOMRÅDE

Det generella strandskyddet omfattar land- och vattenområdet inom 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Planområdet ligger i anslutning till område för strandskydd. Inom ett strandskyddsområde får exempelvis inte:

- Nya byggnader uppföras.
- Byggnader och byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar ordnas, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.
- Åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG**PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SKÅNES KUSTZON**

Länsstyrelsen i Skåne och Region Skåne har tagit fram ett planeringsunderlag för kustkommunerna i Skåne, rapporten *Skånes kustområden – ett nationallandskap*, 2001:35. Kustzonen kring planområdet beskrivs som:

NYHAMNSLÄGE

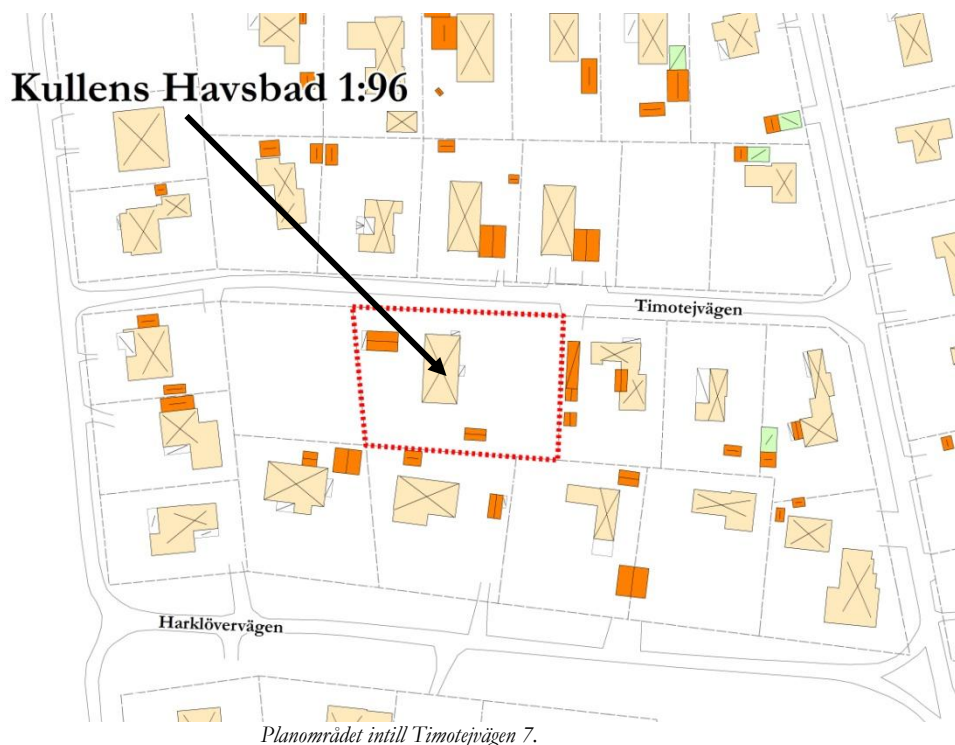
”Gammalt fiskeläge och kuststräckan med sandstrand och svagt utvecklade dyner och innanför liggande kushed. Viktiga restområden för fågel i de grunda havsområdena utanför kusten. Viktigaste restområden för fågel i de grunda havsområdena utanför kusten.” Komplettering av bebyggelse bör främst lokaliseras på insidan av etablerad kustbebyggelse. Kustzonen har så stora värden för naturvård-, kulturmiljövård och friluftsliv att en alternativ lokalisering är att föredra om förutsättningarna finns. Ökad exploateringsgrad av fritidshusområden kan påverka de landskapsekologiska värdena genom t.ex. utglesning av trädbeståndet i strandskogar, brutna spridningskorridorer i strandnära områden etc.

FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Landskapet runt planområdet är lummigt med ett lågt exploateringsstal med en hel del. Förgårdsmarken i det aktuella kvarteret är relativt bred, runt 6 meter, vilket bidrar väsentligt till den lummiga och gröna karaktären. Vyn mot naturreservatet, Svarttallarna och havet blir således också mer framträdande.

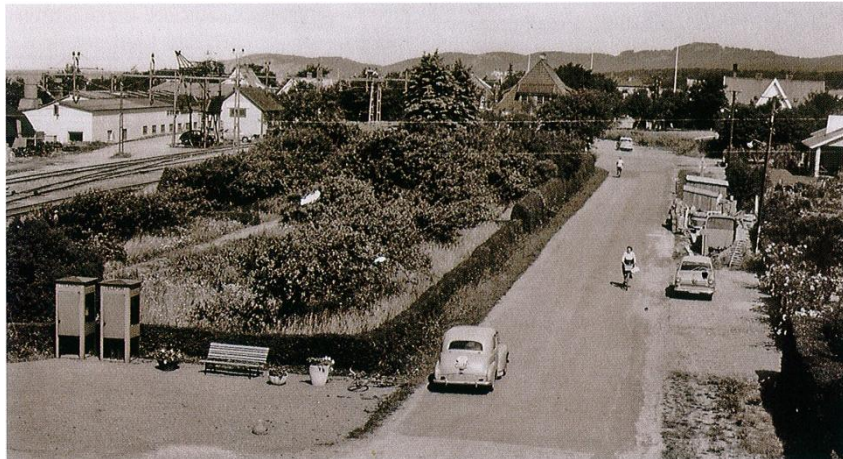
En avstyckning av fastigheten Kullens Havsbad 1:96 omöjliggörs i gällande detaljplan eftersom minsta tomtstorlek är satt till 1000 kvm och nuvarande fastighetsarea är knappt 1800 kvm. Den totala byggnadsarean på fastigheten bedöms idag vara cirka 210 kvm.



OMRÅDETS HISTORIA

På 1860-talet planterades en tallskog i Kullens Havsbad för att skydda jordbruksmarkerna på Lovisefred och Nyrup från flygsand. Skogen kom senare att kallas Strandbadsskogen. Rester av skogen står kvar än idag, delvis på privata fastigheter men även på allmän mark, längs gator etc. Trädbeståndet bidrar med områdets speciella lummiga karaktär. Inom aktuell fastighet finns dock inget kvar av dessa gamla trädplanteringar.

Exploatering i området började på 1920-talet och en styckningsplan med vägsystem och kvarter upprättades. 1930 uppfördes sex villor i området. Man såg möjligheten att använda en relativt obrukbar strandmark för villa- och sommarstugebebyggelse i en vacker strandnatur med höga tallar. Exploateringen underlättades även av att vattenledningar och Strandbadens Järnvägsstation redan fanns i närheten. År 1939 fastställdes en stadsplan för Kullens Havsbad.



Stationsområdet Nyhamnsläge, 1950-talet

LANDSKAPSBILD

NUVARANDE BEBYGGELSE

Den bebyggda miljön karaktäriseras av fritidsbebyggelse som efter hand delvis har omvandlats till permanenta boenden. Bebyggelsen i området består generellt av 1 till 1 ½ plans trähus. På senare tid har en del av villorna i området blivit större permanenta bostäder. Planområdet ligger på flack terräng cirka 9 meter över havet.





Nuvarande bebyggelse på fastigheten sett från Timotejvägen ur två olika vinklar

På fastigheten finns idag en röd huvudbyggnad i trä på drygt 150 kvm, ett garage 44 kvm samt en trädgårdsbod på 16 kvm. Dessutom finns en uteplats mellan huvudbyggnad och garage med plank ut mot Timotejvägen som periodvis har ett skärmtak över sig. Uteplatsen är på 30 kvm. Nockhöjden på huvudbyggnaden är cirka 6,5 meter.

OMGIVNING

Väster om planområdet återfinns en kusthed och i havet sticker en blockig moränrygg ut. Närmast bebyggelsen i öster finns partier med planterad tallskog och en del björk- och ekdungar. Den öppna heden karaktäriseras av gles gräs- och sandstarrvegetation, krypvide, kråkris och ljung. Den öppna kutheden hotas av att växa igen av vresros och bergtall samtidigt som ett intensivt utnyttjande av det rörliga friluftslivet leder till slitage på den ömtåliga vegetationen med konsekvenser som erosion och sandflykt samt störningar av fågellivet runt "Ören".



Timotejvägen med de karakteristiska Svarttallarna längs gatan

Det grunda vattenområdet kring moränryggen Ören väster om planområdet utgör en omtyckt rast- och övervintringsplats för många sjöfåglar. Fågellivet är känsligt för ett alltför intensivt utnyttjande av friluftslivet.



Kustbelden, naturreservatet väster om planområdet

FASTIGHETSFÖRHÅLLANDEN

I Kullens Havsbad ligger en genomsnittlig fastighet på 984 kvm enligt utredningen som gjordes i samband med framtagandet av ändring av detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 m.m. 102 av 163 tomter i området har en fastighetsarea som är mindre än 1000 kvm som gällande detaljplan anger som minsta tomtstorlek. Inom kvarteret för aktuellt planområde finns två fastigheter som ligger på strax under 800 kvm.



Fastigheten Kullens Havsbad 1:96

	Inom sakägarkretsen	Inom kvarteret	Inom grannkvarteret
Genomsnittlig fastighetsarea	1126 kvm	1101 kvm	897 kvm
Genomsnittlig utnyttjandegrad	17%	18%	20%

Resultat av utredning framtagen för aktuell detaljplan

VATTEN OCH GEOLOGI

Grundvattenytan är i området inte inmätt. Jorden består av mellansand – grovsand (glacial och postglacial).

FRITID OCH REKREATION

I anslutning till planområdet finns ett naturreservat som fungerar som strövområde. Naturreservatet ligger strax väster om aktuellt planområde. Området är av riksintresse för fritid och rekreation.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markinspektion skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Den dominerande bostadsformen i Kullens Havsbad och Nyhamnsläge är friliggande små bostadshus. I orten finns en skola med plats för 370 elever. I anslutning till skolan finns ett bibliotek och en fritidsgård. På orten finns även en ICA-butik och en bensinstation.

TRAFIK

BILTRAFIK

Genom Nyhamnsläge går väg 111 som trafikeras av 2270 fordon per årsmedeldygn (2009). Bebyggelsen väster om väg 111 längs havet utgörs mestadels av trängre, idylliska byggnader mestadels med trafik av lokal karaktär. Området karaktäriseras av ett sammanhängande gatunät, fast med få anslutningar till väg 111.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I nord-sydlig riktning sträcker sig en gång- och cykelväg på den gamla banvallen mot Mölle och Höganäs. Länken används flitigt året om.

KOLLEKTIVTRAFIK

Orten Nyhamnsläge trafikeras av två busslinjer, linje 222 Höganäs till Mölle och linje 223, Höganäs till Arild. Turtätheten är under dagen en avgång per timme mot Mölle och Arild och en gång i halvtimmen mot Höganäs. Under morgonen är turtätheten något högre och under helgerna något lägre. Från Höganäs kan man sedan ta sig vidare till Helsingborg och Ängelholm. Planområdet ligger 350 meter ifrån närmsta hållplats för regionbussar fågelvägen, något längre med via befintlig infrastruktur.

PARKERING OCH UTFARTER

Parkering i kvarteret sker på respektive fastighet. Utfarterna anordnas ut mot Timotejvägen.

GATURUMMEN

Timotejvägen är en smal grusväg med Svarttallar längs vägkanten. Omkring vägen finns stora, lummiga villatomter.



Timotejvägen med vy österut

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN/AVLOPP OCH VÄRME**

Inom området finns möjlighet att ansluta till befintligt VA-nät. Dagvattenavrinningen hanteras lokalt på respektive fastighet, inga ledningar finns i gatan. Det faktum att Timotejvägen är grusbelagd gynnar vattenavrinningen. Spillvattenledningar finns i gata. El- och teleledningar finns att tillgå i området. Fjärrvärmenätet är inte utbyggt.

HÄLSA, SÄKERHET**BULLER, FÖRORENINGAR OCH RISKER**

Planområdet ligger inte i närheten av någon större trafikerad led och är inte utsatt för buller. Detaljplanen bekräftar pågående markanvändning, tätort och ingen ny infrastruktur tillkommer. Dock tillkommer en ny bostad vilket inte bedöms påverka bullersituationen. Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi. Planområdet ligger på drygt 9 meter över havet i ett lummigt område med få hårdgjorda ytor. Risken för översvämning bedöms därför vara liten. Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning för inom det specifika planområdet har inte genomförts.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Detaljplanen omfattar pågående markanvändning, bostad, samt tillskapandet av en ny fastighet med en ny byggrätt.

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bildning av två fastigheter för bostadsändamål inom planområdet.

Detaljplanen innefattar:

- En ny minsta area för fastigheten inom planområdet för att möjliggöra avstyckning.
- Bestämmelser angående ny bostads utformning.
- Modernisering av gällande planbestämmelser avseende begränsningar av byggrätt.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner då markanvändningen innefattar bostadsbebyggelse, tätort.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

BOSTADSBEBYGGELSE

Detaljplanen innefattar ett nytt bostadshus och möjliggör styckning av befintlig fastighet. Det nya bostadshuset ska förhålla sig till omgivande landskap och bebyggelse och vara i en våning. I samband med ansökan om planbesked inkom fastighetsägarna med två skisser på ett nytt bostadshus samt en möjlig avstyckning. De avstyckade tomterna skulle enligt skissen bli cirka 1000 kvm respektive 800 kvm. Dock hamnar gränsen i skissen över ett befintligt uthus. Fastighetsägarens förslag visar ett enbostadshus i 1 ½ plan på en yta mellan 80 – 120 kvm, anpassat efter omgivande karaktär och uppfört i trä med sadeltak.

En reglering av största area för huvudbyggnad till 150 kvm inrymmer både befintlig samt föreslagen huvudbyggnad.

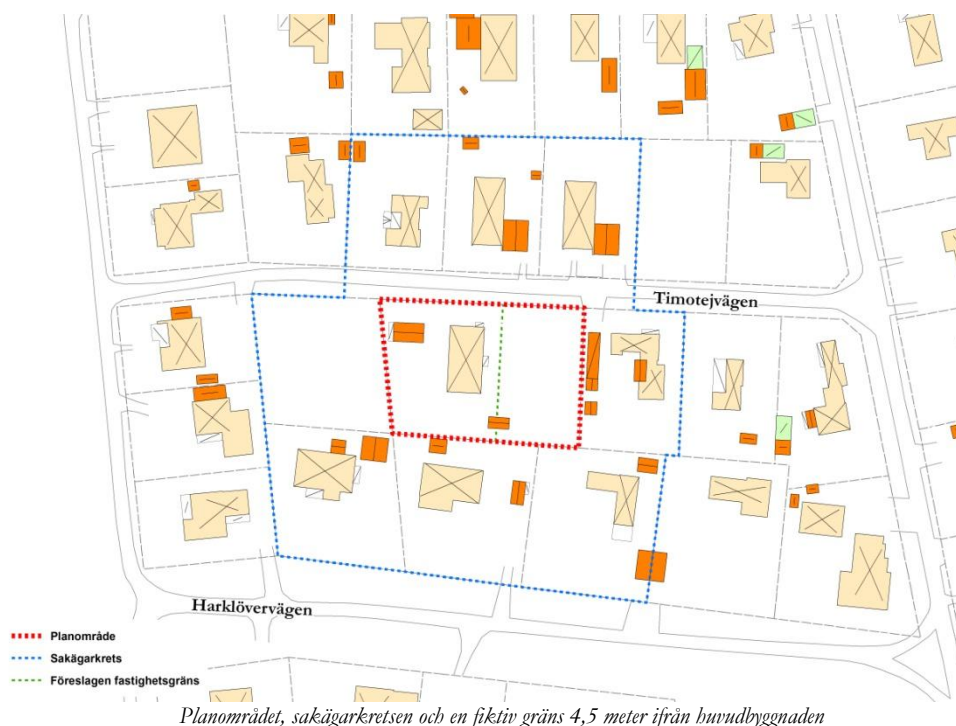


Ett av de inkomna skissförslagen från fastighetsägaren

Största area huvudbyggnad	150 kvm
Högsta nockhöjd huvudbyggnad	7 meter
Högsta nockhöjd komplementbyggnad	5 meter

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSFÖRHÅLLANDEN

För att möjliggöra en lämplig avstyckning med hänsyn till fastighetsförhållandena i området, utan att nuvarande huvudbyggnad hamnar för nära fastighetsgränsen (traditionellt 4,5 meter ifrån) och samtidigt bevara lummigheten bör en ny minsta fastighet bli 750 kvm. Huvudbyggnad uppförs i en våning med möjlighet att inreda vind. Kartan nedan visar var en gräns 4,5 meter ifrån nuvarande huvudbyggnad skulle hamna. Angående brandkrav säger lagstiftningen idag dock att huvudbyggnader ska placeras med minst 8 meters mellanrum oavsett fastighetsgräns. För att möjliggöra en lämplig byggrätt på den avstyckade tomten, säkra avståndet mellan huvudbyggnader samt värna om brandkrav bedöms därför ett nytt lämpligt minsta avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgräns vara 4 meter.



Att bebygga runt 25% av fastigheten är vanligt i Kullens Havsbad som och är även vad omkringliggande detaljplan tillåter. En byggnadsarea på 120 kvm, enligt inkommen skiss från fastighetsägaren, skulle endast uppta ca 15% av den nya östra avstyckade fastigheten. Komplementbyggnader tillkommer därutöver. Dock kommer nuvarande huvudbyggnad att uppta en relativt större yta på den nya västra avstyckade fastigheten. Nuvarande byggnadsarea på Kullens Havsbad 1:96 är uppskattad till 210 kvm, inklusive trädgårdsboden, vilket blir 21% av den nya fastighetsarean räknat på 1000 kvm. Utnyttjandegraden 25% anses därför vara rimlig för detaljplanen både med tanke på omgivningen, de rådande förhållandena och den föreslagna ändringen inom planområdet.

Omgivningarnas karaktär och täthet är viktigt att ta hänsyn till då man planerar för ny bebyggelse i området. Den relativt omfattande prickmarken längs gatan på 6 meter behålls från gällande- och omkringliggande plan. Avsikten är att bevara den öppna och lummiga karaktären längs den allmänna platsen, gatan, som karaktäriserar kvarteret och omgivningarna. Däremot anses den omfattande korsmarken på 10 meter i fastighetens södra del ha spelat ut sin roll och minskas ner och ersätts av en korsmark på 4 meter inom vilken granne måste godkänna placering av komplementbyggnad närmre fastighetsgränsen än 1,5 meter. Detta underlättar underhållet och skapar öppningar

mellan byggnaderna i området. Korsmarken gäller även i planområdets västra och östra gräns till skillnad från gällande detaljplan.

Föreslagen minsta fastighetsarea	750 kvm
Föreslagen högsta utnyttjandegrad	25%

KOMPLEMENTSBYGGNADER

Avsikten med detaljplanen är att inom ramen för utnyttjandegraden tillåta fristående komplementbyggnader. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad begränsas till 5 meter med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Det står idag en trädgårdsbod i södra delen av fastigheten där en ny fastighetsgräns skulle kunna hamna. Boden bör efter styckning ha en tydlig placering på den nyttjande fastigheten. Minsta fastighetsarea på 750 kvm innebär en viss flexibilitet med hänsyn till nuvarande bebyggelses placering, kommande bebyggelse och gällande brandkrav.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Planområdet och dess omgivning innefattas ej av bevarandevärd kulturmiljö enligt kulturmiljöprogrammet.

PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN OCH NATURA 2000

Detaljplanen anses inte påverka riksintressen och NATURA 2000 då det endast innefattar en ny bostad inom befintlig tätortsbebyggelse

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

Planområdet angränsar till Timotejvägen. Området karaktäriseras av ett sammanhängande lokalt gatunät fast med få anslutningar till väg 111. Det finns idag inga hinder för att angöra den nya tilltänkta fastigheten från Timotejvägen. Parkering kommer även att fortsättningsvis ske på respektive fastighet. Utfart för den avstyckade fastigheten anordnas ut mot Timotejvägen.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN/AVLOPP OCH DAGVATTEN

Möjlighet finns att ansluta ny bostad till befintliga ledningar som går längs Timotejvägen. Dagvattenhanteringen löses lokalt på fastigheterna.

ANALYS AV FÖRESLAGEN PLAN

Uppförandet av ett nytt enbostadshus påverkar eller stör inte användandet av omkringliggande naturområden. Planområdet har idag tillgång till viss tätortsservice, skola, närbutik, friluftsområde m.m. Förtätning ska ske med hänsyn till områdets lummiga karaktär. Exploateringsgraden för de avstyckade tomterna anpassas efter de lokala förutsättningarna, omgivande förhållanden och gällande planbestämmelser. Nockhöjderna anpassas så att trädbeståndet fortsättningsvis framträder i landskapet och lummigheten bevaras. Detta gäller framförallt Svarttallarna som många av dem har stått i Kullens Havsbad sedan i mitten av 1800-talet, och som är en del av den lokala historien och kulturlandskapet. Dock återfinns inget bevarandevärd trädbestånd inom planområdet vilket underlättar förslagen exploatering. Detaljplanen strider ej mot målen i översiktsplanen.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Planarbetet hanteras med enkelt planförfarande, med samråds- och vid behov underrättelseskede, dock utan program. Målsättning är att detaljplanen ska antas i slutet av 2014. Detaljplanen är enligt kommunstyrelsen prioriteringsbeslut 2013-09-03 prioriterad som ett aktivt planuppdrag, prioritet två.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

Ett planavtal upprättades den 14 januari med fastighetsägarna, Samuel och Marianne af Ugglas. Fastighetsägarna bekostar planarbetet.

ANSVARSFÖRDELNING

Planområdet angränsar till allmän platsmark, gata. Fastighetsbeteckningen är Kullens Havsbad 1:1 vilken Vägföreningen Kullens Havsbad är huvudman för. Vid en avstyckning ska den nya fastigheten införlivas med gemensamhetsanläggningen, vägföreningen. För anslutning till VA-nätet kontaktar fastighetsägaren Höganäs kommun. Dagvattenledningar finns inte i området. Dagvattnet ska hanteras på den egna fastigheten. För anslutning till el- och teleledningar kontaktas respektive huvudman. Fastighetsägarna skall även kontakta huvudmän för eldistribution för markering av förekommande kablar, innan markarbeten utförs inom kvartersmark.

FASTIGHETSÄGARENS GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

FASTIGHETSÄGARENS ÅTGÄRDER

Detaljplanen möjliggör avstyckning av befintlig fastighet genom att bestämmelsen för minsta fastighetsarea på 1000 kvm ersätts. Detaljplanen tillåter istället en minsta area på 750 kvm vilket möjliggör en avstyckning med viss flexibilitet i förhållande till den befintliga bebyggelsen. Vid ansökan om fastighetsbildning skall fastighetsägaren införliva nybildad fastighet i Vägföreningen Kullens Havsbad.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Fastigheten är privatägd. Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren genom planavtal.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad bygg rätt som inte utnyttjas. Den del av detaljplanen som

föreslås upphävas utgörs idag av kvartersmark som får bebyggas. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

TEKNISKA FRÅGOR

UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Fastighetsägarna kontaktar kommunen för anslutning av VA. I övrigt kontaktas respektive huvudman för anslutning till andra ledningsnät.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET 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

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken. Planändringen medger avstyckning av en redan bebyggd fastighet och möjliggör en ny byggrätt. Åtgärden bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för vare sig området, boende eller den yttre miljön.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom Höganäs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Sammantaget bedöms inte gällande miljö kvalitetsnormer påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

Samttaget bedöms inte gällande nationella och regionala miljömål påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Planområdet ligger inom ett lummigt område med få hårdjorda ytor. Även vägarna i området är grusbelagda. Dessutom ligger fastigheten cirka 9 meter över havet. Risken för översvämning bedöms vara låg.

SOCIALA KONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Detaljplanen ökar antalet bostäder i kommunen och bidrar därför till befolkningstillväxten i kommunen. Detaljplanen bidrar till förtätning inom befintlig tätort.

FRITID OCH FOLKHÄLSA

Detaljplanen innebär en ytterligare bostad i ett område som har god tillgång till friluftsliv. Strövområdet har funktionen av en lokal mötesplats.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

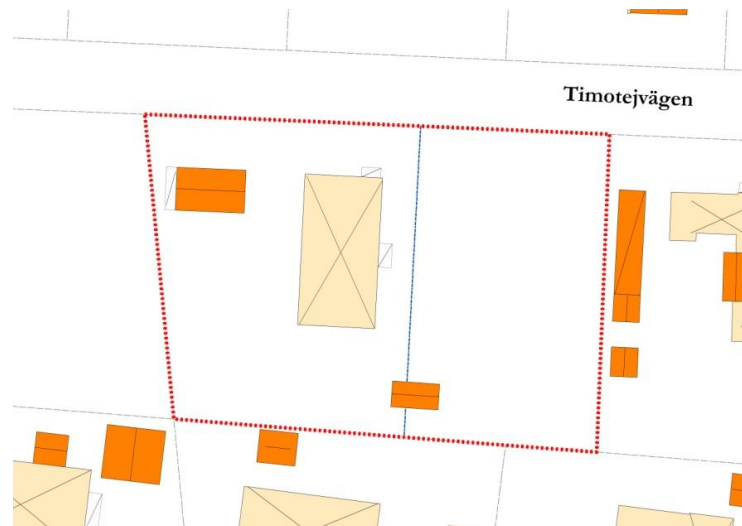
KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN KULLENS HAVSBAD 1:96

Får en utgift i samband med lantmäteriförrättning. Får en inkomst i samband med framtida avstyckning av deras fastighet vid försäljning.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN KULLENS HAVSBAD 1:96

Kartan nedan visar en fiktiv gräns (ej fastighetsindelingsbestämmelse) dragen 4 meter utanför nuvarande huvudbyggnad enligt gällande brandkrav. Den avstyckade fastigheten skulle med en sådan fastighetsbildning bli 780 kvm. Detaljplanen tillåter en minimum area på 750 kvm och skapar således förutsättningar för en avstyckning med viss flexibilitet.



Kullens Havsbad 1:96 markerad med röd gräns. En fiktiv gräns dragen 4 meter utanför befintlig huvudbyggnad markerad i blått