



Akt nr:
1284 - P07 / 350

AU\$1284-P07/350

Upprättade år 2007	Ärendenummer M0779
Ärende Detaljplan för del av Eleshult 8:1 m fl i Nyhamnsläge	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...1... band

...31... numrerade sidor

...-... inneliggande kartor

...1... andra kartor P,

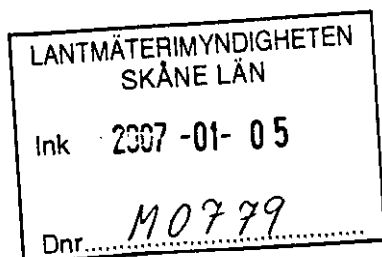
1284-P07/350



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

2006-06-30

MEDDELANDE LAGA KRAFT



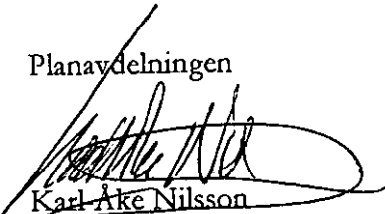
Detaljplan för del av Eleshult 8:1 m.fl. i Nyhamnsläge
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2005-06-16 § 76 antagit detaljplan för del av Eleshult 8:1 m.fl. i Nyhamnsläge, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2006-01-18. Beslutet överklagades och Regeringen avslog överklagandet 2006-06-14.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 14 juni 2006.

Planavdelningen



Karl Åke Nilsson

planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad.

Lantmäterimyndigheten

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Del av Elelhult 8:1 m fl i Nyhamnsläge Höganäs kommun, Skåne län

HANDLINGAR

Program med samrådsredogörelse, programskedet
Plankarta, skala 1:1000, med planbestämmelser och illustrationskarta, skala 1:1000
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Grundkarta
Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:
Upprättats 2005-02-08
Antagits av KF 2005-06-16
Vunnit laga kraft 2006-06-14

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra ny villabebyggelse inom det aktuella området.

Bakgrund

Föreslagen ny bebyggelse ingår i kommunens handlingsprogram för bostadsproduktion 2004 – 2006.

Kommunstyrelsen uppdrog 2003-09-11 åt planavdelningen att upprätta detaljplan för del av fastigheten Elelhult 8:1 i Nyhamnsläge.

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.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget i norra utkanten av Nyhamnsläge. Området består av del av fastigheten Elelhult 8:1 öster om Krapperupsvägen (väg 111) mellan Per Cronbergs väg och Måns Jons väg/Gullregnsvägen. Del av Krapperupsvägen ingår också i planområdet.

Planområdet gränsar i norr och i öster mot jordbruksmark som tillhör Krapperup. I söder och i väster finns befintlig bostadsbebyggelse vid Gullregnsvägen respektive längs västra sidan av Krapperupsvägen.

Planområdet omfattar totalt ca 17 600 m².

Markägförhållanden

Höganäs kommun äger all mark inom planområdet.

Gällande planer

Den föreslagna utbyggnaden finns med i *Översiktsplan för Höganäs kommun*, antagen 2002 (ÖP 2002). Planområdet gränsar till eller omfattas av riksintresse för naturvård och riksintresse för kulturmiljövård.

Planområdet ligger i omedelbar anslutning till riksintresset för kulturmiljövård Kullaberg-Krapperup enligt redovisningen i kommunens *Kulturmiljöplan* (1993). Landskapsbilden vid Eleshultsbacken och Bräcke backe är värdefull och känslig, eftersom den utgör en karaktäristisk entré in i godslandskapet kring Krapperup. Med hänsyn till landskapsbilden är det viktigt att Nyhamnsläge, Lerhamn, Bräcke och Eleshults byar fortsätter att vara separata bebyggelsegrupper med mellanliggande öppet landskap.

För södra delen av planområdet gäller *detaljplan*, som fastställdes som byggnadsplan genom länsstyrelsens beslut 1967-08-18. Detaljplanen anvisar tomtmark för friliggande enplanshus med infart från Gullregnsvägen samt norr om tomtarna allmän platsmark, park.

Planprogram

Planarbetet inleddes med ett program till detaljplan upprättat 2004-04-30.

Programsamråd genomfördes i juni-juli 2004. Detaljplanen har upprättats enligt riktlinjerna i planprogrammet med beaktande av synpunkter inkomna under programsamrådet.

Detaljplanen avviker från planprogrammet på några punkter. Antalet tomter har ökat från 11 till 14 genom att planområdet utvidgats och tomter gjorts mindre. Ett mindre parkområde har tillkommit norr om fastigheten Eleshult 8:2 i Gullregnsvägens förlängning.

Miljökonsekvensbeskrivning

Föreslagen utbyggnad avviker inte från ÖP 2002. Separat miljökonsekvensbeskrivning krävs inte.

Förutsättningar

Natur, mark och vegetation

Planområdet består idag av i huvudsak brukad åkermark och av del av Krapperupsvägen.

Åkerområdet är flackt med svag sluttning mot sydväst. Den högsta nivån, ca + 14,0 m, finns i det nordöstra hörnet. De lägsta punkterna, +12,2 m, finns i invid Krapperupsvägen och i södra delen nära Gullregnsvägen.

Norr om planområdet går en grusväg in till Eleshultsgården, som tillhör Krapperup. I anslutning till grusvägen finns en del busk- och trädvegetation.

Från planområdet har man i nordvästlig riktning fri utsikt mot havet och intilliggande marker.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet i juni 2004. Jordlagren utgörs överst av sandig matjord. Under matjorden finns sandig lerig morän och längre ner vittrat skifferberg. I moränen förekommer skikt och inlagringar med vittrat lerskiffer.

Grundvattennivåerna inom området ligger mellan + 10,6 och +11,35 m. Byggnader med källare eller med "krypgrund" är olämpliga.

Marken har övervägande gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper fränsett ett mindre område i det nordvästra hörnet.

Fornlämningar och bebyggelsehistoria

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Omedelbart sydväst om området på andra sidan av Krapperupsvägen har påträffats flintyxor och flintskärvor.

Planområdet har sannolikt inte varit bebyggt tidigare. Byn Elelhult antas ha medeltida anor. Elelhultgården är i nuvarande gestalt i huvudsak från 1860-talet.

Området är mycket fornlämningsrikt. Tidigare okända under mark dolda fornlämningar kan förekomma. Behov av arkeologisk utredning kan förekomma. Kontakt skall tas med kulturmiljöfunktionen på länsstyrelsen i god tid före planerad byggstart.

Bebyggelse i anslutning till planområdet

I de äldre delarna av Nyhamnsläge förekommer såväl tegelhus som putsade hus och hus med träfasader. Längst i norr finns väster om Krapperupsvägen en grupp äldre byggnader av traditionell skånsk karaktär, några skånelängor från 1800-talet samt några stenbyggnader från sekelskiftet 1900. Längs Per Cronbergs väg ligger en grupp sentida trävillor med låg takresning.

Söder om planområdet ligger villabebyggelse från efterkrigstid och sent 1900-tal, mestadels villor med tegel- eller mexistensfasader och låg takresning.

Öster om området ligger Elelhultgården. Gården har mangårds- och stall från 1860-talet och en loge från tidigt 1900-tal. Gården representerar traditionell skånsk lantbebyggelse med fasader i puts, tegel, natursten och rödfärgad träpanel.

Djurhållning i anslutning till planområdet

Kompletteras av Karl-Åke!

Offentlig service

Närmaste grundskola är Nyhamnsskolan, som är belägen ca 450 m från planområdet. Närmaste förskolan ligger vid N. Stinsvägen. Idrottsanläggning med bollplaner finns centralt i Nyhamnsläge.

Närmaste vårdcentral finns i Höganäs.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik finns centralt i Nyhamnsläge.

Trafik

Tillfart till området sker från Gullregnsvägen som ansluter till genomfartsvägen Krapperupsvägen (väg 111). Inom planområdet är högsta tillåtna hastighet 50 km/tim.

Krapperupsvägen trafikeras av ca 2 400 fordon/dygn. Andelen tunga fordon är ca 3 %. Vägverket är väghållare för Krapperupsvägen.

Längs Krapperupsvägen finns gång- och cykelväg.

Vägföreningen för nordöstra delen av Nyhamnsläge är väghållare för områdena i anslutning till planområdet.

Förändringar, planens innehåll

Bebyggelseområden

Planområdet innehåller ca 10 900 m² kvartersmark för friliggande 1 plans enbostadshus med möjlighet att inreda vindsplanet. På illustrationskartan visas föreslagen bebyggelse och tomtindelning. Detaljplanens utformning styr i stor utsträckning tomtindelningen. Detta innebär varierande tomtstorlekar, med minsta tillåtna tomtstorlek 700 m². Illustrationskartan visar 14 tomter varierande i storlek mellan 700 och 875 m².

Detaljplanen medger bebyggelse på högst 30 % av tomtarea. Minsta tomtstorleken 700 m² ger därmed 210 m² byggnadsarea. Den genomsnittliga tomtarean är ca 765 m² vilken medger ca 230 m² byggnadsarea.

Detaljplanen ställer speciella krav på byggnadernas placering och utformning. Med hänsyn till områdets känsliga läge i landskapet skall den nya bebyggelsen upplevas som en omsorgsfullt gestaltad avslutning av Nyhamnsläges villabebyggelse mot omgivande jordbrukslandskap. Bebyggelsen skall anpassas till omgivningen och dess karaktär skall anknyta till den skånska husbyggnadstraditionen.

Komplementbyggnader såsom uthus, garage eller car-portar skall placeras underordnat i förhållande till huvudbyggnaderna. Detta regleras genom en planbestämmelse, som skall hålla den yttre delen av tomterna mot väster, norr och öster fria från komplementbyggnader. Inom dessa områden får endast huvudbyggnader förekomma.

Huvudbyggnader skall placeras minst 4 m från gräns mot granntomt. Komplementbyggnader tillåts byggas 1 m från samma gräns. Om berörd granne så medger får komplementbyggnad placeras i gräns mot granntomt. På kvartersmark, som inte får bebyggas, (på s k prickmark) får murar eller plank högst vara 1,3 m höga.

På enbostadshus får utvändig bredd (s k husdjup) högst vara 8 m. Byggnadshöjd får vara högst 3,5 m. Avvikelse beträffande byggnadshöjd för en begränsad del av byggnaden får medges, under förutsättning att byggnadens utformning anknyter till den skånska byggnadstraditionen samt att avvikelsen bedöms vara förenlig med ett gott helhetsintryck. Komplementbyggnader får byggas med högst 2,8 m byggnadshöjd och med högsta totalhöjd 3,5 m.

Tak på huvudbyggnad skall utformas som sadeltak utan valmning, mednocken i husets längdriktning. Båda takfallen skall ha samma taklutning mellan 40° och 50°. Takkupor får anordnas till högst 1/3 av takets längd. Takbeläggning skall vara tegelröda eller gula takpannor med matt yta.

Med hänsyn till grundvattennivån får källare inte anordnas inom planområdet.

Friytor

I norra delen av planområdet har ett 15 m brett område lagts ut som parkmark. Illustrationskartan visar en rad med oxlar eller liknande mindre träd parallellt med vägen till Eleshultgården.

I södra delen av planområdet har ett mindre område lagts ut som parkmark i anslutning till fastigheten Eleshult 8:2 vid Gullregnsvägen. Avsikten är att få en lämplig övergång mellan den idag befintliga bebyggelsen vid Gullregnsvägen och den nya bebyggelsen inom planområdet.

Gator och trafik

I planen ingående del av Krapperupsvägen med sidoområde får användningsbestämmelsen genomfart. Vägverket är huvudman för vägområdet. Ett ca 20 meter brett område mellan de västliga tomterna och dagens vägområde ges utformningsbestämmelsen plantering. Avsikten med detta är att området ska få ett utseende som liknar området som finns söder om utmed Krapperupsvägen. Huvudman för detta markområde blir berörd gemensamhetsförening. På sikt kan Krapperupsvägen komma att byggas om genom Nyhamnsläge. Området med bestämmelsen plantering kan då komma att tas i anspråk för nämnd ombyggnad av vägen.

De nya tomterna nås från en ny lokalgata som ansluts till Gullregnsvägen. I norra delen av området finns en vändplats. Lokalgatans bredd är 9 m, d.v.s. samma bredd som Gullregnsvägen. Avsikten är att det gemensamma gaturummet i det nya området skall få samma känsla av rymlighet som i det befintliga villaområdet.

Tillfart till de fyra tomterna i den sydostliga delen av planområdet skall ske via gemensamhetsanläggning.

En gång- och cykelväg har lagt ut mellan Krapperupsvägens planteringsområde och lokalgatans vändplats. Avsikten är att den skall anslutas till gång- och cykelstråket längs Krapperupsvägen.

Störningar

Gällande riktvärden för trafikbuller får inte överskridas vid nybyggnad. Detta innebär att ekvivalenta ljudnivån inomhus inte får överskrida 30 dB(A). Maximal ljudnivå inomhus nattetid får inte överstiga 45 dB(A). Trafikbullernivån får inte överstiga 55 dB(A) ekvivalent nivå samt 70 dB(A) maximalnivå på uteplatser.

Trafikbullerberäkning visar att uteplatser skall placeras minst 30 m från Krapperupsvägen, för att gällande riktvärden inte skall överskridas.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten och avlopp samt el och naturgas finns i anslutning till planområdet. Ny bebyggelse kan anslutas till ledningsnätet. El-nätet måste förstärkas. Marken inom området för gemensamhetsanläggning skall hållas tillgänglig för underjordiska ledningar.

Utredning skall ske om bostäderna kan anslutas till naturgasnätet.

Det avskärande diket som går i sydostlig riktning mellan befintliga villaområden och åkermarken bör förlängas norrut för att ta hand om ytvattnet från norr och nordost. För förlängningen av diket kan användas en 5 m bred remsa av fastigheten Eleshult 8:1 belägen utanför planområdet.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Vägföreningen nordöstra delen av Nyhamnsläge är huvudman för all allmän platsmark med undantag av Krapperupsvägens vägområde, som har Vägverket som huvudman.

Ändringar efter samråd

Detaljplanen har ändrats efter samrådet med anledning av inkomna synpunkter.

Planbestämmelserna angående byggnaders utformning har kompletterats och ändrats beträffande tillåten byggnadshöjd samt takutformning. Murbygge på s k prickmark har reglerats.

I planbeskrivningen har avsnittet "Djurhållning i anslutning till planområdet" tillkommit. Vidare har avsnitten "Arkeologi och kulturhistoria", "Teknisk Försörjning" och "Administrativa frågor" kompletterats.

Ändringar efter utställning

Efter utställningen har följande s k redaktionella ändringar utförts:

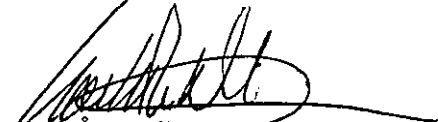
Plankartan har ändrats så att området, som skall hållas fritt från komplementbyggnader på tomterna mot Krapperupsvägen, gjorts något smalare.

I planbeskrivningen och i genomförandebeskrivningen har texten under avsnitten "Trafik" respektive "Ansvarsfördelning" ändrats så att Vägverket anges som väghållare för aktuell del av Krapperupsvägen.

Medverkande tjänstemän

Exploateringschef Ulf Andersson, Höganäs kommun

KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
2005-02-08



Karl-Åke Nilsson
Planchef

ArkitektBolaget
DAHLQUIST - LARSSON



Lars-Ingvar Larsson
Arkitekt SAR/MSA

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Del av Eleshult 8:1 m fl i Nyhamnsläge Höganäs kommun, Skåne län

HANDLINGAR

Program med samrådsredogörelse, programskedet
Plankarta, skala 1:1000, med planbestämmelser och illustrationskarta, skala 1:1000
Planbeskrivning
Denna genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Grundkarta
Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:
Upprättats 2005-02-08
Antagits av KF 2005-06-16
Vunnit laga kraft 2006-06-14

Organisatoriska frågor

Allmänt

Syftet med planläggningen är att möjliggöra ny villabebyggelse inom det aktuella området. Planområdet rymmer 14 tomter varierande i storlek mellan 700 och 875 m².

Föreslagen ny bebyggelse ingår i kommunens handlingsprogram för bostadsproduktion 2004 – 2006. Avsikten är att kommunen som markägare iordningställer tomter som sedan säljs genom kommunens tomtkö.

Huvuddragen i genomförandet omfattar främst utbyggnaden av bostadsbebyggelse med tillhörande exploateringsarbeten. All mark inom exploateringsområdet ägs av Höganäs kommun.

Ansvarsfördelning

Vägverket är väghållare för aktuellt avsnitt av Krapperupsvägen. Vägföreningen för nordöstra delen av Nyhamnsläge blir huvudman för området längs Krapperupsvägen med utformningsbestämmelsen plantering samt för parkmark och lokalgata inklusive gc-vägen.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från kommunen såsom fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under första halvåret 2005.

Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns det ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Tekniska frågor

Bebyggelse

Byggrätterna inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder och efter utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på allmän platsmark.

Tekniska anläggningar

De allmänna ledningsnäten för vatten-, avlopps- och elförningen kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

Den allmänna platsmarken i form av lokalgata och gång- och cykelväg samt park kommer att byggas ut i takt med exploateringen.

Allmänt gäller att om fornlämning påträffas vid markningrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är i första hand att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda angivna tomter för bostadsändamål. För vissa tomter är bildandet av gemensamhetsanläggning för tillfart aktuellt.

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

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

Ekonomiska frågor

Kostnader för anläggningsarbeten för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet skall belasta den aktuella exploateringen inom planområdet.

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Ändringar efter samråd

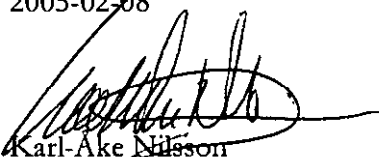
Detaljplanen har ändrats efter samrådet med anledning av inkomna synpunkter.

I genomförandebeskrivningen har avsnittet "Organisatoriska frågor, Ansvarsfördelning" förtydligats beträffande vägföreningens ansvar.

Medverkande tjänstemän

Exploateringschef Ulf Andersson, Höganäs kommun

KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVIDELNINGEN
2005-02-08



Karl-Ake Nilsson
Planchef

ArkitektBolaget
DAHLQUIST - LARSSON



Lars-Ingvar Larsson
Arkitekt SAR/MSA