



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

Detaljplan för
Lerberget 66:1-32 och Lerberget s:2,
Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

samt efter samråd Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:

antagits av KF: 2003-04-24

vunnit laga kraft: 2004-08-02

Syfte

Planarbetet syftar till att modernisera gällande detaljplan och möjliggöra tillbyggnad med uterum och dylikt inom planområdet.

Bakgrund

I juli 2001 har ägare till Lerberget 66:17 inkommit med ansökan om bygglov för tillbyggnad med uterum. Bygglov kunde inte beviljas med stöd av gällande detaljplan då byggnadsarea för befintliga byggnader och föreslagen tillbyggnad överskred tillåten byggnadsarea med 36 %.

Byggnadsnämnden har 2001-09-12 beslutat att avslå fastighetsägarens ansökan om bygglov och att uppdra åt planavdelningen att utreda förutsättningarna för att genom detaljplan möjliggöra tillbyggnad med uterum i området.

En utredning i form av program till detaljplan togs fram 2002-09-03 och behandlades i kommunstyrelsen 2002-09-24. Kommunstyrelsen beslöt att godkänna programmet och uppdra åt planavdelningen att genomföra detaljplanearbete enligt riktlinjerna angivna i programmet. Programsamråd genomfördes under tiden 4-29 oktober 2002 med utskick av programmet till samtliga berörda enligt fastighetsförteckning och sändlista. Samrådsmöte hölls den 15 oktober 2002.

Programsamråd

Föreslagen planändring bemöts positivt av boende inom planområdet. På samrådsmötet diskuterades i huvudsak bygglovsfrågor. Samråd kring programmet finns redovisat i **Särskilt utlåtande över samråd** där fortsatt planarbete föreslås ske enligt riktlinjerna i programmet.

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Lerberget, väster om väg 111 och öster om Lerbergets byaväg. Detaljplan omfattar fastigheterna Lerberget 66:1-32 samt Lerberget s:2. Planområdets yta är 19151 m² varav tomtmark utgör 10595 m² och gemensamma ytor, fastigheten Lerberget s:1, 8555 m².



Planområdets innehåll och utseende

Alla hus inom området är uppförda 1972/1973. Hela området ger en enhetlig och till en viss grad kompakt intryck.

Husen är låga med låg takresning och utan inred vind. Fasadbeklädnad är gult fasadtegel.

Bilplatser är samlade i två garage- och parkeringsgårdar i anslutning till Harvarevägen. I övrigt är området bilfritt. Smala gränder löper mellan tomtrader och ger hela området en intim känsla. Byggnaderna ligger med långsidan mot gränder med endast 1-2 meters avstånd till tomtgräns. Alla hus har insynsskyddade uteplatser.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är privatägd. Planområdet omfattar 32 småhustomter med fastighetsbeteckningar Lerberget 66:1-32 samt samfälligheten Lerberget s:2.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2002, redovisas planområdet för pågående användning/boende.

För aktuellt planområde finns inga värden redovisade i nu gällande kulturmiljöplan eller naturvårdsplan.

Detaljplan

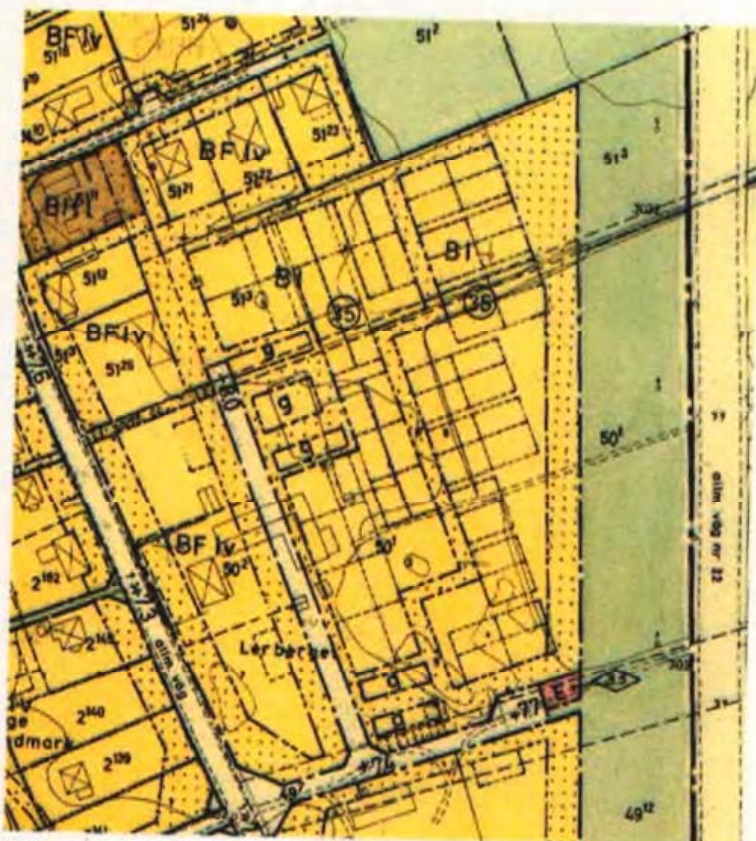


Fig.2; Utdrag ur gällande detaljplan

För området gäller som detaljplan **stadsplan för centrala delen av Lerberget i Höganäs stad** fastställd den 20 mars 1970.

Planens intentioner klargörs i planbeskrivningen:

"Öster om den allmänna vägen genom samhället föreslås en enhetlig grupp envånings bostadshus på gemensam tomt. De är avsedda för pensionärlägenheter eller andra smålägenheter. Samtliga lägenheter avses få en liten plankinhängnad uteplats. Tillhörande bilplatser samlas i garage- och parkeringsgårdar, och området avses i övrigt bli helt bilfritt. Miljön kommer med sin relativt täta bebyggelse, sina smala gränder och små platsbildningar med sittplatser att bilda en nutida motsvarighet till den intima och vindskyddade miljön i samhällets äldsta delar."

Användningen är bostadsändamål. Två generella byggzoner för bostadsbebyggelse och 5 mindre byggzoner för garage och dylikt ryms inom området. 35 % av den bebyggbara ytan får bebyggas.

Gällande tomtindelning

Som man kan utläsa från planbestämmelserna och planbeskrivningen var detaljplanens avsikt att möjliggöra uppförande av en enhetlig grupp envånings bostadshus på gemensam tomt. Man avsteg ifrån detta genom att upprätta en tomtindelning där man föreslog bildning av 32 bostadstomter samt bildning av en tomt, gemensam för samtliga 32 bostadstomter, för kommunikationer, garage, biluppställningar, lekplatser och parkområden. Tomtindelningen fastställdes 22 december 1972. Alla fastigheter inom planområdet är bildade enligt den fastställda tomtindelningen. Fastighetsbildning har skett i strid mot gällande detaljplan. Genom att bilda separata tomter för varje bostadshus har man överskridit högsta tillåtna exploateringsgrad inom större delen av planområdet. Bilden nedan visar tomter som är bebyggda i strid mot gällande detaljplan.





HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

Detaljplan för
Lerberget 66:1-32 och Lerberget s:2,
Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

samt efter samråd Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:

antagits av KF: 2003-04-24

vunnit laga kraft: 2004-08-02



Akt nr:
1284-P04/295

AU\$1284-P04/295

128 4 - P04 / 295

Karta: P₂

1284-P04/295

Upprättade år 2004	Ärendenummer M041428 ..
Ärende Detaljplan för LERBERGET 66:1-32 och s:2	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹ band

.....⁴⁹ numrerade sidor

.....⁻ inneliggande kartor

.....¹ andra kartor p 2

1284-P04/295



2004-09-21

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Lerberget 66:1-32 och Lerberget s:2,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2003-04-24 § 47 antagit detaljplan för Lerberget 66:1-32 och Lerberget s:2 i Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2004-06-03.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 2 augusti 2004.

Planavdelningen

Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad
040929

Planens innehåll

Markanvändning

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Enligt planförslaget ska marken inom planområdet användas för bostadsändamål.

Begränsning av markens bebyggande samt exploateringsgrad

Ursprunglig idé om områdets utformning och bebyggelsens struktur säkras genom bibehållen fastighetsplan och genom placering av byggrätter som i stort sätt följer befintlig bebyggelse.

För de lite större tomterna i västra delen av planområdet är största tillåtna byggnadsarea 250 m² per fastighet.

Övriga tomter har byggzoner som omfattar befintliga bostadshus. Innegårdar, uteplatser är markerade med kryssprick raster. Högst 35 % av den kryssprickade ytan per fastighet får bebyggas med mindre del av huvudbyggnad samt uthus. Den relativt hårda exploateringen av tomtmark motiveras genom att alla bostadsfastigheter inom planområdet har tillgång till friytor i direkt anslutning till tomterna i form av gemensam fastighet Lerberget s:2.

Om exploateringsgrad räknas för hela planområdet och vid fullt utnyttjade byggrätter inklusive garagelängor motsvarar detta en exploateringsgrad om cirka 36 % i förhållande till planområdets area.

Byggrätter för garagelängor är placerade inom gemensam fastighet Lerberget s:2 och omfattar befintliga garagelängor samt en outnyttjad byggrätt om 134 m².

Resten av fastigheten Lerberget s:2 är prickad mark som inte får bebyggas.

Hela fastigheten Lerberget s:2 ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för anordnande av garage med förråd, biluppställningsplatser, parkområde, lekplatser m m. Befintliga underjordiska ledningar inom fastigheten är säkrade genom u-område där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Placering, utformning och utseende

Huvudbyggnad, uthus och garage får placeras i fastighetsgräns. Detta motsvarar befintliga förhållanden. Nya tillbyggnader och nya uthus ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller i fastighetsgräns om berörda grannar godkänner detta.

Bebyggelse får utformas i ett plan utan möjlighet att inreda vind. Största taklutning för huvudbyggnad är 30° och för garage och uthus 10°. Högsta tillåtna byggnadshöjd, höjd från marknivån till takfot, för huvudbyggnad är 3 meter vilket rymmer befintliga byggnader. Högsta tillåtna byggnadshöjd för uthus och garage är 2,5 meter.

Tillbyggnader och nya uthus ska i form och färg anpassas till befintlig bebyggelse. Enhetlig färgsättning inom planområdet ska eftersträvas.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fornlämningar

Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet.

Fornlämningar är skyddade jämlikt lagen om kulturminnen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Om fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap KML.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ inverkan på riksintresset för högexploaterad kustzon eller hälsa och säkerhet.

PLANAVALDELNINGEN

Höganäs 2003-02-11



Karl-Ake Nilsson
Planchef



Mila Sladic
Planingenjör

Organisatoriska frågor

Allmänt

Planarbetet syftar till att modernisera gällande detaljplan och möjliggöra tillbyggnad med uterum och dylikt inom planområdet.

All mark inom planområdet är privatägd.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde. Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession. Skanova är huvudman för teleledningar inom planområdet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under första halvåret 2003. Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet gäller som fastighetsplan en tomtindelning fastställd den 22 december 1972. Inga fastighetsrättsliga åtgärder behövs för detaljplanens genomförande.

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

Inom markerade g-områden ska marken vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

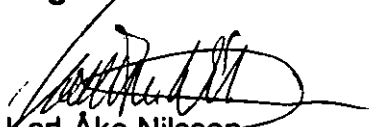
Ekonomiska frågor

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta fastighetsägaren.

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

PLANAVDELNINGEN

Höganäs 2003-02-11


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Mila Sladic
Planingenjör