



Akt nr:

1284 - P07 / 352

AU\$1284-P07/352

Upprättade år 2007	Ärendenummer M0781
Ärende Detaljplan för Svanebäck 1:116 i Viken	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹..... band

.....²⁷..... numrerade sidor

.....⁻..... inneliggande kartor

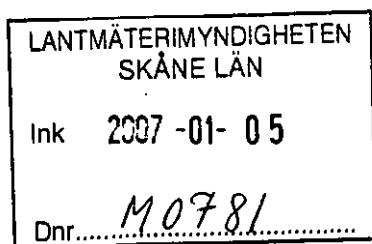
.....¹..... andra kartor *P₂*

1284-P07/352



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

2006-09-21



MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Svanebäck 1:116 i Viken,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2006-08-09 § 343 antagit
detaljplan för Svanebäck 1:116 i Viken, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 11 september 2006.

Planavdelningen

Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten

Svanebäck 1:116 i Viken

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

upprättats: 2006-05-30

antagits av BN: 2006- 08- 09

vunnit laga kraft: 2006 -09- 11

Syfte

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra avstyckning av aktuell fastighet samt nybyggnad av ett enfamiljshus.

Bakgrund

Fastighetsägaren inkom i november 2005 med en begäran att efter avstyckning av sin fastighet få uppföra ett enbostadshus på den nybildade fastigheten.

Kommunens bygglovavdelning konstaterade 2006 01 19 att en planändring var nödvändig då avvikelserna från gällande plan var stora.

Byggnadsnämnden 2005 12 07 uppdragit åt planavdelningen att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Svanebäck 1:116, Viken i Höganäs kommun.

Planprocessen bedrivs med enkelt planförfarande.

Miljöaspekter

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap

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

Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

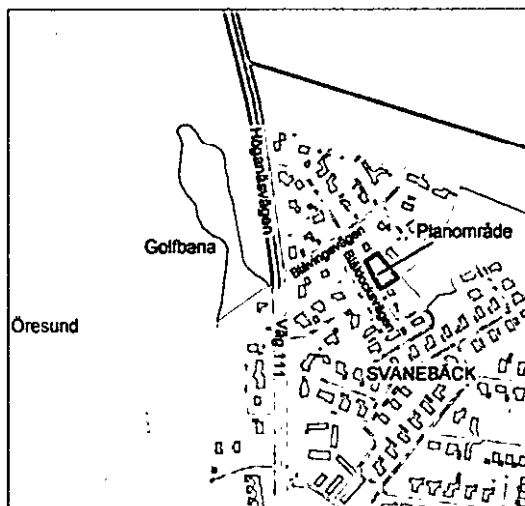
Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen eller ändringen, om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen finner att så är fallet.

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

Planområdet

Avgränsning

Planområdet är beläget i norra delen av Vikens samhälle i Höganäs kommun och omfattar endast aktuell fastighet. Fastigheten ansluter i sydväst till Blåkllocksvägen, i övrigt omslutes fastigheten av kvartersmark med villabebyggelse.



Översiktskarta

Markägare

Fastigheten är i privat ägo.

Beskrivning av området

Den sydöstra delen av fastigheten upptas av en 1 ½ plans villa med tillhörande sammanbyggt garage/förråd. Den resterande nordvästra delen av fastigheten är beväxt med relativt glest växande höga tallar och buskvegetation. Denna del av fastigheten sluttar mot vägen, höjdskillnaden inom denna del av fastigheten är drygt 4 meter.



Det befintliga huset

Tidigare ställningstagande

Översiktsplaner

Planområdet ingår i översiktsplanen för Höganäs kommun antagen av kommunfullmäktige i oktober 2002. Detaljplanen strider inte emot översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området är en byggnadsplan som vann laga kraft den 29 januari 1973 och visar i huvudsak villabebyggelse. För den aktuella fastigheten anges i detaljplanebestämmelserna att en 1/5 av fastigheten får bebyggas.

Förutsättningar och förändringar

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar berör planområdet. Skulle vid markarbeten, under mark dolda fornlämningar påträffas, skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Trafik

Planområdet ansluter till gata med endast lokaltrafik. Parkering för två bilar skall anordnas inom respektive fastighet.

Kollektivtrafik finns på väg 111, avståndet till hållplats är ca 300 meter.

Teknisk försörjning

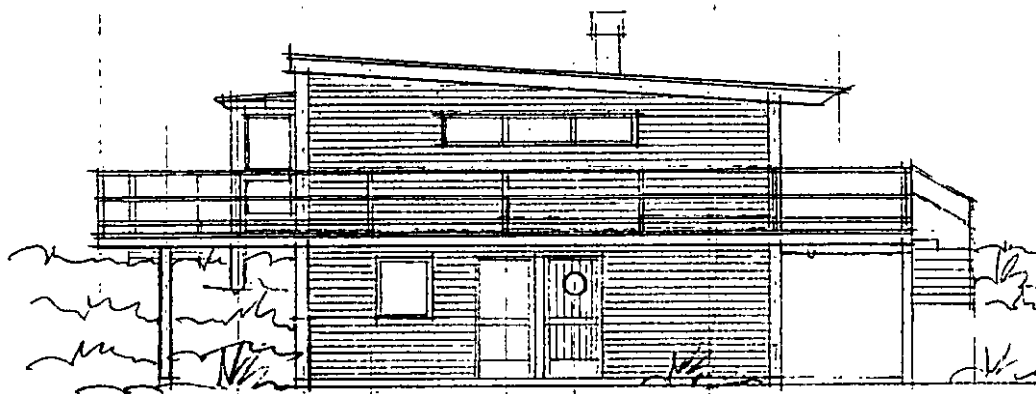
All nödvändig teknisk försörjning för ny bebyggelse finns i området. Stor omsorg bör ägnas åt valet av uppvärmningsalternativ för nybyggnaden.

Planens utformning

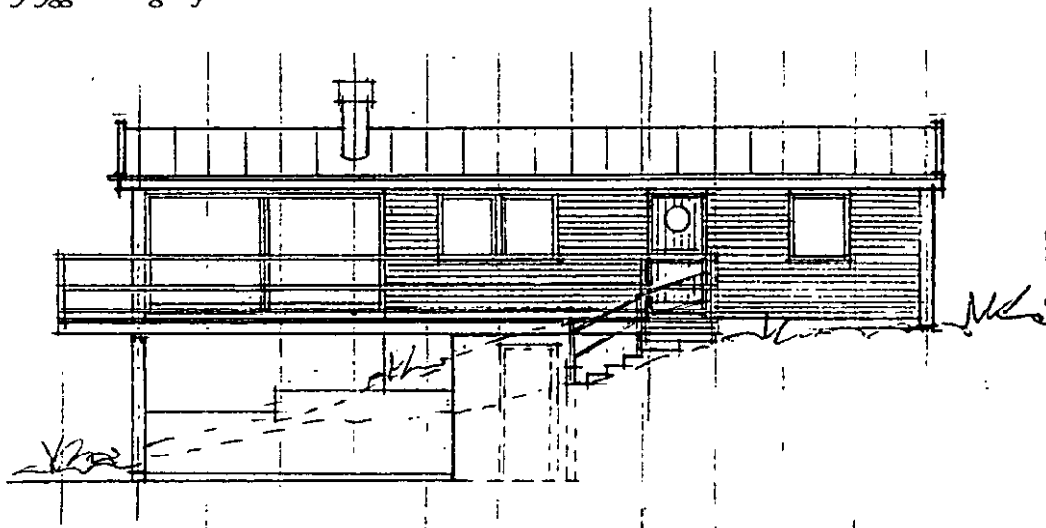
Bebyggelsen

Planförslaget möjliggör nybyggnad av ett enbostadshus enligt följande beskrivning. Den föreslagna nybyggnaden är utformad som ett suterränghus väl anpassat efter de rådande nivåförhållandena på platsen. Bostadsdelen är förutom ett gästrum helt förlagt till det övre planet. I suterrängdelen finns förutom nämnda gästrum, förrådsutrymmen och bastu. I den fria delen under vardagsrum och matsal finns utrymme för två bilplatser, trädgårdsredskap mm. Husets tak är svagt sluttande mot söder vilket innebär att huset ger ett mycket lågt intryck från ovanför liggande fastighet.

Husets dominerande fasadmateriäl kommer att vara cederträ och puts.



Nybyggnadens gatufasad



Nybyggnadens fasad mot söder

Förändringar i detaljplanebestämmelserna

I och med den föreslagna avstyckningen av fastigheten kommer den gällande bestämmelsen om att högst en femtedel av tomtplatsens areal får bebyggas att överskridas.

Planförslagets nya bestämmelse är att en ttedjedel av respektive ny fastighet får bebyggas.

På det nya husets nordvästra sida finns ett trädäck planerat, däckets ges en bestämmelse som innebär att endast trädäck får uppföras. Denna yta skall inte räknas in i byggytan. Marken under däckets kommer delvis att fyllas ut och anpassas till omgivande naturmark.

Byggytan för det nya huset blir då 148 kvm och tomtytan 458 kvm vilket ger en exploateringsgrad på 31 %. I och med att bilplatser anordnas under huset och förrådsutrymmen finns i suterrängplanet, finns inte behov av uthusbyggnad inom den nya fastigheten.

Beträffande det befintliga huset och dess nya tomtareal är motsvarande förhållande 158 kvm byggyta och 512 kvm tomtyta vilket även det ger en exploateringsgrad på 31 %.

Både det gamla och det nya huset är i den gällande detaljplanen till delar placerade över mark som inte får bebyggas. Här ändras byggzonen så att den följer husens yttre gränser, detta förhållande påverkar inte de skisserade parkeringslösningarna.

Det nya huset ges, på grund av nivåförhållandena på platsen, en plushöjd som anger dess högsta totalhöjd i meter över nollplanet.

Natur

På grund av nybyggnationen kommer stora delar av det befintliga tallbeståndet att behöva avverkas. Några få tallar närmast vägen, som inte berörs av markarbeten kommer dock att lämnas, finns fara för fallande träd kommer dock även dessa träd att omedelbart tas ner. Den nya fastigheten kommer dock i huvudsak att ha kvar sin karaktär av naturtomt. Bland annat finns naturliga inslag av ek, kaprifol och stensöta som kommer att sparas och vårdas.

Konsekvenser

De föreslagna åtgärderna torde genom sin anpassning till platsens topografiska förutsättningar samt materialval till nybyggnaden inte innebära någon negativ inverkan för omgivningen.

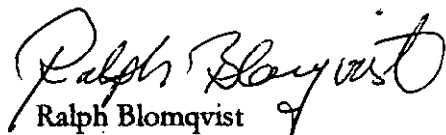
Redaktionella ändringar av planförslaget efter samråd

I enlighet med länsstyrelsens önskemål har planförslaget kompletterats med markhöjd intill nybyggnaden.

Med anledning av grannesynpunkter på behandlingen av tallbeståndet på den nya fastigheten har texten under rubriken natur omformulerats. Stor vikt har här lagts vid säkerheten.

Medverkande tjänstemän

Planarkitekt Rebecka Petersson.

PLANAVDELNINGEN
Karl-Ake Nilsson
Planchef
Ralph Blomqvist
RB- plankonsult



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten

Svanebäck 1:116, Viken

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har
upprättats: 2006-05-30
antagits av BN: 2006-08-09
vunnit laga kraft: 2006-09-11

Syfte

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra avstyckning av aktuell fastighet samt nybyggnad av ett enfamiljshus.

Organisation

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen, som framtages genom enkelt planförfarande, skall bli antagen och vinna laga kraft under tredje kvartalet år 2006.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Fastighetsägaren är huvudman för projektet.

Avtal

Planavtal skall upprättas mellan Höganäs kommun och fastighetsägaren. Befintliga elledningar bör säkras t ex med ledningsrätt.

Fastighetsrätt

Fastighetsplan- fastighetsbildning

Något behov av fastighetsplan finns inte då den nya detaljplanen kan ligga till grund för ny fastighetsindelning.

Ekonomi

Planekonomi

Planens genomförande kräver inga investeringar beträffande allmänna anläggningar.

Tekniska utredningar

Detaljplanen kräver inga tekniska utredningar.

Redaktionell ändring

Behov av säkring av elledningar har tillförts.

Medverkande tjänstemän

Rebecka Pettersson

PLANAVDELNINGEN



Planchef

Karl-Åke Nilsson