

Akt nr:

1284 - P07 / 367

AU\$1284-P07/367

Upprättade år 2007	Ärendenummer M072414
Ärende Detaljplan för del av kv kavalleristen i Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹..... band

.....⁸⁷..... numrerade sidor

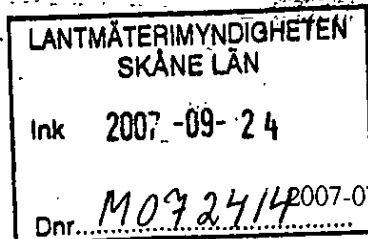
.....⁷..... inneliggande kartor

.....¹..... andra kartor p 3

1284-P07/367



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN



MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för del av kv Kavalleristen i Höganäs,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2007-05-22 § 177 antagit detaljplan för del av kv Kavalleristen i Höganäs, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 26 juni 2007.

Planavdelningen

Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING **LAGA KRAFT**

Detaljplan för
del av Kv Kavalleristen
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2007-04-05

antagits av BN: 2007-05-22

vunnit laga kraft: 2007-06-26

Planens syfte och huvuddrag

Syfte med planläggningen är att möjliggöra tillbyggnad inom gällande byggrätt samtidigt som områdets karaktär bevaras. Syftet är också att säkerställa kulturvärden för grupphusområdet.

Bakgrund

Planarbetet initierades genom bygglovshantering. Ett problem har varit att detaljplanens byggrätt inte har gått att utnyttja eftersom hela den inre tomten har varit avsatt för uthus och garage. Byggrätten för garage har varit begränsad till 40 kvm och då har inte resterande byggrätt varit möjlig att utnyttja för huvudbyggnad. Kv Kavalleristen är ett grupphusområde och det är därför lämpligt att se över alla fastigheterna.

Byggnadsnämnden uppdrog senast i februari 2007 åt planavdelningen att genomföra planprocess för del av Kv Kavalleristen. Planarbetet prioriterades med förtur.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheterna Kavalleristen 1-9. Kv Kavalleristen ligger på Blåklintsgatan i den sydöstra delen av Höganäs, inom området "blomstergatorna". Området är ca 5 200 m².



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 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 bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan 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 finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Höganäs kommun, antagen år 2002 och aktualiserad 2005, ingår det aktuella planområdet som befintlig tätortsbebyggelse.

Planområdet ligger inom område för lokalt bevarandebestånd i **Kulturmiljöplan** för Höganäs kommun, 1993. För området rekommenderas följande. *"Inom det lokala bevarandebeståndet bör rivningar av äldre byggnader endast i undantagsfall få ske. Vid förändringar vad gäller byggnader, vegetation och markbeläggning bör särskild hänsyn tas. Tillbyggnader och ombyggnader samt uppförande av kompletterande bebyggelse bör få kunna ske men sådana förändringar måste underordnas helhetsmiljön".*

Riksbeståndet

Planområdet ligger inom riksbestånd för högexploaterad kustzon. Planområdet är redan ianspråktaget av bebyggelse och förslaget utgör ingen konflikt med riksbeståndet.

Detaljplaner

Planområdet ligger inom förslag till stadsplan inom Långarödsområdet, 42/41. Bebyggelsen är reglerad till envånings bostadshus. I öster angränsar området till stadsplan för kv Kavalleristen mm i Höganäs från 1961 där bebyggelsen är reglerad för bostäder i form av kedjehus.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet omfattas av villabebyggelse, enbostadshus med trädgård. Området är relativt plant.

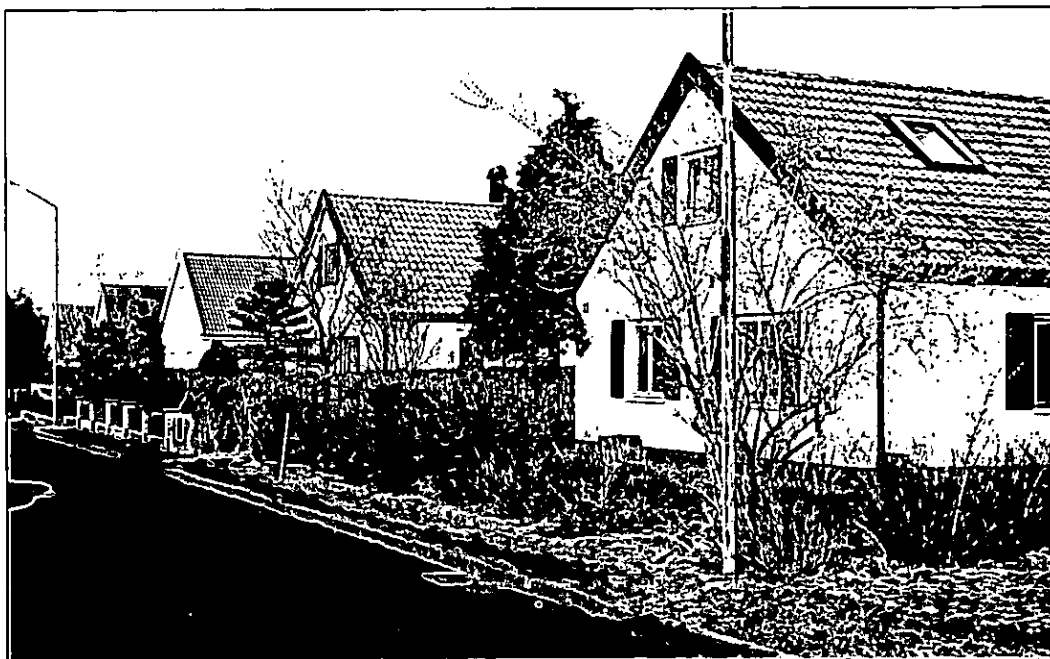
Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området och det är redan ianspråktaget av bebyggelse. Vid eventuella fornlämningsfynd gäller bestämmelser i kulturminneslagen.

Bebyggelse

Kv Kavalleristen 1-9 beviljades bygglov 1957. Sökanden var Drätselkammaren i Höganäs, husleverantör YTONG-hus i Stockholm. Raden bör alltså ha varit någon form av kommunalt bostadsbyggande. Huset uppfördes som enkla putsade egnahem med ospröjsade fönster och tegeltak. Som grupphusområde har raden vissa kvaliteter, vilka bör värnas i ny detaljplan.

Husen har till stor del behållit sin karaktär. Husen ligger placerade med gaveln ut mot gatan med ett kopplat garage med pulpettak i norr. Fasaderna är övervägande i ljus puts och takmaterialet är takpannor.



Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 1 kilometer från Höganäs centrum. Här finns ett brett utbud av kommersiell service och här ligger även skola.

Friidrott och rekreation

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Utevistelse sker på den privata tomten. Planområdet ligger ca 500 meter från Sjöcronas park och söderut mot Lerberget ligger kommunens stora rekreations- och fridnsområde.

Trafik

Planområdet angörs från Långgatan, Allégatan eller Långarödsvägen. Varje fastighet har sin utfart mot Blåklintsgatan.

Kollektivtrafik

Höganäs busstation ligger ca 1 kilometer nordväst om planområdet. Här går bussar både inom och utom kommunen. Busshållplats finns även längs väg 111 väster om planområdet och längs Storgatan norr om planområdet.

Luftföroreningar

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 - 2005 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid.

Genomförda mätningar 2002/2003 i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider ibland normen.

Buller

Av Riksdagen antagna riktvärden för trafikbullar ska inte överskridas vid nybyggnad av bostäder. Därmed får inte ekvivalent bullernivå överstiga 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus på uteplats. Maximal ljudnivå får inte överstiga 45 dB(A) inomhus nattetid samt 70 dB(A) på uteplatser.

Förändringar, planens innehåll

Bebyggelse

Planförslaget medger en bibehållen byggrätt på 1/3 av fastigheten. Kryssmarken på baksidan tas bort för att möjliggöra tillbyggnader bakåt. Placeringen på tomten kvarstår, huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinjen och minst 4,5 meter från tomtgränsen. Komplementbyggnader får placeras i tomtgränsen. Detta innebär att tillbyggnader kan ske på baksidan av husen vilket bevarar områdets karaktär mot gatan.

Byggnaderna ingår i ett välbevarat grupphusbebyggelse och skall behandlas varsamt vid förändringar. Därför föreslås en varsamhetsbestämmelse för området i enlighet med bevarandeplanens intentioner. Husen karakteriseras av enkla putsfasader, ospröjsade fönster och tegelröda sadeltak. Tillbyggnader skall anpassas till ursprungsarkitekturen.

För att bevara områdets karaktär föreslås utökad lovplikt för omfärgning av hus.

Gator och trafik

Planförslaget medför inga förändringar.

Störningar

Planförslaget innebär ingen ökad trafikbelastning eftersom det inte medger nybyggnation.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Eftersom planområdet redan är utbyggt innebär planförslaget ingen förändring. Vatten- och avloppsanslutningar finns i gatorna.

Värme och el

Planförslaget innebär ingen förändring från nuläget.

Avfall

Sophantering sker på varje fastighet. Närmaste återvinningsstation ligger på vid ICA Kvantum och AG favör ca 1 km från planområdet.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Planområdet är redan idag ianspråktaget för bebyggelse och planens genomförande medför inga nya konsekvenser förutom på stadsbilden.

Planen medger tillbyggnad i ett enhetligt område men tillbyggnader sker inåt på fastigheterna och kommer inte påverka stadsbilden nämnvärt.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.

Övriga medverkande:

Planchef Karl-Åke Nilsson

PLANAVDELNINGEN

2007-04-05



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Katinka Lovén
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT

**Detaljplan för
del av Kv Kavalleristen
Höganäs kommun, Skåne län**



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2007-04-05

antagits av BN: 2007-05-22

vunnit laga kraft: 2007-06-26

Organisatoriska frågor

Allmänt

Syfte med planläggningen är att möjliggöra tillbyggnad inom gällande byggrätt samtidigt som områdets karaktär bevaras. Syftet är också att säkerställa kulturvärden för grupphusområdet.

Planarbetet sker med enkelt planförfarande.

Tomtmarken är privatägd och angränsande gator ägs av Höganäs kommun.

Ansvarsfördelning

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

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 våren 2007.

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

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen är redan utbyggt.

Den allmänna platsmarken är redan utbyggd.

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

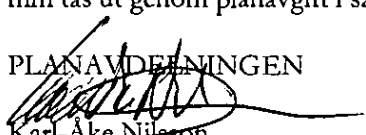
Fastighetsrättsliga frågor

Planen innebär inga fastighetsrättsliga åtgärder. Området är redan fastighetsbildat och bebyggt.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen medför inga kostnader för Höganäs kommun. Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

PLANAVDELNINGEN


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Katinka Lovén
Planarkitekt