

Akt nr:
1284-P07/360

AU\$1284-P07/360

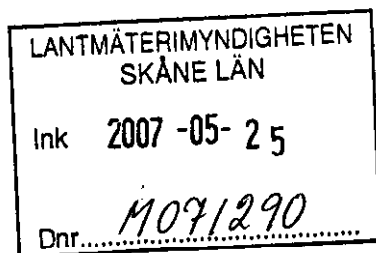
Upprättade år 2007	Ärendenummer M071290
Ärende Detaljplan för Tjörred 7:80 i Strånbaden.	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹ band.....²⁷ numrerade sidar.....⁷ inneliggande kartor.....¹ andra kartor ^{p₂}**1284-P07/360**



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET



2007-02-28

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Tjörred 7:80 i Strandbaden,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2007-01-23 § 15 antagit
detaljplan för Tjörred 7:80 i Strandbaden, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 23 februari 2007.

Planavdelningen

Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten

Tjöröd 7:80, Strandbaden

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

Upprättad: 2006-08-10

antagits av BN: 2007-01-23

vunnit laga kraft: 2007-02-23

Syfte

Detaljplanen ska möjliggöra tillbyggnad av befintligt bostadshus i kombination med kulturhistoriska hänsyn. Tillbyggnadsmöjligheten ska kunna tillgodose rimliga önskemål om bra boendestandard.

Bakgrund

I november 2005 sökte ägarna till fastigheten Tjörred 7:80 bygglov för tillbyggnad av bostadshuset. I beredningen av ärendet konstaterar bygglovsavdelningen att avvikelser finns i förhållande till gällande detaljplan och att dessa är så stora att bygglov inte kan beviljas. Bygglovsavdelningen gör dock bedömningen att föreslagen tillbyggnad är i stort rimlig och rekommenderar därför att en ändring av detaljplanen bör prövas i en planprocess för aktuell fastighet.

Byggnadsnämnden behandlar ärendet den 7 december 2005 och beslutar då att ge planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för aktuell fastighet.

Planprocess

Planarbetet genomförs som 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

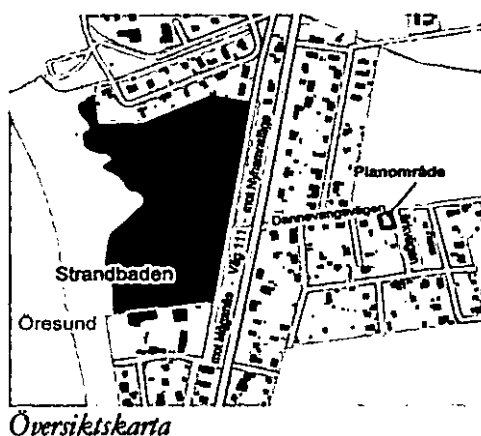
Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan som krävs i lag eller annan författning, göra en behovsbedömning av planen eller ändringen. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser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

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 planens utnyttjande endast i denna planbeskrivning.

Planområdet

Avgränsning

Planområdet är beläget i Strandbaden i Höganäs kommun och omfattar endast den aktuella fastigheten. Fastigheten ansluter i väster och söder till tomtmark i det egna kvarteret, i norr till Dannevangsvägen samt i öster till Lärkvägen. Fastighetens areal är 502 kvm.



Markägare

Fastigheten är i privat ägo.

Beskrivning av området

Fastigheten är enbart bebyggd med ett 1 ½ plans enbostadshus med en något udda utformning. Fastigheten har en uppväxt trädgård som även omfattar den intilliggande obebyggda fastigheten Tjöröd 7:81.

Övrig bebyggelse i området består i huvudsak av friliggande villor som är varierade i sin utformning.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplaner

Planområdet ingår i översiktsplanen för Höganäs kommun antagen av kommunfullmäktige i oktober 2002 och aktualiserad i december 2005. Detaljplanen strider inte emot översiktsplanens intentioner.

I Kulturmiljöplanen för Höganäs kommun från 1993 har huset beteckningen, "annan byggnad med påtagligt kulturhistoriskt värde för kulturmiljön".

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är en byggnadsplan som vann laga kraft den 11 september 1970. Planen visar i närområdet enbart villabebyggelse.

I den gällande detaljplanen saknar bostadshuset varsamhets- eller skyddsbestämmelse.

Förutsättningar

Planeringsförutsättningar

Det för om och tillbyggnad aktuella bostadshuset är som en byggnad behäftad med stora brister, framförallt beträffande sanitära utrymmen, rumsstorlekar och funktionellt boende.

I arbetet med detaljplanen skall det prövas om det är möjligt att skapa förutsättningar för den föreslagna om- och tillbyggnaden med hänsyn tagen till husets kulturhistoriska värden. Förändringar i detaljplanen kan därmed möjliggöra en framtida funktionell bostad samtidigt som detta ska utföras på ett varsamt sätt för att bevara bostadshusets typiska karaktär och formspråk.

Trafik

Planområdet ansluter till gator med endast lokaltrafik. Parkering för två bilar skall finnas inom fastigheten.

Kollektivtrafik finns på väg 111, avståndet till hållplats är c:a 300 meter.

Teknisk försörjning

All nödvändig teknisk försörjning finns i området.

För husets uppvärmning kommer en kombination av berg/jordvärme, solenergi samt viss el att utnyttjas.

Fornlämningar

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

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde.

Planens utformning

Planbestämmelser

Detaljplanen ska både möjliggöra tillbyggnad av befintligt bostadshus och ge förutsättningar för bevarandeåtgärder från kulturhistorisk synpunkt.

Detaljplanen medger utbyggnader mot söder och väster. Husets ursprungliga form och karaktär kan därmed till del bevaras mot norr och öster.

Varsamhetsbestämmelse införs i planbestämmelserna vilket innebär att de värden som gör att byggnaden bedöms ha ett påtagligt värde för kulturmiljön, tas till vara och vidareutvecklas och förvaltas väl vid om- och tillbyggnaden.

Befintligt bostadshus är från plansynpunkt två våningar och för att kunna bevara denna utformning tillåter planen att huvudbyggnaden utförs i två våningar.

Taket på befintlig tvåvåningsdel är utgångspunkt för bestämmelsen om taklutningen.

Fastighetens exploateringsgrad i gällande plan är att 1/4 får bebyggas. Med utgångspunkt i omfattningen på föreslagen tillbyggnad har exploateringsgraden satta till att högst 1/3 av fastigheten får bebyggas.

Förgårdsmarken som i gällandeplan är 6 meter anpassas till rådande förhållanden vilket innebär 5 meter mot Dannevangsvägen och 4 meter mot Lärkvägen. I fastighetens sydöstra hörn ges möjlighet att uppför ett garage/uthus.

Illustration

Illustrationen i planbeskrivningen och på plankartan redovisar möjligt utförande av bostadshuset utifrån planens bestämmelser.

Utbyggnaden utförs i två våningar, förutom en terrassbyggnad i en våning i husets sydvästra hörn. Vidare mot söder avslutas byggnaden med ett verandatak.

19.

Husets nya tak kommer att följa det ursprungliga takets form och ge ett tunt intryck, vilket innebär att mot öster behålls nuvarande takutformning. Med utgångspunkt från sammanockhöjd, byggs huset ut med en vinkelställd byggnad i öst- västlig riktning med samma takutformning. Det finns två anledningar till denna lösning, dels att en maximal yta erhålls för uppsättande av en solfångare i söderläge, dels att några rum på övervåningen ges möjlighet att utformas med full höjd upp tillnock.



Illustration av husets gatufasad mot norr

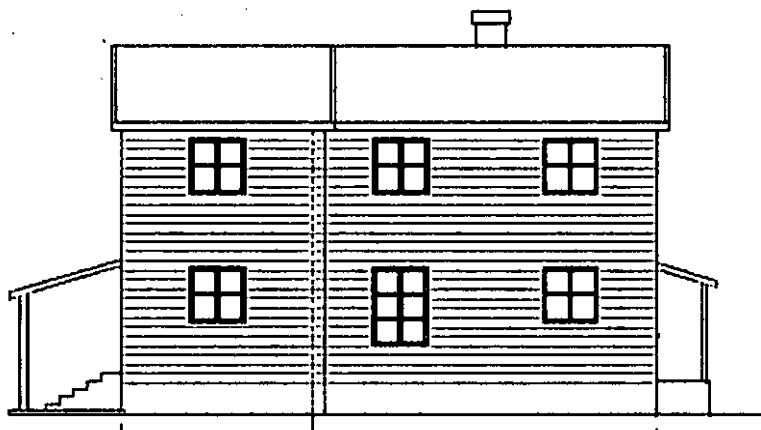


Illustration av husets gatufasad mot öster

Beträffande husets fasader kommer fjällpanel av hög kvalitet att användas för att på så sätt bibehålla husets tidigare karaktär.

Husets fönster skall mot vägarna ha storlek och indelning lika de befintliga, övriga fönster får vara variationer på grundutseendet även glaspärtier bör utföras i anpassad stil. Alla fönster och glaspärtier skall inramas av täckmålade träkonstruktioner.

Konsekvenser

Den föreslagna tillbyggnaden bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för omgivningen.

Medverkande tjänstemän

Agneta Olsson

PLANAVIDELNINGEN



Karl-Ake Nilsson
Planchef



Ralph Blomqvist
RB-plankonsult



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten

Tjöröd 7:80, Strandbaden

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har

upprättats: 2006-08-10

antagits av BN: 2007-01-23

vunnit laga kraft: 2007-02-23

Organisatoriska frågor

Syfte

Detaljplanen ska möjliggöra tillbyggnad av befintligt bostadshus i kombination med kulturhistoriska hänsyn. Tillbyggnadsmöjligheten ska kunna tillgodose rimliga önskemål om bra boendestandard.

Administrativa frågor

Planarbetet sker med enkelt planförfarande.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark 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.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2006.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga åtgärder behövs för att genomföra detaljplanen.

För planområdet finns ingen gällande tomtindelning. Det finns inte heller några kända servitut eller samfälligheter som berör planområdet.

Ekonomiska frågor

Planarbetet sker på fastighetsägaren till Tjörred 7:80 bekostnad.

Tekniska frågor

Kabelvisning ska ske före igångsättning av markarbeten.

Medverkande tjänstemän

Agneta Olsson

Redaktionell ändring den 4 januari 2007.

Under ansvarsfördelning har tillförts "Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet".

PLANA VDELNINGEN



Karl Åke Nilsson
Planchef