

Akt nr:

1284-P08/388

AU\$1284-P08/388

Upprättade år 2008	Ärendenummer M081044
Ärende Detaljplan för kv Yxan, Kampjärnet och Sågen i Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹ band.....¹⁷ numrerade sidar.....⁻ inneliggande kartor.....¹ andra kartor**1284-P08/388**



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

2. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
SKÅNE LÄN

Ink 2008 -04- 29

Dnr.....11081044.....

2008-02-29

MEDDELANDE LAGA KRAFT

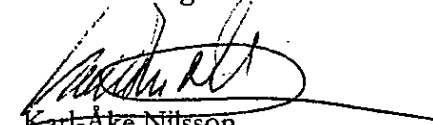
Detaljplan för Kv Yxan, Kampjärnet och Sågen, Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2008-01-29 § 9 antagit
detaljplan för kv Yxan, Kampjärnet och Sågen i Höganäs, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 27 februari 2008.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING
LAGA KRAFT
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
Kv Yxan, Kampjärnet och Sågen
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2007-11-27

antagits av BN: 2008-01-29

vunnit laga kraft: 2008-02-27

Planens syfte och huvuddrag

Syfte med planläggningen är att anpassa exploateringsgraden och ge möjlighet till utveckling inom planområdet för att underlätta bygglovshantering utan att områdets karaktär ändras väsentligt.

Bakgrund

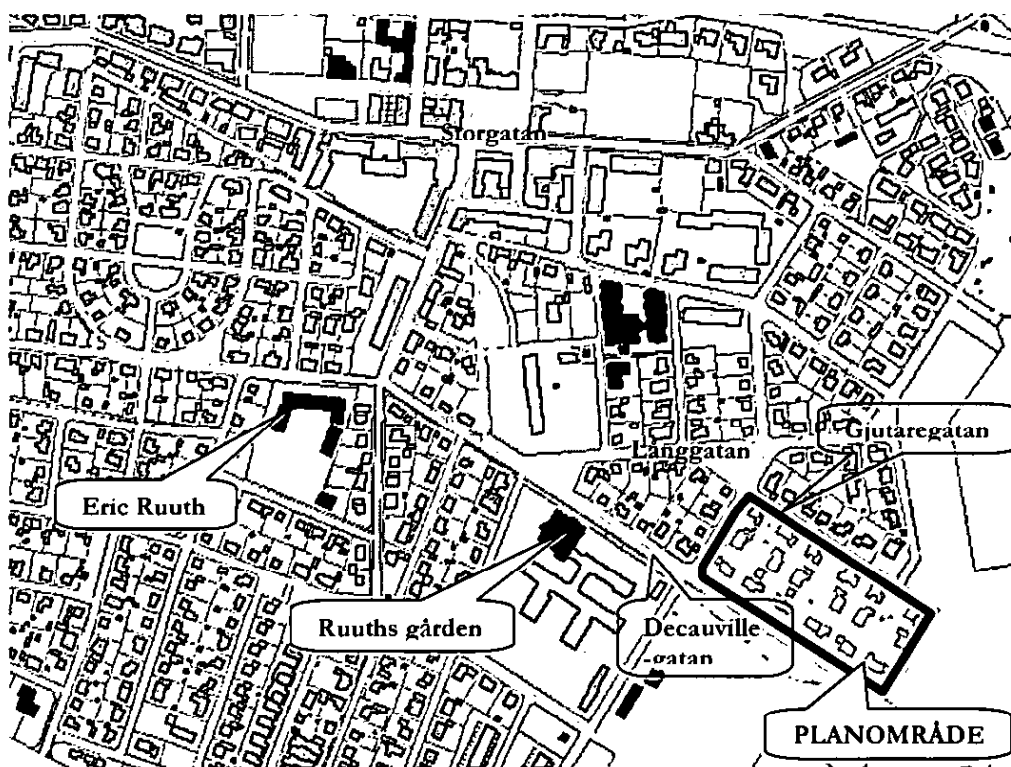
Planarbetet initierades genom bygglovshantering. Stora delar av fastigheterna omfattas av mark som inte får bebyggas och stora dispenser har gjorts från gällande detaljplan. Byggrätten har överskridits, i vissa fall till det dubbla, och detta försvårar bygglovsprocessen. Planområdet omfattas av relativt homogen bebyggelse och det är därför lämpligt att se över alla tre kvarteren.

Byggnadsnämnden uppdrog senast i oktober 2007 åt planavdelningen att genomföra planprocess för Kv Yxan, Kampjärnet och Sågen. Planarbetet prioriterades enligt turordning.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar Kv Yxan, Kampjärnet och Sågen. Planområdet gränsar till bebyggelse i norr och väster och öppna grönytor åt öster och söder. Området är ca 16 800 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 utanför område för bevarandeintresse redovisade i **Kulturmiljöplan** för Höganäs kommun, 1993.

Riksintressen

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

Detaljplaner

Planområdet ligger inom förslag till ändring av stadsplan för området vid Rågångsgatan, 1/64. Bebyggelsen är reglerad till envånings bostadshus.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet omfattas av villabebyggelse, fristående hus med trädgård. Området är relativt plant. Uppväxta häckar finns i de flesta tomtgränsar där häckarna i söder är mest framträdande.

Fornlämningar

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

Bebyggelse

Bebyggelsen ligger i kanten av Höganäs stad och den låga sammanhållna bebyggelsen utgör en bra övergång mellan stadsbebyggelse och landsbygden. Bebyggelsen består av enplanshus med låg taklutning. Bebyggelsen är sammanhållen och husen har liknande karaktärsdrag. Fasaderna är i tegel eller betong alternativt en kombination av båda. Många av husen har kvar sina karakteristiska garage med en förskjuten taknock (framgår av

6.
omslagsbilden). Garagen är i huvudsak kopplade med huvudbyggnaden. Taken är svarta i olika material, papp, plåt eller betongpannor.

Tomtstorlekar inom området är indelade i två storlekar, knappt 800 kvm och 1000-1070 kvm. Längs den södra delen av planområdet ligger de större tomterna.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 1,5 kilometer från Höganäs centrum. Här finns ett brett utbud av kommersiell service och här ligger även skola.

Friytor och rekreation

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Utevistelse sker på den privata tomten. Planområdet angränsar till parkmark och område för idrottsändamål i söder där också en lekplats finns lokaliserad. Det finns goda möjligheter att röra sig i omgivningen.

Trafik

Planområdet angörs från Gjutaregatan i norr. I den västra delen har fastigheterna sina direktutfarter mot Rågångsgatan. Två återvändsgator ansluter i nordsydlig riktning, Chamottegatan och Skiffergatan. Söder om planområdet ligger Decauevillegatan i Långgatans förlängning. Planområdet har inga direktutfarter mot Decauevillegatan.

Två gångvägar finns i området i återvändsgatornas förlängning.

Kollektivtrafik

Höganäs busstation ligger ca 1,5 kilometer nordväst om planområdet. Här går bussar både inom och utom kommunen. Busshållplats finns även 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.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten och avlopp ligger i befintliga gator, i och utanför planområdet.

Förändringar, planens innehåll

Bebyggelse

Planförslaget innebär en ökning av byggrätten, dels för att anpassa planen efter befintliga förhållanden och dels för att ge möjlighet till utveckling.

Byggrätterna föreslås anpassas efter de två olika förekommande tomtstorlekarna. De mindre tomterna föreslås få en byggrätt på 250 kvm där minst 50 kvm måste avsättas för komplementbyggnad. De större tomterna föreslås få en byggrätt på 300 kvm där minst 50 kvm måste avsättas för komplementbyggnad. Uppdelningen i byggrätt är för att bryta upp bebyggelsen så att den inte blir för kompakt.

För övrigt föreslås bestämmelser som är anpassade efter den befintliga bebyggelsen för att områdets karaktär av låg sammanhållen bebyggelse ska bibehållas. Byggnadshöjden föreslås till 3,2 meter för huvudbyggnad och 2,8 meter för komplementbyggnad. Takvinkeln föreslås till minst 15 och högst 27 grader. Detta medger enplanshus utan inredd vind.

Prickmarken, mark som inte får bebyggas, minskas och bebyggelsen föreslås placeras minst 3 meter från gatan. Detta för att byggnaderna inte ska hamna för nära gatumiljön. Längs den södra gränsen föreslås en 5 meters prickzon för att bevara den gröna ridån som finns där idag. Mellan de två områdena med olika tomtstorlekar föreslås en bredare prickzon, med möjlighet att uppföra en komplementbyggnad, eftersom bebyggelsen kan bli större på de södra tomterna. Tomterna behöver också utrymme för att kunna tillgodose en bra angöring. Huvudbyggnader föreslås placeras minst 4 meter från tomtgränsen. Komplementbyggnader, även i de fall de är sammanbyggda med huvudbyggnaden, föreslås placeras minst 1 meter från tomtgränsen. Detta för att bevara karaktären på området med fristående hus.

Gator och trafik

Planförslaget medför inga förändringar.

Störningar

Planförslaget innebär ingen ökad trafikbelastning eftersom det inte medger nybyggnation.

Teknisk försörjning

Eftersom planområdet redan är utbyggt innebär planförslaget ingen förändring.

Avfall

Sopphantering sker på varje fastighet. Närmaste återvinningsstationer ligger på vid ICA Kvantum och City gross ca 1 km från planområdet.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget påverkar inte riksintresse kustzon.

Planförslaget är i enlighet med gällande översiktsplan.

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

Byggrätten ökas men bedöms inte påverka stadsbilden betydande.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.

Övriga medverkande:

Planchef Karl-Åke Nilsson

PLANAVDELNINGEN



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Katinka Lovén
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
Kv Yxan, Kampjärnet och Sågen
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2007-11-27

antagits av BN: 2008-01-29

vunnit laga kraft: 2008-02-27

Organisatoriska frågor

Allmänt

Syfte med planläggningen är att anpassa exploateringsgraden och ge möjlighet till utveckling inom planområdet för att underlätta bygglovshantering utan att områdets karaktär ändras väsentligt.

Planarbetet sker med enkelt planförfarande.

Tomtmarken är privatägd och angränsande gator ägs av Höganäs kommun.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken 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 fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under våren 2008.

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.

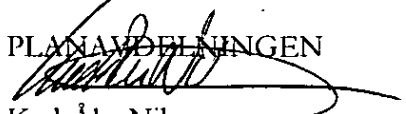
Fastighetsrättsliga frågor

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