

Akt nr:
1284 - P97 / 188

AU\$1284-P97/188

~~Fastighetsbildningsmyndigheten~~

Lantmäterimyndigheten

1284-P97/188

Karta:P

HANDLINGAR

1284-P97/188

Upprättade år 1997	Dnr 97/3657
Ärende Detaljplan för KULLENS HAVSBAD 2:66	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

..... / band
..... 23 numrerade sidor
..... — inneliggande karta
..... / annan karta

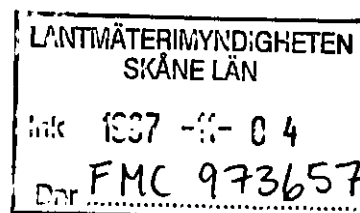


3
HÖGANÄS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Registrerad 1998-01-13

MEDDELANDE LAGA KRAFT



Detaljplan för **KULLENS HAVSBAD 2:66 i Nyhamnsläge**,
Höganäs kommun.

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har den 1997-09-22 § 393
antagit detaljplan för Kullens Havsbad 2:66 i Nyhamnsläge, Höganäs
kommun. Länsstyrelsen har 1997-10-06 enligt 2 § 12 kap i plan-och
byggnadslagen beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 6 oktober 1997.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Nilermark

HÖGANÄS 1997-10-06

Kopia till:

Länstyrelsen, samhällsbyggnad
Fastighetsbildningsmyndigheten
Fastighetsregistermyndigheten
Bo Jertshagen

5

Detaljplan för
KULLENS HAVSBAD 2:66
Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:500 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:500

Fastighetsförteckning

SYFTE

Med syfte att möjliggöra överbyggnad av befintlig poolanläggning har detaljplan upprättats.

PLANOMRÅDE

Planområdet omfattar fastigheten Kullens Havsbad 2:66, belägen ytterst utmed Tallbacksvägen på vägen ner till strandheden mellan Strandbaden och Nyhamnsläge. Mot norr gränsar planområdet till de privata fastigheterna Kullens Havsbad 2:64 och 2:65 samt till en mindre del av Kullens Havsbad 2:58, en tennisplan. Även mot öster ligger en privat fastighet, Kullens Havsbad 2:63. I söder och sydväst går Tallbacksvägen. Planområdets yta är 2335 m².

Fastigheten är privatägd.

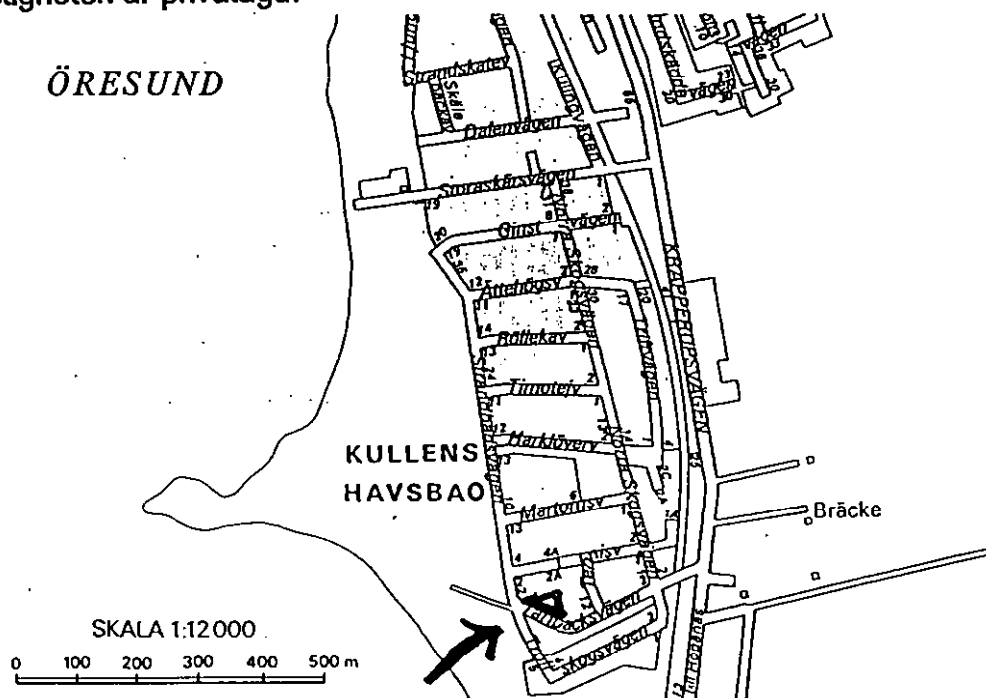


Fig. 1; Planområdets läge vid Tallbacksvägen i Strandbaden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Gällande detaljplaner

För området gäller ändring av detaljplan för KULLENS HAVSBAD 2:65 m.fl. vilken vann laga kraft 1995-04-27. Underliggande detaljplan, byggnadsplan för KULLENS HAVSBAD 1:1 mm fastställd 1992-07-02, gäller jämsides med ändringen. Ändringen av detaljplan gjordes 1995 för att medge tillbyggnad av Kullens Havsbad 2:65. Därutöver anpassades bestämmelserna till befintliga förhållanden.

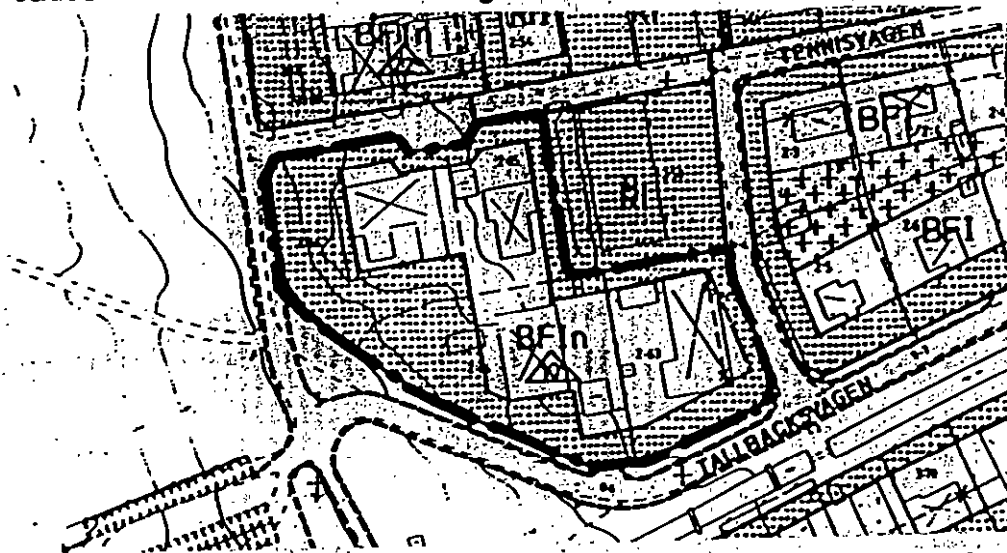


Fig. 2; Utdrag ur plankarta där tillägg till planbestämmelser från 1995 gäller, arkivnr 13/95.

Översiktsplan

Översiktsplanen är antagen år 1993. Bl.a. anges att den lummiga karaktären i Nyhamnsläges sydvästra delar med Kullens Havsbad är värdefull och bör vämas. Vidare anges att bebyggelsen inte får expandera åt väster.

Naturresevat



Fig. 3; Naturresevat mörkt tätraster, ur förslag till Naturvårdsplan 1996.

Strandhedsområdet framför fastigheten omfattas dels av reservatsbestämmelser sedan 1977, Nyhamnsläge-Strandbadens naturreservat (NVL 7§), och dels när Länsstyrelsens beslut 1996-12-12 om strandskydd ända fram till vägen framför fastigheten. I naturvårdsplanen föreslås att befintligt naturreservat utökas söderut. Befintligt naturreservat är av regeringen föreslaget som ett av EU:s "Natura 2000"-områden.

Förslag till förändring

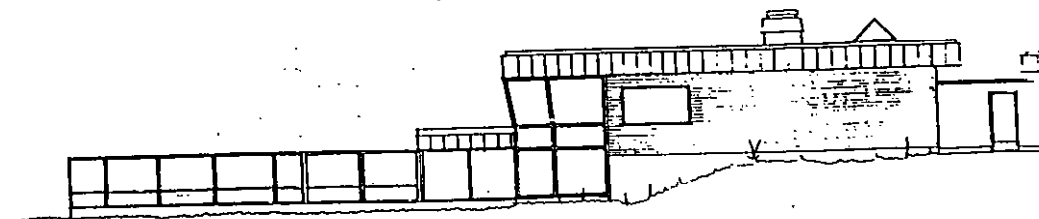
Byggnadsnämnden har i december 1990 under § 664 avslagit ansökan om bygglov för tillbyggnad med poolrum. Stadsbyggnadskontoret har i juli 1992 lämnat underhandssynpunkter på en ansökan om bygglov för pool-pergola med avstyran, då det gav intryck av byggnad i strid med planens syfte. Efter omarbetning gavs bygglov för mur och glasväggar i mars 1993.

Ansökan om bygglov för tak över pool behandlades i byggnadsnämnden 1997-02-24. Föreslagen tillbyggnad, till största delen belägen på mark, som inte får bebyggas, omfattade 121 m². I ny detaljplan 1995 har byggnadsfria områden i söder och väster bibehållits med hänsyn till stort allmänintresse. Byggnadsnämnden beslöt att avslå ansökan med stöd av plan- och bygglagen 8 kap 11 §.

Ansökan om planändring, för att möjliggöra överbyggnad av befintlig pool, i enlighet med tidigare ingiven bygglovsansökan, inkom 1997-04-04. Byggnadsnämnden beslöt 1997-04-21 att godkänna planändring enligt enkelt planförfarande på sökandens bekostnad.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Området är beläget i övergången mellan Strandbadsskogen och den öppna strandheden i väster. Marken lutar åt väster, och befintlig huvudbyggnad har ett utsatt läge med sin öppna placering i fonden av strövområdet. Fastigheterna längre norrut ligger mer dolda av växtlighet.



FASAD MOT SÖDER

Fig.4; Fasad mot söder.

Huvudbyggnaden är i ett plan med källare utförd som suterräng våning mot väster. Byggnaden är i rött tegel med stora glaspartier mot Öresund. Tak har flack lutning. Framför huset finns en pool, ca 10 x 5 m², med skjutbara glaspartier som vindsydd mot söder och väster, och en mur i norr.

PLANENS INNEHÅLL

Genom införande av en zon på plankartan där pooltak får finnas, kan nu en överbyggnad av befintlig pool göras. Zonen har anpassats efter befintliga förhållanden, så att gränsema går i mur och glasparti. Tillåten byggnadshöjd för pooltak är 3,0 meter. För övrigt har bestämmelserna från gällande planer överförts. Största byggnadsyta till exempel är oförändrat 25%, vilket innebär 585 m². Med nytt pooltak har den gränsen uppnåtts. Övriga byggzoner är kvar oförändrade.

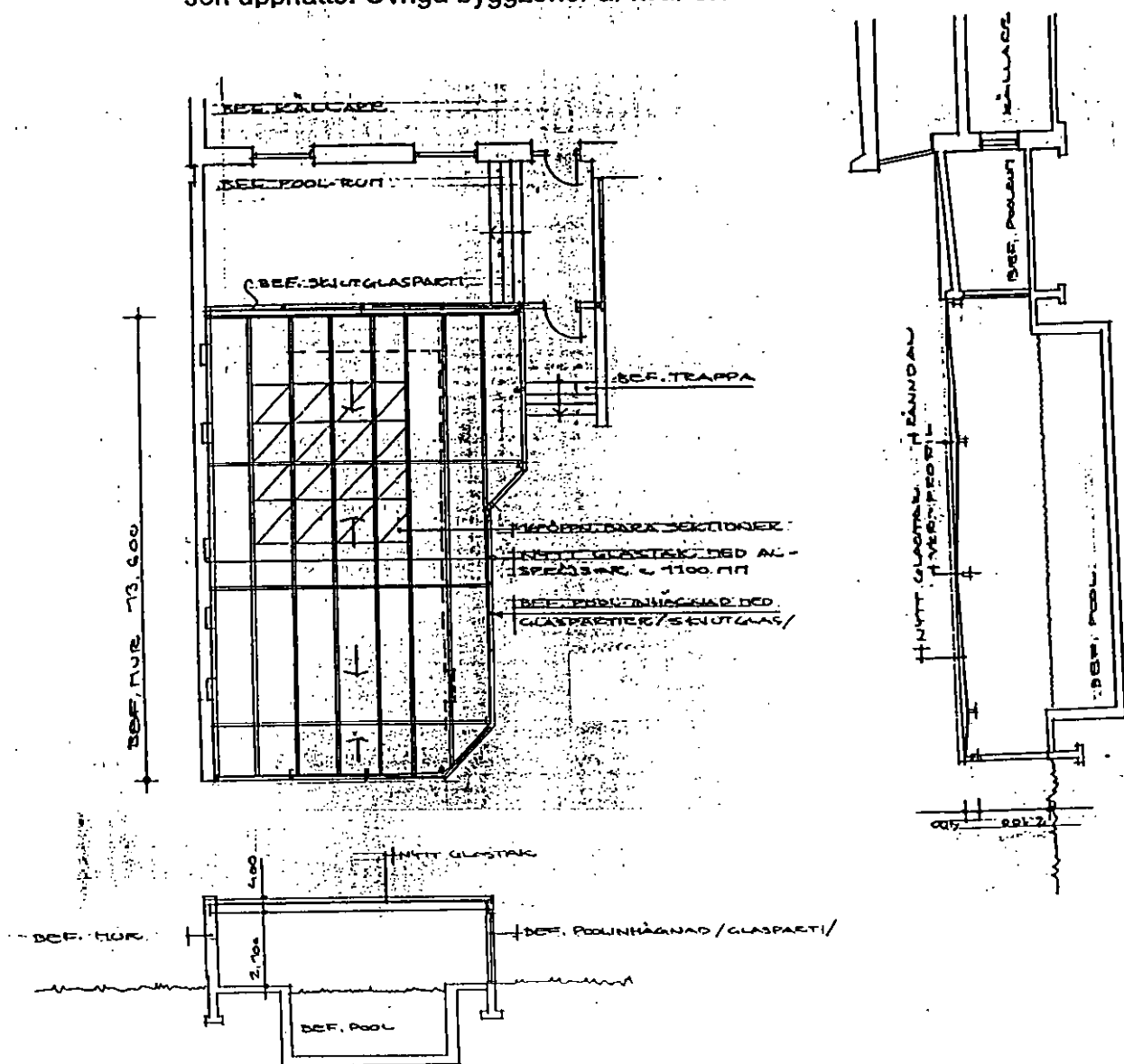


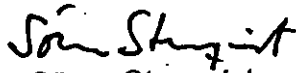
Fig.5; Skisser på nytt glastak över pool.

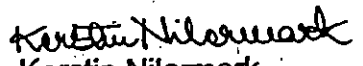
Planändringen innebär inga markarbeten. Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Dock kan dolda fasta fornlämningar finnas, sådana fornlämningar är skyddade genom Kulturminneslagen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på något annat sätt förändras eller borttagas. Om fornlämning påträffas vid markingrepp, ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML.

Genomförandetiden är 5 år.

Detaljplanen är förenlig med antagen översiktsplan och med Naturresurslagen.

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 1997-08-25


Sören Stenqvist


Kerstin Nilermark

15
Detaljplan för

KULLENS HAVSBAD 2:66

Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att möjliggöra överbyggnad av befintlig poolanläggning.

Planområdet är privatägt.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för alla byggnadsåtgärder, vilka beräknas ske så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet. I området finns Kullens Havsbads vägförening. Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Genomförandetid

För planområdet finns ändring av detaljplan med genomförandetid, som slutar 2000-04-27. Genomförandetiden för denna detaljplan föreslås sluta 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten är bildad i enlighet med detaljplan. Fastighetsbildningsåtgärd behövs inte. Fastighetsplan erfordras ej.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnad för planarbetet belastar ägaren av Kullens Havsbad 2:66 genom kontrakt.

Kostnad för byggnadsarbeten belastar fastighetsägaren.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1997-08-25