

KS/2015/98



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

PERSHÖG 2 I HÖGANÄS,

Höganäs kommun, Skåne län



ANTAGANDE HAN DLING 2015-11-30

Antagen av byggnadsnämnden den 10 december 2015
Laga kraft den 8 januari 2016



**HÖGANÄS
KOMMUN**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	3
INLEDNING	4
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	9
PLANFÖRSLAG	12
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	14
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	16



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta inklusive illustrationskarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:
Per-Erik Linders, planarkitekt och planförfattare
Mila Sladic, planchef

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att genom en planändring pröva lämpligheten för ny bostadsbebyggelse på fastighet Pershög 2.

Huvudidén med planförslaget är att genom en ändring av byggnadsrätten möjliggöra en fastighetsdelning av Pershög 2 för att därefter bebygga den inre nya fastigheten.

BAKGRUND, PLANBESKED

Fastighetsägaren till Pershög 2 inkom den 17 december 2014 till planavdelningen med ansökan om ändring av gällande detaljplan för Pershög 2.

Kommunstyrelsen beslutade den 3 februari 2015, § 33, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Pershög 2 i Höganäs, Höganäs kommun. Kommunstyrelsen beslutade även att rubricerat planuppdrag delegeras till byggnadsnämnden för genomförande av planarbete och antagande av detaljplan.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med ett standard förfarande, dvs. plansamråd samt vid behov en formell granskning.



Detaljplaneprocessen standard förfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

PLANSAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren. Efter beslut i byggnadsnämnden sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget. Om inga erinranden inkommer under samrådstiden kan detaljplanen gå direkt till antagande.

Samråd av aktuell detaljplan har genomförts mellan den 11 maj och den 1 juni 2015. Efter samrådet har detaljplanen genomgått en mindre revidering.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna

synpunkter under granskningstiden samt samrådstiden redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Granskning genomfördes den 28 sep till den 12 okt 2015. Efter granskning har en revidering av byggnadsrätten genomförts för att tillmötesgå de berörda grannar som lämnat synpunkter under samråd och granskning.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till byggnadsnämnden för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

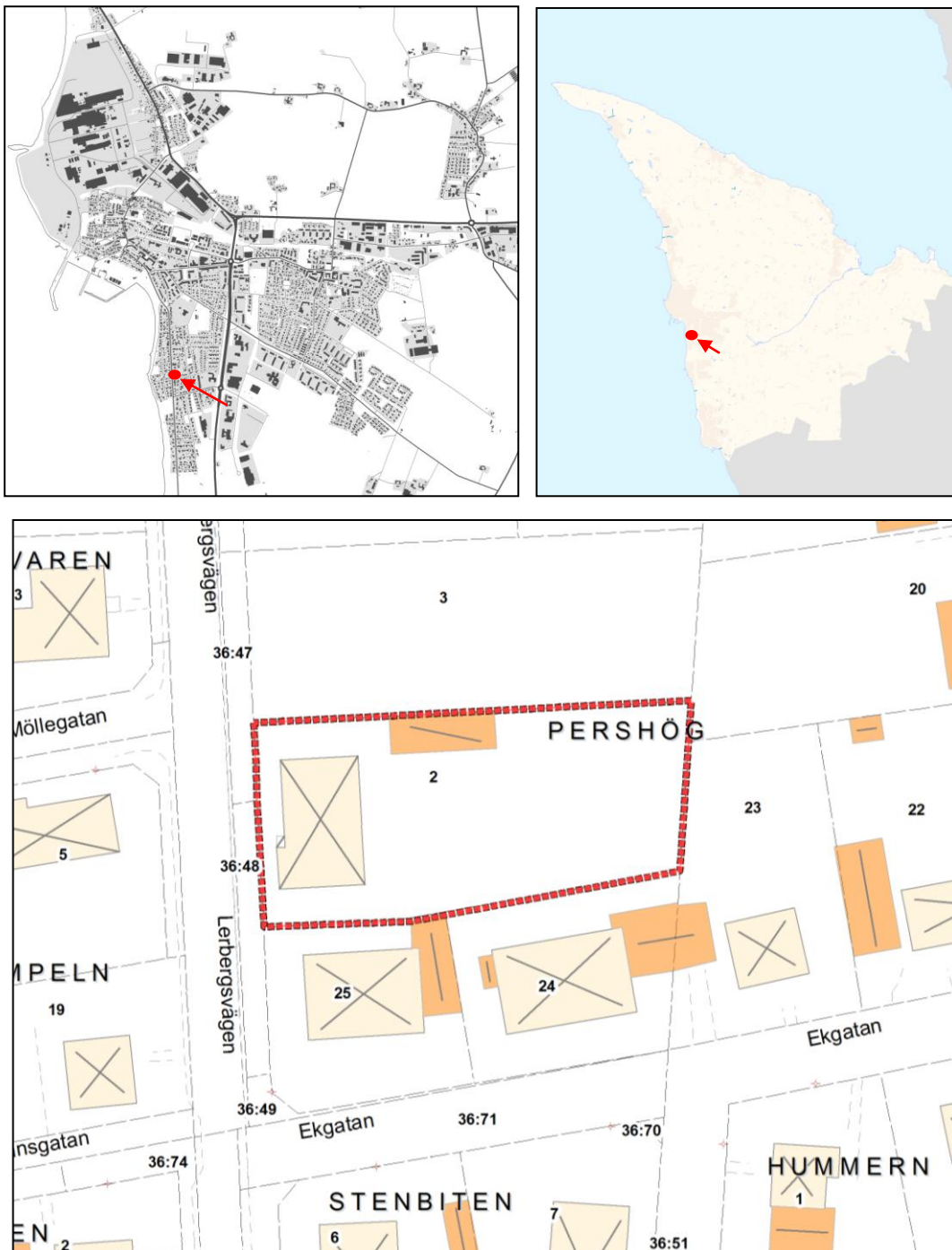
Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

► PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Pershög 2. Fastigheten är privatägd och ligger i södra delen av Höganäs vid Lerbergsvägen, ca 800 m från Höganäs centrum. Fastigheten är idag ca 1240 kvm stor.

Lerbergsvägen ägs och förvaltas av Höganäs kommun.





TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002, laga kraft 2002-11-25 är planområdet utpekade som befintlig tätortsbebyggelse.

I den fördjupad översiktsplanen för Höganäs och Väsby antagen den 24 juli 2012 görs inga förändrade ställningstagande planområdet utan pekas ut som befintlig stadsstruktur.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

I området gäller detaljplan för **Pershög 2**, laga kraft den 6 okt 1997. Detaljplanen medger bostäder med mindre lokal för kontor. I huvudbyggnad får högst två lägenheter inredas. För huvudbyggnad gäller även högst 180 kvm byggnadsarea samt två våningar med 6,5 m som högsta byggnadshöjd. Vind får ej inredas och huvudbyggnad får ej placeras närmare än 4,5 m från fastighetsgräns. För befintlig byggnad på fastigheten gäller även särskilda varsamhetsbestämmelser.



I östra halvan av fastigheten tillåts endast uthus. För uthusbyggnader gäller högst 60 kvm byggnadsarea och 2,8 m som högsta byggnadshöjd. Uthusbyggnad får placeras i fastighetsgräns där så provas lämpligt. Genomförandetiden har gått ut.

För planområdet gäller tomtindelning fastställd 1969-12-10

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

HANDIKAPPSPLAN

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Byggnadens och fastighetens tillgänglighet provas i bygglovet.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAMMET

I kommunens bostadsförsörjningsprogram, antagen av kommunfullmäktige den 24 april 2014, anges det mål och riktlinjer för bostadsbyggandet i kommunen.

RIKSINTRESSEN**KUSTZON**

Planområdet ingår i ett större område utpekad som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB. Planförslaget syftar till en utveckling av den befintliga tätorten.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR**NATURRESERVAT**

Området berörs inte av områdesskyddet naturreservat enligt 7 kap 4-8§ miljöbalken.

BIOTOPSKYDDSOMRÅDE

Området berörs inte av områdesskyddet enligt 7 kap 11§ miljöbalken.

STRANDSKYDDSOMRÅDE

Området berörs inte av något strandskyddsområde enligt 7 kap 13-18§ miljöbalken.

VATTENSKYDDSOMRÅDE

Planområdet berörs inte av något vattenskyddsområde.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG**KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ**

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.

Planförslaget syftar till ett fortsatt skydd av befintlig kulturhistorisk bebyggelse. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka byggnadens kulturhistoriska värde negativt i någon större omfattning.



FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKANVÄNDNING

BEBYGGELSE, MARK OCH VEGETATION

Fastigheten är idag bebyggd av ett 1 ½ plans gult tegelhus från 1895, även kallad Villa Pershög.

Huset har en byggnadsarea på ca 160 kvm, byggd med källare och inrymmer idag två lägenheter. Huset är ursprungligen uppförd som bostadshus men planlades 1990 för kontorsändamål vilket ändrades till bostäder igen i den nu gällande detaljplan från 1997.

Bakom huvudbyggnaden ligger en fristående garage- och förrådsbyggnad på ca 60 kvm.

Östra delen av fastigheten består av en anlagd trädgård med större gräsytor och varierad växlighet.

Marknivån i området är varierande mellan ca 6,80 m.ö.h och 7,0 m.ö.h vilket är mellan 0,40 – 0,7 m lägre än intilliggande fastigheter i söder.

OMGIVANDE BEBYGGELSE

Fastigheten ligger i ett större villakvarter som består av hus av blandad karaktär och storlek. Fastigheten norr om planområdet, Pershög 3, är möjlig att bebygga med bostäder men står idag obebyggd.

GEOLOGI

Enligt SGU's databas (Sveriges geologiska undersökning) består jordlagren i området av svallsediment i form av klappersten. Ingen geoteknisk utredning är genomförd i planområdet.

FRITID OCH REKREATION

Planområdet ligger i anslutning till den centrala delen av Höganäs med god närhet till stadens utbud av fritid och rekreation. Planområdet ligger bland annat ca 500 m sydöst om Kwickbadet och Höganäs småbåtshamn. Ca 350 meter norrut ligger Folkparken och 800 m sydöst ligger Höganäs sportcenter. Närmaste lekplats ligger ca 100 meter nordöst om planområdet.

FORNLÄMNINGAR

Angränsande i söder, på fastigheterna Pershög 24 och 25 har tidigare kulturhistorisk lämning registrerats (RÄA, Höganäs 1:1) i form utav av gravhög, då ca 20 m i diameter och 2,4 meter hög. Gravhögen inventerades 1969. 1970 blev högen undersökt och borttagen. Vid utgrävningen påträffades lämningar i form av skelettresten och pilspetsar.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Tillgången och närheten till både kommersiell och allmänservice är god. Service så som bibliotek, dagligvaruhandel, restauranger, vårdcentral, apotek och F-9 finns inom en radie på 1000 m.

TRAFIK

BILTRAFIK

Utanför planområdet går Lerbergsvägen som är en av de större lokala gatorna i staden. Lerbergsvägen knyter samman Lerberget i söder med Höganäs centrala delar. Genomförda trafikräkningar på Lerbergsvägen från september 2008 påvisar ett trafikflöde på ca 1400 ÅDT, exakt mätningpunkt är dock oklar.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planområdet är väl försörjt med gångbanor som förbinder planområdet med stadens övergripande nät. Utanför planområdet på Lerbergsvägen går en allmän gång- och cykelväg som förbinder Lerberget och Höganäs södra delar med de centrala delarna av staden.

KOLLEKTIVTRAFIK

Linje 201, som är den så kallade flexlinjen passerar planområdet via Lerbergsvägen med en turtäthet på 1ggr/h vardagar. Närmaste hållplats, Möllegatan, ligger i direkt anslutning till planområdet. Närmaste hållplats för regionala resor till bland annat Helsingborg ligger vid väg 111, 400 m sydöst om planområdet.

GATURUMMEN

Lerbergsvägen är ca 10,5 m bred och utformad med 1,5 m trottoar, 6,5 m vägyta samt en 2,5 m gång- och cykelväg. Vägen har en god standard och försedd med vägbelysning.

UTFART OCH PARKERING

Fastigheten har in-/utfart från Lerbergsvägen i norra delen av fastigheten. Parkering sker på egen fastighet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Servis anslutning finns i anslutning till befintlig in/utfart i nordvästra delen av fastigheten.

VÄRME

Befintlig byggnad har idag utbyggd bergvärme.

AVFALL

Hanteringen av avfall sköts av teknik- och fastighetsförvaltningen på kommunen och bygger på källsortering.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Övrig teknisk infrastruktur så som el, tele och fiber finns det dragna ledningar för i Lerbergsvägen. Fastigheten är idag ansluten med el och fiber från Höganäs Energi.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

Planområdet bedöms inte påverkas i någon större negativ omfattning av buller. Den största gatan i närheten av planområdet är Lerbergsvägen. Inga andra kända bullerkällor finns i området. Inga åtgärder behövs.

FARLIGT GODS

Planområdet ligger ca 350 m från väg 111 där transporter för farligt gods förekommer. Skyddsavstånd bedöms som tillräckligt. Inga åtgärder behövs.

MARKFÖRORENINGAR

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Ingen översvämningsrisk föreligger inom planområdet.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning för inom det specifika planområdet har inte genomförts.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Syftet med planförslaget är att genom en ändring i delar av byggnadsrätten möjliggöra en fastighetsdelning av Pershög 2.

Huvuddrag:

- Inom planområdet föreslås som tidigare bostäder med endast en mindre modifiering.
- Byggnadshöjd samt nockhöjd regleras till 4,5 meter respektive 7,5 meter i den inre delen av fastigheten.
- Placering av komplementbyggnad regleras till minst en meter från fastighetsgräns men kan placeras närmare vid grannes samtycke.
- Begränsning av utnyttjandegraden och minsta fastighetsyta införs.
- Tidigare kryssmark upphör att gälla i den inre delen av fastigheten.
- Angöring till båda fastigheterna föreslås ske i nordvästra delen av planområdet via den befintliga in- och utfarten. Detta genom att en gemensamhetsanläggning alternativt servitut bildas i samband med fastighetsdelningen.

FÖRESLAGEN, BEBYGGELSE

BEBYGGELSE

Inom planområdet föreslås bostäder. Tidigare detaljplan medgav även mindre lokal för kontor. Denna precisering föreslås utgå eftersom fastighetens storlek minskar i samband med en eventuell fastighetsdelning vilket därmed minskar motiven för en utökad markanvändning. Mindre verksamheter knutna till bostaden och som inte är störande för omgivningen eller trafikallstrande kan medges.

Med hänsyn till befintliga förhållanden och en eventuell framtida fastighetsdelning justeras utnyttjandegraden av fastigheten. Minsta fastighetsarea regleras till 600 kvm med största tillåtna byggnadsarea på 25 % av fastighetsarean. Ytterligare 40 kvm byggnadsarea får medges till komplementbyggnader.

Fornlämningar

Enligt Länsstyrelsen finns det ofta i anslutning till gravhögar, andra gravar från senare perioder utan synlig markering ovan mark. Innan startbesked ges ska därför en fältbesiktning av marken göras som ska avgöra om en arkeologisk insats är aktuell.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Utförande

Ingen förändrad reglering av bebyggelsens utförande eller placering föreslås.

Den ursprungliga byggnaden, Villa Pershög, utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 2 kap 6 § PBL (2010:900). Huset är skyddat genom varsamhetsbestämmelser i tidigare gällande detaljplan. Då igen märkbar yttre förändring av byggnaden har gjorts bedöms fortfarande de karaktärsdrag och värden som redogörs i tidigare gällande detaljplan fortfarande som aktuella.

*Ur gällande detaljplan för **Pershög 2**, laga kraft den 6 okt 1997.*

” Villa Pershög uppfördes med fasader av gult höganästegel med röda banddekorationer. Vita träfönster med T-post, tidigare grönfärgade. Gavel mot väster försedd med textfält "PERSHÖG" och balkong med rikt ornamenterade snickeri och konsoler av gjutjärn. Sadeltak av rött tegel, ursprungligen av papp. Murad veranda i vinkel mot sydväst, ursprungligen av trä.

Byggnadsteknik

Utifrån befintliga förhållanden och marknivåer bedöms hus med källare inte som lämpligt på fastigheten och bör därför inte tillåtas vid nybyggnation. Detta främst med hänsyn till avledning av spill- och dränvatten från fastigheten.

BILTRAFIK

Ingen större påverkan.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Ingen större påverkan.

KOLLEKTIVTRAFIK

Ingen större påverkan.

PARKERING, UTFARTER

Parkering ska anordnas på egen fastighet. Angöring till båda fastigheterna föreslås ske norr om den befintliga byggnaden via den befintliga in- och utfarten.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Den nya fastigheten kan anslutas till kommunalt Va-nät genom ny tomtanslutning.

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Bebyggelse ska anpassas så att teknik- och fastighetsförvaltningens krav för avfallshantering uppfylls.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas det fjärde kvartalet 2015.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

ANSVARSFÖRDELNING

Anläggning	Genomförande och drift
Allmänt VA-nät	Höganäs kommun
El, fjärrvärme och bredband	Höganäs energi
Tele	Skanova
Kvartersmark	Berörd markägare

Fastighetsägaren skall kontakta huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Fastighetsplan fastställd 1969-12-10 upphör att gälla för fastigheten Pershög 2. Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGÅTGÄRDER

Planens genomförande innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske såsom avstyckning, servitutsbildning samt eventuell gemensamhetsanläggning för att trygga ledningar och tillfart.

Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett anläggningsbeslut. Direkt utformning och val av metod för att säkra in-/utfart vid avstyckning ska hanteras vid lantmäteriförrättningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av fastighetsägare genom planavtal.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten åtgärder inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i kommunens VA-taxa.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut, gemensamhetsanläggning (eller annan nyttjanderätt) på annans mark bekostas av ägare av anläggning eller ledning

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning osv som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Vid varsamhetsbestämmelser finns inga ersättningsregler och därmed kan kommunen inte bli ersättningsskyldig.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET 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

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom Höganäs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Sammantaget bedöms inte gällande miljö kvalitetsnormer påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

Sammantaget bedöms inte gällande nationella och regionala miljö mål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

SOCIALA KONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Planförslaget verkar positivt för de uttalade kommunala bostadspolitiska mål som finns där bland annat nya bostäder ska så långt som möjligt planeras inom ianspråktagen mark och utmed eller i närheten av befintlig infrastruktur och service.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen påverkas inte negativt av detaljplanens genomförande.

För planavdelningen

Mila Sladic, planchef

Per-Erik Linders, planarkitekt