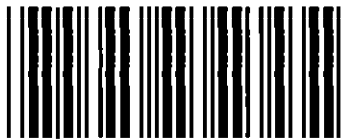


Björn Bensdorp-Redestam
Planarkitekt



Akt nr:
1284 - P02 / 249

AU\$1284-P02/249

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1284-P02/249

Karta: P₂

HANDLINGAR 1284-P02/249

Upprättade år 2002	Dnr M02143
Ärende Ändring av del av detaljplan för kv SVALAN i Höganäs (del av HÖGANÄS 34:54) mm, avseende SPÅNET 2, 3 mfl	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Ursprunglig plan se akt 1284-P99/217

**Aktas
noga!**

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

I denna lantmäteriakt får inte ens med biyerts ske anteckning,
förstrykning eller dyllkt.

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

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämna att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band

29 numrerade sidor

1 inneliggande karta

1 annan karta P₂



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

2002-01-11

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN
Ink 2002 -01- 17
Dnr:

MEDDELANDE LAGA KRAFT

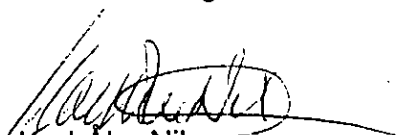
Ändring av del av detaljplan för kv Svalan i Höganäs (del av Höganäs 34:54) m.m. avseende Spånet 2,3 m.fl. i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2001-12-13 § 129 antagit
Ändring av del av **detaljplan för kv Svalan i Höganäs (del av Höganäs 34:54) m.m. avseende Spånet 2, 3 m.fl. i Höganäs, Höganäs kommun.**

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 10 januari 2002.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad

020124



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

Ändring av del av detaljplan för
kv. Svalan i Höganäs, (del av Höganäs 34:54) m.m.
Höganäs kommun, Skåne län

Ändring berör fastigheterna Spånet 2, 3 m.fl.

Underliggande detaljplan för kv. Svalan i Höganäs, del av Höganäs 34:54 vilken vann laga kraft 1999-03-30 och har arkivnummer 4/99 gäller jämsides.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Tillägg till planbeskrivning

Tillägg till genomförandebeskrivning

Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:

Upprättats: 2001-10-09

antagits av KF: 2001-12-13

vunnit laga kraft: 2002-01-10

Redaktionellt förtydligande 2001-11-07 s. 4
i planbeskrivningen.

Genomförandetiden slutar 2014-03-30

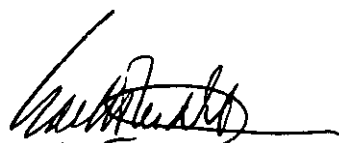
Tillägget innebär att *högsta byggnadshöjd sätts till 6,8 meter, därutöver får takkupor och frontespis inte uppföras. Dock får byggnad utformad med pulpettek uppföras till en högsta byggnadshöjd om 8,5 meter.*

I förslagets illustration har några balkonger placerats ut över mark som inte får bebyggas, s.k. prickmark. I tillägget innebär att *balkonger får placeras ut över prickad mark i tilläggets västra side vilken vänder sig ut mot allmän platsmark där det inte bedöms påverka några grannar.*

Redaktionellt förtydligande. Ovan nämnda prickmark är ett u-område i underliggande plan. Med ett u-område menas ett område som skall vara tillgängligt för allmänne underjordiska ledningar.

I övrigt sker inga ändringar avseende bestämmelser och bestämmelsegränser. Tilläggets genomförandetid slutar 2014-03-30.

Höganäs, Planavdelningen 2001-10-09



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Björn Bendsorp-Redestam
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

Ändring av del av detaljplan för
kv. Svalan i Höganäs, (del av Höganäs 34:54) m.m.
Höganäs kommun, Skåne län

Ändring berör fastigheterna Spånet 2, 3 m.fl.

Underliggande detaljplan för kv. Svalan i Höganäs, del av Höganäs 34:54 vilken vann laga kraft 1999-03-30 och har arkivnummer 4/99 gäller jämsides.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Tillägg till planbeskrivning

Tillägg till genomförandebeskrivning

Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har

Upprättats: 2001-10-09

antagits av KF: 2001-12-13

vunnit laga kraft: 2002-01-10

Redaktionellt förtydligande 2001-11-13 s. 4
i planbeskrivningen.

Genomförandetiden slutar 2014-03-30

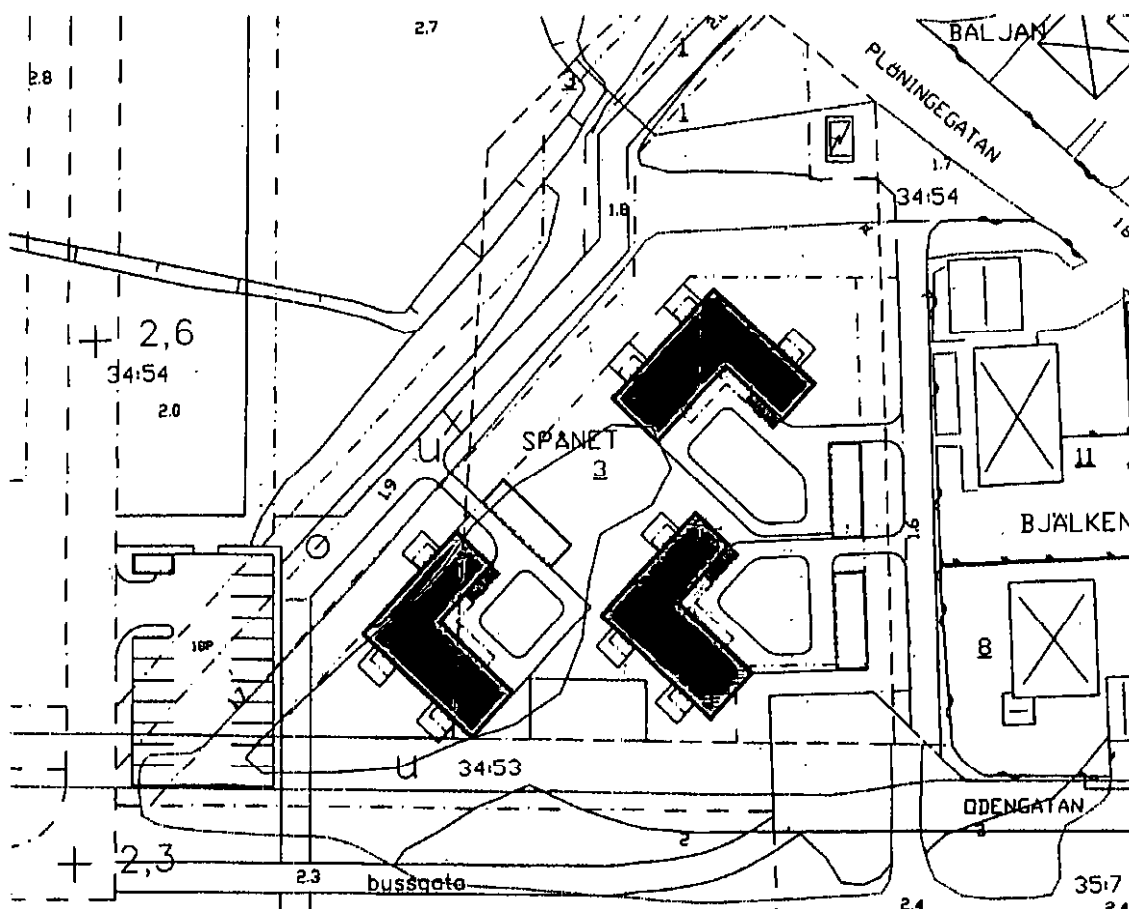
Syfte

Ändringen syftar till att möjliggöra en högre exploatering än vad som idag är möjligt inom gällande detaljplan.

Bakgrund

Inom fastigheterna Spånet 3 och Höganäs 34:54 föreslås ny bostadsbebyggelse. Förslaget innebär att tre stycken så kallade Bo Klok hus i två våningar planeras inom fastigheten Spånet 3. Förslaget innebär en större exploatering än vad gällande plan tillåter med en byggnadsarea om cirka 850 m². Gällande detaljplans medger 600 m². Den högre exploateringen beror till viss del på att bebyggelsen föreslås utformas med loftgångar samt balkonger vilka räknas med i byggnadsarean. Dessutom föreslås tre friliggande förrådsbyggnader vilka tillsammans motsvarar en byggnadsarea om cirka 130 m². Illustrerat förslag visar också på huvudbyggnader utformade med pulpettak till en högsta byggnadshöjd om cirka 8 meter samt med balkonger vilka är placerade ut över mark som inte får bebyggas, s.k. prickad mark.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2001-08-14 §204 med bakgrund av anmälan daterad 2001-08-14, att uppdra åt planavdelningen att genomföra detaljplanearbete för Spånet 2, 3, m.fl. samt att arbetet skall ske med enkelt planförfarande genom tillägg på befintlig karta.



Skiss av förslag till placering av tre s.k. Bo Klok hus i två våningar. Husen rymmer 18 mindre lägenheter.

Läge och avgränsning

Rubricerat planområde ligger i den nordöstra delen av tätorten Höganäs och sträcker sig mellan väg 111 i väster, väg 112 i norr, Plöjargatan i öster och den gamla banvallen i söder.

Område avsett för tillägg ligger inom den sydöstra delen av gällande detaljplan och omfattar Spånet 2 samt delar av Spånet 3 och Höganäs 34:54, se skrafferat område på plankarta. Områdets yta är cirka 2400 m².

Tidigare kommunala beslut

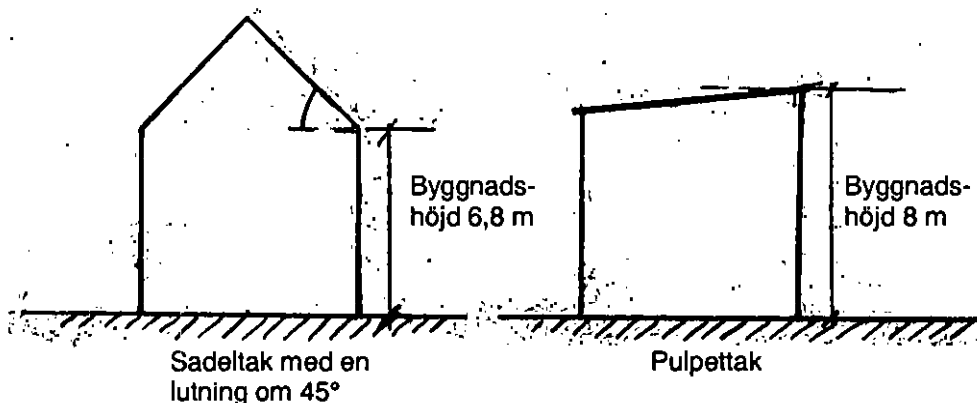
Gällande plan, detaljplan för kv. Svalan i Höganäs, (del av Höganäs 34:54) m.m. med arkivnr. 4/99, upprättades under 1998 med syfte att möjliggöra handel med livsmedel och skrymmande varor, boende, barnstuga samt vård. Planens genomförandetid slutar 2014-03-30.

I den sydöstra delen av gällande detaljplan inom delar av fastigheterna Spånet 3 och Höganäs 34:54, se skrafferat område på plankarta, medges bostadsändamål med bostadskomplement, vård samt barnstuga. Huvudbyggnader får utformas i två plan med en högsta byggnadshöjd om 6,8 meter, därutöver får kupa eller frontespis inte anordnas. För uthus och garage gäller en högsta byggnadshöjd om 2,8 meter. Högsta totala byggnadsarea inom området är 600 m², vilket motsvarar en exploateringsgrad om cirka 25% (byggnadsarea) inom skrafferat område.

Tilläggets innehåll

Föreslagen nybyggnad omfattar en byggnadsarea om cirka 850 m² jämfört med de enligt gällande detaljplan möjliga 600 m². Tillägget innebär att *högsta totala byggnadsarea ökas till 900 m² vilket motsvarar en exploateringsgrad om cirka 38 % inom skrafferat område, vilket bedöms vara en relativt normal nivå. Tillägget avser endast exploateringsgrad och ersätter bestämmelse e,600.*

I förslagets illustration har husen utformats med ett pulpettak som i sin högsta punkt mäter cirka 8 meter över mark. I gällande detaljplan tillåts en högsta byggnadshöjd om 6,8 meter vilket i princip innebär att om huset utformas med ett sadeltak kannocken t.ex. ligga 10 meter över mark. När byggnadshöjd beräknas till ett pulpettak räknas denna från marknivån till takets högsta punkt vilket innebär att föreslaget pulpettak med sin högsta höjd på cirka 8 meter inte är tillåtet enligt gälland plan.



Syfte

Ändringen syftar till att möjliggöra en högre exploatering än vad som idag är möjligt inom gällande detaljplan.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under hösten 2001.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar samtidigt som för underliggande plan, 2014-03-30. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Övrigt

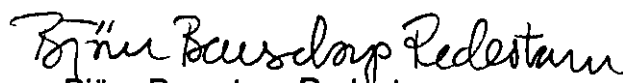
I övriga frågor gäller genomförandebeskrivning tillhörande detaljplan för kv. Svalan i Höganäs, (del av Höganäs 34:54) m.m. Höganäs kommun, Skåne län.

Område för allmän gång och cykeltrafik, x-område (se underliggande plan), skall säkerställas i enlighet med ursprunglig detaljplans intention.

Höganäs, Planavdelningen 2001-10-09



Karl-Ake Nilsson
Planchef



Björn Bendsdorp-Redestam
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN	
SKÅNE LÄN	
Ink	2002 -01- 17
Dnr:	

Ändring av del av detaljplan för
kv. Svalan i Höganäs, (del av Höganäs 34:54) m.m.
Höganäs kommun, Skåne län

Ändring berör fastigheterna Spånet 2, 3 m.fl.

Underliggande detaljplan för kv. Svalan i Höganäs, del av Höganäs 34:54 vilken
vann laga kraft 1999-03-30 och har arkivnummer 4/99 gäller jämsides.

SÄRSKILT UTLÅTANDE ÖVER SAMRÅD

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Tillägg till planbeskrivning

Tillägg till genomförandebeskrivning

Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har

Upprättats: 2001-10-09

antagits av KF: 2001-12-13

vunnit laga kraft: 2002-01-10

Redaktionellt förtydligande 2001-11-13 s. 4
i planbeskrivningen.

Genomförandetiden slutar 2014-03-30

Syfte

Ändringen syftar till att möjliggöra en högre exploatering än vad som idag är möjligt inom gällande detaljplan.

Samrådsskedet

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 2001-08-14 § 204 att uppdra åt planavdelningen att genomföra detaljplanearbete genom enkelt förfarande med tillägg på befintlig karta. Förslag till detaljplan har upprättats 2001-10-09.

Samråd inför antagande har skett under tiden 2001-10-19 till 2001-11-06. Underrättelse om samråd har skett genom utskick av samtliga planhandlingar i enlighet med fastighetsförteckning och sändlista.

Inkomna skrivelser med kommentarer

Under och i anslutning till samrådstiden har åtta skrivelser kommit planavdelningen tillhanda. Nedan redovisas dessa i den ordning de inkommit.

- **Nitrius Fastighets AB** (ink. 2001-10-23) har inga erinringar.
- **Miljökontoret** (ink. 2001-10-23) skriver att föreslagen bebyggelse kommer för nära AG Favörs bakgård med dess hantering av avfall, livsmedel och in- och utgående lastbilstransporter vilket bör belysas bättre i planförslaget. Vidare skriver man att bebyggelsen inte bör utformas med källare samt att planen bör utformas så att befintlig trädvegetation sparas som vind- och insynsskydd.

Kommentar. För plenområdet finns en gällande plen upprättad 1998-12-15 vilken vann laga kraft 1999-03-30 och vars genomförandetid slutar 2014-03-30. Det nu aktuella förslaget är ett tillägg till denna plen där gällande plan fortsätter ett gälla jämsides. Tillägget prövar möjligheten till ett högre exploateringstal, högste byggnadshöjd vid utformning med pulpettak samt möjlighet att bebyggelsen utformes med balkong över prickmark och u-område (mark som inte får bebyggas samt skall vara tillgänglig för allmän underjordisk ledning).

Inom hela planområdet, i enlighet med gällande plan, är det föreskrivet att vid nybyggnad av bl.a. bostäder skall Naturvårdsverkets rekommendationer avseende buller gälla. Vidare föreskrivs att verksamhet inom det område som nyttjas av AG Favör, inte får verka störande på omgivningen. Avseende källare finns i den jämsides gällande detaljplanens beskrivning angivet att källare inte tillåts p.g.e. områdets geologi och topografi.

Planeavdelningen bedömer efter samtal med miljökontoret att dessa inte har några kverstående erinringar mot föreliggande förslag. Miljökontoret vill dock förtydliga sine synpunkter avseende buller. Man mener att transporter till och från AG Favör kan innebära risk för bullerstörning och då transporterna räknas som en del av AG Favörs verksamhet därmed också klassas som industribuller.

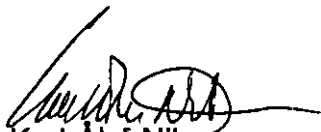
- **Tekniska Förvaltningen** (ink. 2001-10-19) har inga erinringar

- **Vägverket** (ink. 2001-10-30) har inga erinringar.
- **Höganäs Energi AB** (ink. 2001-10-31) har inga erinringar. Man poängterar dock att befintligt kabelstråk i anslutning till föreslagen bebyggelse ligger i u-område direkt nordväst om husen, samt i gc-vägen öster om föreslagen bebyggelse. Höganäs Energi förutsätter att befintliga elkablar ej berörs av förändringen samt att sträckningen och tillgängligheten bibehålls.
- **Lantmäterimyndigheten i Skåne** (ink. 2001-11-01) har inga erinringar.
- **Länsstyrelsen i Skåne Län** (ink. 2001-11-05) har inga erinringar.
- **Skanova (Telia)** (ink. 2001-11-07) har inga erinringar.

Kvarstående erinringar

Planavdelningen bedömer att inga erinringar kvarstår.

PLANADELNINGEN
Höganäs 2001-11-13


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Björn Bensdorp-Redestam
Planarkitekt