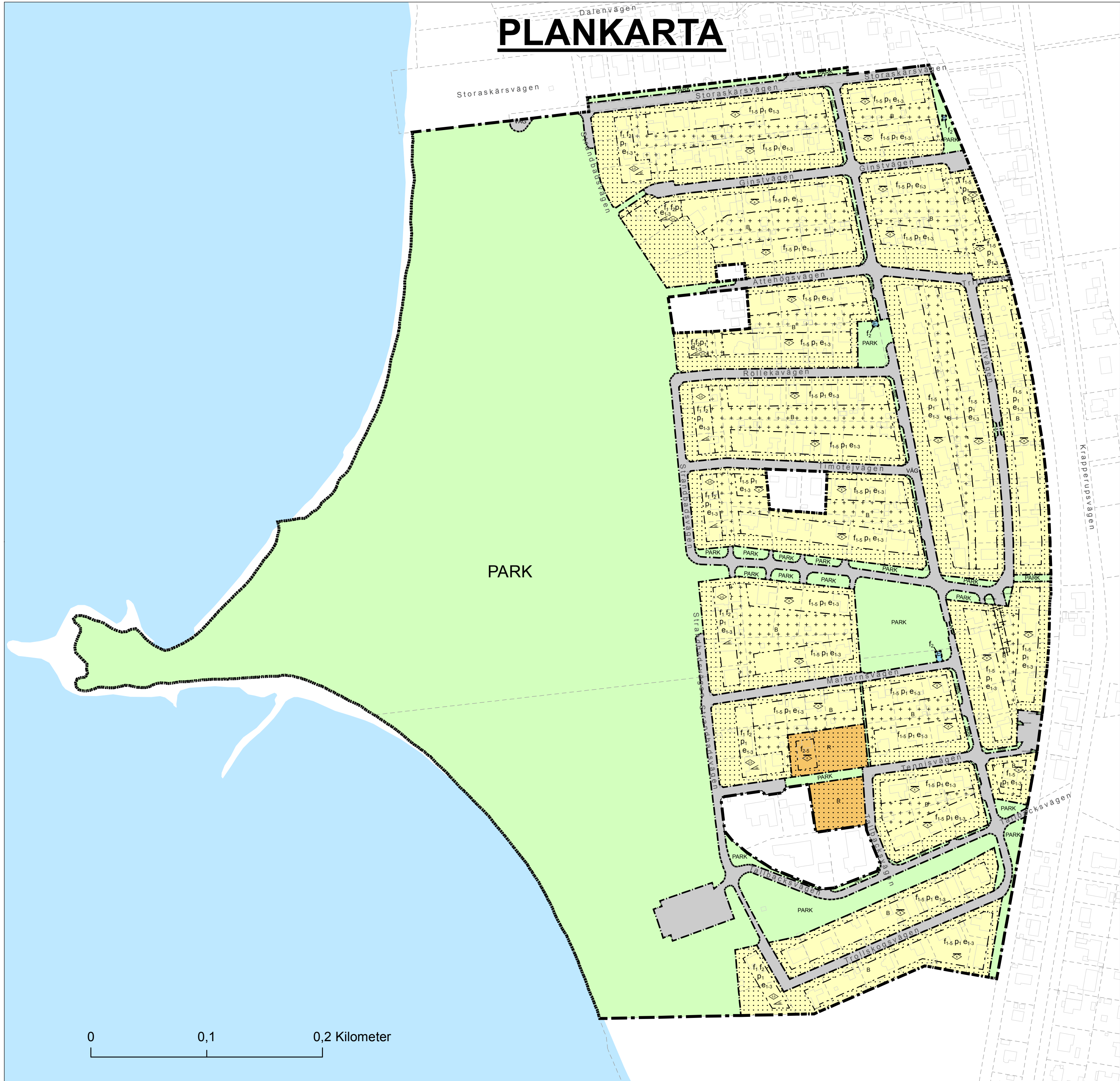


Ändring av detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 m m

PLANKARTA



SYFTE

Ändringens syfte är att modernisera planbestämmelserna som reglerar byggnadsvolymer inom planområdet så att de stämmer överens med nuvarande lagstiftning och praxis. Därmed bekräftas befintlig bebyggelse och möjliggörs fortsatt omvandling av förre detta fritidshusområde till ett område med åretruntboende utan att områdets karaktär ändras.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- PARK** Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GATA** Väg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- VÄGPLANTERING** Vägplantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- R** Idrottsplats. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Där befintlig placering eller tomtens beskaffenhet omöjliggör tillbyggnad av huvudbyggnad kan tillbyggnad tillåtas inom zon för prickad mark om byggnadsnämnden prövar det lämpligt. Bestämmelsen gäller ej för komplementbyggnader.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, samt med mindre del av huvudbyggnad. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Höjd på byggnader

- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad i meter, PBL 4 kap 11 § 1 st, 16 § 1 st, 30 §
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i meter, PBL 4 kap 11 § 1 st, 16 § 1 st, 30 §

Placering

- p1** Fristående garage, förråd med mera får uppföras i tomtgräns där så prövas lämpligt. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f1** Endast friliggande huvudbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f2** Högsta byggnadshöjd för transformatorstation, garage eller förråd är 2,8 m. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p.
- f3** För huvudbyggnader med nockhöjd upp till 5 meter regleras takvinkel till högst 30 grader. PBL 4 kap 11 § 1 st, 16 § 1 st, 30 §
- f4** För huvudbyggnader med nockhöjd 5-8 meter regleras takvinkel till högst 35-50 grader. PBL 4 kap 11 § 1 st, 16 § 1 st, 30 §
- f5** Huvudbyggnader med nockhöjd 5-8 ska uppföras med sadeltak. PBL 4 kap 16 § 1 st, 30 §

Omfattning

- A** Största takvinkel i grader, PBL 4 kap 11 § 1 st, 16 § 1 st, 30 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

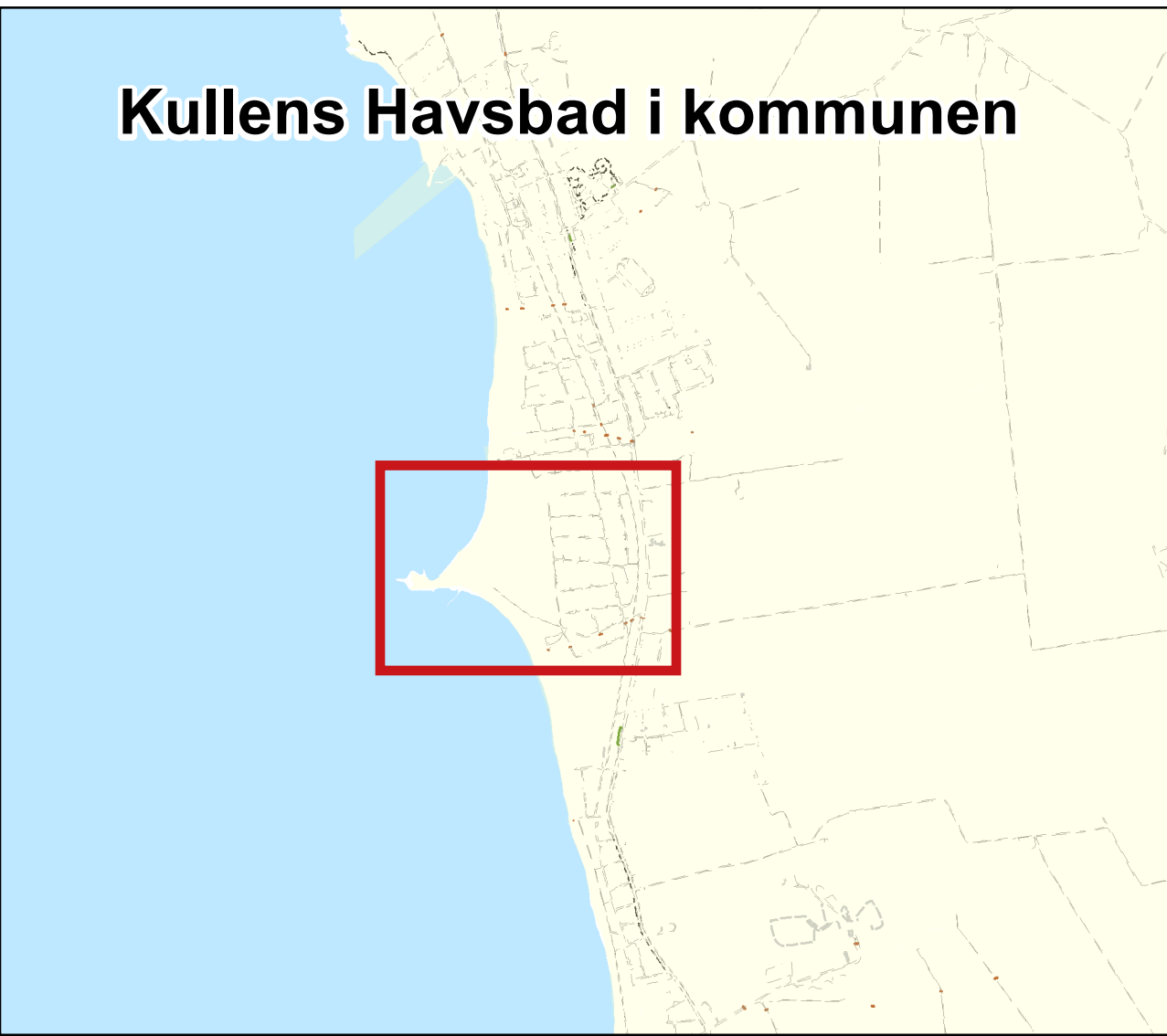
Utnyttjandegrad

- e1** Största byggnadsarea är 250 kvadratmeter per bostadsfastighet, dock får högst 25% av bostadsfastigheten bebyggas.
- e2** Endast en huvudbyggnad samt ett garage och ett förråd får uppföras.
- e3** Huvudbyggnad får inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I garage eller förråd får boningsrum inte inredas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 10 år, PBL 4 kap. 21 §
- Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.** PBL 4 kap. 6 §

Kullens Havsbad i kommunen



 HÖGANÄS KOMMUN		Ändring av detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 m m i Strandbaden, Höganäs kommun, Skåne län	
ANTAGANDE: 2017-10-10	LAGA KRAFT: 2018-06-29	Granskningshandling Normalt planförfarande	Skala 1: 2 300 (A1)
UPPRÄTTAD: 2017-06-02 (reviderad 2017-07-24)		Mila Sladic Plan- och bygglovschef	Fredrik Zelmerlöw Planarkitekt

KS/2015/551



PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för KULLENS HAVSBAD 1:1 mm

Höganäs kommun, Skåne län



Laga krafthandling
2018-06-29

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	4
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
PLANFÖRSLAG.....	9
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE.....	13
KONSEKVENSER AV ÄNDRING AV GÄLLANDE DETALJPLAN.....	14



FÖRORD

OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning.

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa G till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan.

Vid ändring av en detaljplan ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som hade tillämpats om en ny detaljplan hade tagits fram. Det innebär att kommunen ska tillämpa ett standardförfarande eller ett utökat förfarande vid ändring av detaljplan. Bedömningen av val av förfarande bör utgå från ändringens karaktär och hur den förhåller sig till kriterierna för respektive förfarande. Kommunen bör dock överväga om det verkligen är lämpligt att göra en ändring som till exempel innebär en betydande miljöpåverkan, har betydande intresse för allmänheten eller är i strid med översiktsplanen.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

BILAGA 1 till planbeskrivning, en sammanställning av gällande detaljplan som vunnit laga kraft 1992-11-17 (**analog plankarta**) och ändring av detaljplan som vunnit laga kraft 2007-02-23 med tillhörande planbestämmelser

BILAGA 2 till planbeskrivning, en sammanställning av gällande detaljplan från 1992 inklusive planändring från 2007 redovisade på en **digitaliserad plankarta** med tolkning av ursprungliga planbestämmelser till dagens motsvarighet med utgångspunkt i Boverkets allmänna råd 2015-02-02.

Samrådsredogörelse

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Mila Sladic, planchef

Fredrik Zelmerlöw, planarkitekt och planförfattare

Daniel Axelsson, planarkitekt, extern resurs från Tengbom

Sandra Edling, bygglovshandläggare

Johanna Magnusson, plansekreterare

Amir Sladic, mätingenjör

Linda Adler, lantmätariingenjör



INLEDNING

BAKGRUND

Kullens Havsbad är belägen i Strandbaden, norr om Höganäs stad och söder om Nyhamnsläge, på västra sidan av Kullahalvön. Rubricerad detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 med mera omfattar ett stort bostadsområde, tidigare sommarstugeområde, samt kustheden som ingår i Nyhamnsläge-Strandbadens naturreservat sedan 1977.

Den aktuella ändringen av detaljplanen initierades genom bygglovshantering. Ett återkommande problem i bygglovshanteringen inom planområdet är gällande detaljplans bestämmelser som reglerar bebyggelsevolym, bland annat antal våningar och byggnadshöjd. Dessa bestämmelser anses vara föråldrade utifrån ny lagstiftning och praxis och försvårar därmed bygglovsprövning inom området.

Det har på senare tid florerat olika tolkningar av hur byggnadshöjden ska beräknas och vad som kan anses vara den för byggnadshöjden beräkningsgrundande fasaden. Systemet för mätning och beräkning av byggnadshöjd och våningsantal har gett upphov till stora bekymmer i såväl kommuner samt på länsstyrelser som i domstolar, vilket avspeglas genom den närmast oöverskådliga rättspraxis som finns. Det finns ett stort antal domar där byggnadshöjden varit tvistefrågan, och det är mycket sällan generella slutsatser kan dras. Istället visar rättspraxis på stor splittring och förvirring i den beräkning som sker i byggnadsnämnder, länsstyrelser och domstolar. Ofta kommer de fram till helt olika mätresultat.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringens syfte är att modernisera planbestämmelserna som reglerar byggnadsvolymer inom planområdet så att de stämmer överens med nuvarande lagstiftning och praxis. Därmed bekräftas befintlig bebyggelse och möjliggörs fortsatt omvandling av förre detta fritidshusområde till ett område med åretruntboende utan att områdets karaktär ändras.

För att uppnå syftet tas planbestämmelsen som reglerar våningsantal bort inom hela planområdet, samtidigt som bestämmelsen som reglerar byggnadshöjd tas bort inom en del av planområdet. Byggnadsvolymer kommer härnäst regleras med utgångspunkt i Boverkets allmänna råd från 2015.

PLANPROCESSEN

Tillägget genomförs med ett standardförfarande.

SAMRÅD

Det formella planförslaget togs fram utifrån planutskottets beslut om planuppdraget. Planen sändes ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som fick lämna synpunkter på förslaget.

Under samrådstiden mellan den 27 juni och den 18 juli 2016 var planförslaget tillgänglig på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt på kommunens hemsida. Efter samrådet har planförslaget bearbetats, alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också hur och om inkomna synpunkter tillgodoses.

GRANSKNING

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget, innan det kan antas, vara tillgängligt för granskning under minst två veckor.

Efter granskningssamrådet ska sedan kommunen sammanställa de skriftliga synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. I granskningsutlåtandet ska alla inkomna synpunkter från granskningen redovisas tillsammans med kommunens förslag med anledning av synpunkterna.

När granskningsutlåtandet är färdigt ska kommunen så snart som möjligt skicka det eller information om var det finns tillgängligt till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

ÖVERKLAGANDE

Tiden för överklagande av ett beslut att anta detaljplanen är tre veckor när den dag då justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft.



PLANDATA

PLANÄNDRINGENS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Det aktuella planändringsområdet är placerat i Kullens Havsbad och berör detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 med mera som vunnit laga kraft 1992-11-17, arkivnummer **63/93**. Från fastställelse undantogs två mindre områden i norr, dessa två områden omfattas av äldre detaljplaner med planbeteckningarna **BR. 7** och **42/90**.

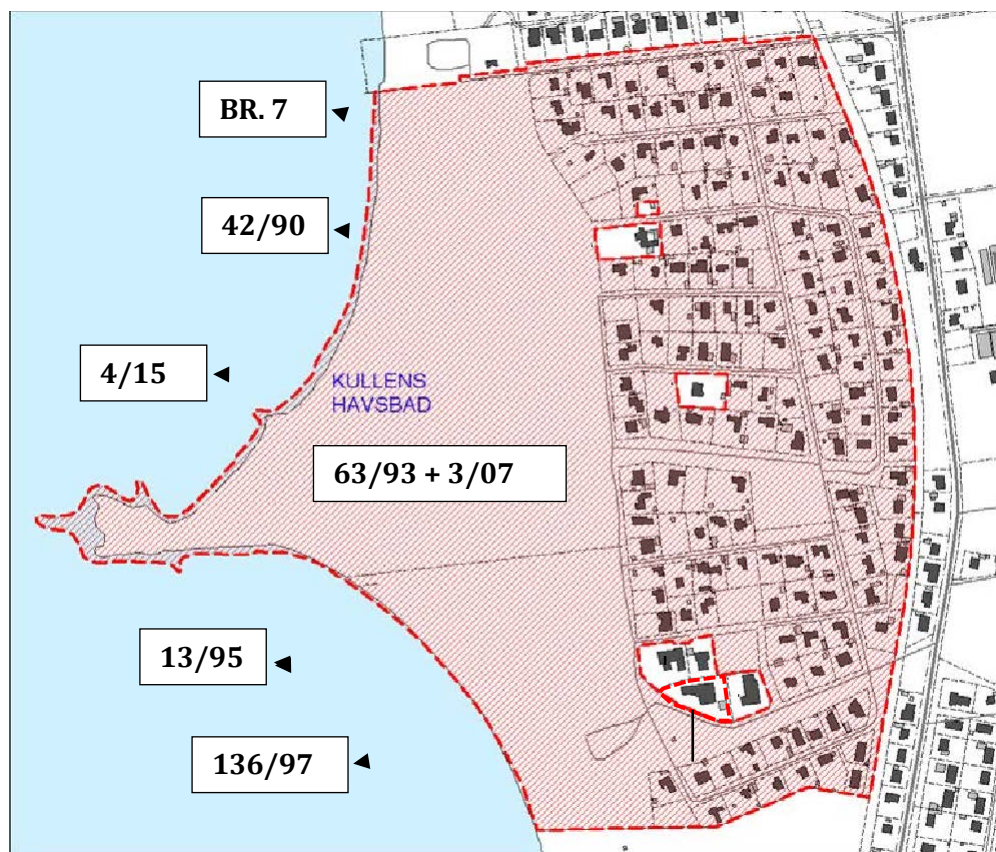
Efter att planen vunnit laga kraft togs fram en ändring av del av detaljplan för Kullens Havsbad 2:65 m.fl. (lagakraft 1995-04-27, arkivnummer **13/95**) och två enstaka ersättande s.k. "frimärkesplaner" med planbeteckningarna **136/97** och **4/15**.

För resterande område som omfattas av detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 m.m. (63/93) gäller även en ändring av detaljplan med beteckningen **3/07** som vunnit laga kraft 2007-02-23.

Den aktuella ändringens omfattning sammanfaller med området som omfattas av ändringen från år 2007 med arkivnummer 3/07.

Planområdets totala areal är ca 41 ha. På planöversikten nedanför visas detaljplanens omfattning med röd skraffering.

Alla tomter som berörs av ändringens innehåll är i privat ägo.



Karta: Område för gällande detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 mm, laga kraft 1992-11-17 inklusive ändring av detaljplan som vann laga kraft 2007-02-23, också planområdets gräns för den aktuella ändringen.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 vann laga kraft 2002-11-25. Området för tillägget till gällande detaljplaner ligger inom befintligt tätortsområde.

Gällande detaljplan

Som detaljplan gäller byggnadsplan för Kullens havsbad 1:1 mm (63/93), som vann laga kraft 1992-11-17 med utgången genomförandetid.

2007 gjordes en ändring av detaljplan i form av tillägg till planbestämmelser som vann laga kraft 2007-02-23. Genomförandetid för ändringen har också gått ut.

RIKSINTRESSE

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. Föreslagen ändring av detaljplan bedöms inte vara i konflikt med riksintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR

GÄLLANDE DETALJPLAN

För Kullens Havsbad gäller detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 mm, som vunnit laga kraft 1992-11-17, med arkivnummer 63/93. Planen togs fram med syfte att möjliggöra omvandling av dåvarande sommarstugeområdet till område för åretruntboende genom utökning av byggrätter. Samtidigt ville man bevara den lummiga karaktären av området med uppvuxen trädvegetation m m. Därför utformades detaljplanen med relativt omfattande prick zoner som inte får bebyggas inom kvartersmark och med begränsningar i exploateringsgrad. Därefter påbörjade omvandling av området med allt fler åretruntbostäder.

Ett återkommande problem i bygglovshanteringen var gällande detaljplanens bestämmelser om högsta exploateringsgrad som var begränsad till 120 m² för hus i ett plan med inred vind och 170 m² för hus i ett plan utan inred vind. Bestämmelser om högsta exploateringsgrad upplevdes som onödigt restriktiva, inte minst med tanke på plankartans restriktiva utformning med relativt bred förgårdsmark som inte får bebyggas och med kryssad mark i kvarterens inre som endast får bebyggas med garage, förråd och mindre del av huvudbyggnad. Under årens lopp gjordes även några enstaka ersättande så kallade "frimärkesplaner" med utökning av byggrätter. 2007 togs fram en ändring av detaljplan som höjde byggrätter inom resten av planområdet (exklusive "frimärksplaner"). Största byggnadsarea höjdes till 250 m² per bostadsfastighet, dock högst 25 % av tomtytan vilket begränsade byggrätter för tomter med fastighetsarea över 1000 m².

REGLERING AV BYGGNADSVOLYMER I GÄLLANDE DETALJPLAN

I gällande detaljplan regleras byggnadsvolymer dels med hjälp av bestämmelser om exploateringsgrad och dels med bestämmelser som reglerar höjd på byggnader det vill säga med följande planbestämmelser:

- högsta byggnadshöjd i meter
- högsta antal våningar
- största takvinkel i grader

Det är tillåtet att bygga högst en våning inom hela planområdet. Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad reglerad till 3,5 meter, gäller också inom hela planområdet. Men för bostadskvarteren som ligger närmast parkmark i väster regleras även taklutning till högst 22 grader (10 grader för två fastigheter längst i sydväst). För dessa fastigheter med reglerad låg taklutning är det inte tillåtet att inreda vind. Avsikten med dessa regleringar var att hålla bebyggelsen i zonen närmast havet lägre än övrig bebyggelse i området.

BILAGA 1 till planbeskrivning är en sammanställning av gällande detaljplan (analog plankarta) med tillhörande planbestämmelser från 1992 inklusive ändringen från 2007 i original formulering.

DIGITALISERAD GÄLLANDE DETALJPLAN

Höganäs kommun har kommit långt med digitalisering av analoga detaljplaner i syfte att effektivisera det interna arbetet inom samhällsbyggnadsområdet och även för att kunna utveckla e-tjänster för bland annat bygglovsansökningar och i andra frågor om markanvändning. För att underlätta läsbarheten av den aktuella planändringen samt för att tydligt redovisa föreslagen modernisering av planbestämmelser som reglerar byggnadsvolymer inom planområdet (utifrån Boverkets allmänna råd) redovisas gällande detaljplan på en digitaliserad plankarta.

BILAGA 2 till planbeskrivning är en sammanställning av gällande detaljplan från 1992 inklusive planändring från 2007 på en digitaliserad plankarta med tolkning av ursprungliga planbestämmelser till dagens motsvarighet med utgångspunkt i Boverkets allmänna råd 2015-02-02.

OMGIVANDE BEBYGGELSE

Kullens havsbad ligger norr om Höganäs och har en unik bebyggelsekaraktär med stor mångfald. I området finns fastigheter från 1930-talet likväl som ny exploaterade 1,5 plans villor med modern arkitektur. De gamla sommarstugorna med låga tak bidrar till en mångfald i området i förhållande till de fastigheterna med permanentboende från 1930-talet och fram till modern tid genom att skapa en variation i byggnadshöjderna.

FRITID OCH REKREATION

I Strandbaden-Nyhamnsläges naturreservat sträcker sig en sammanhängande kustzon med sandstrand och svagt utvecklade dyner utöver Kullens havsbads halvö. Bakom kustzonen träder naturreservatets oexploaterade mark fram med en imponerande variation av biologisk mångfald. Längre inåt landet finns en karaktärsfull planterad tallskog som bidrar till en skogskänsla. Kustområdet möjliggör och skapar ett rörligt friluftsliv med stråk och möjligheter till utomhusaktiviteter samt en attraktiv badplats. Landskapsbilden är tilltalande.



FÖRSLAG PÅ ÄNDRING AV DETALJPLAN

BOVERKETS REKOMENDATION

Den nya Plan- och bygglagen som trädde i kraft maj 2011 medförde att det inte längre fanns några allmänna råd om framtagande av detaljplaner. Men behov av generella rekommendationer om hur reglering enligt PBL 4 kap (vad kommunen får bestämma i en detaljplan) fanns kvar. Därför togs fram Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Reglering av höjd på byggnader utifrån allmänna råd sker med hjälp av egenskapsbestämmelser för kvartersmark. Allmänna råd innehåller inte någon beteckning för att ange våningsantal. Reglering av antalet våningar i detaljplanen anses vara överflödig, i och med att bestämmelsen reglerar förhållanden inuti en byggnad till skillnad från de flesta planbestämmelser som reglerar hur en byggnad upplevs utifrån eller reglerar förutsättningar för byggnation. Även om Boverkets byggregler (BBR) innehåller bestämmelser om lägsta rumshöjd invändigt ger det inte något besked om hur högt ett hus kan bli. Istället föreslås höjdregering av byggnader ske med bestämmelser om högsta nockhöjd i meter, högsta totalhöjd i meter och högsta byggnadshöjd i meter.

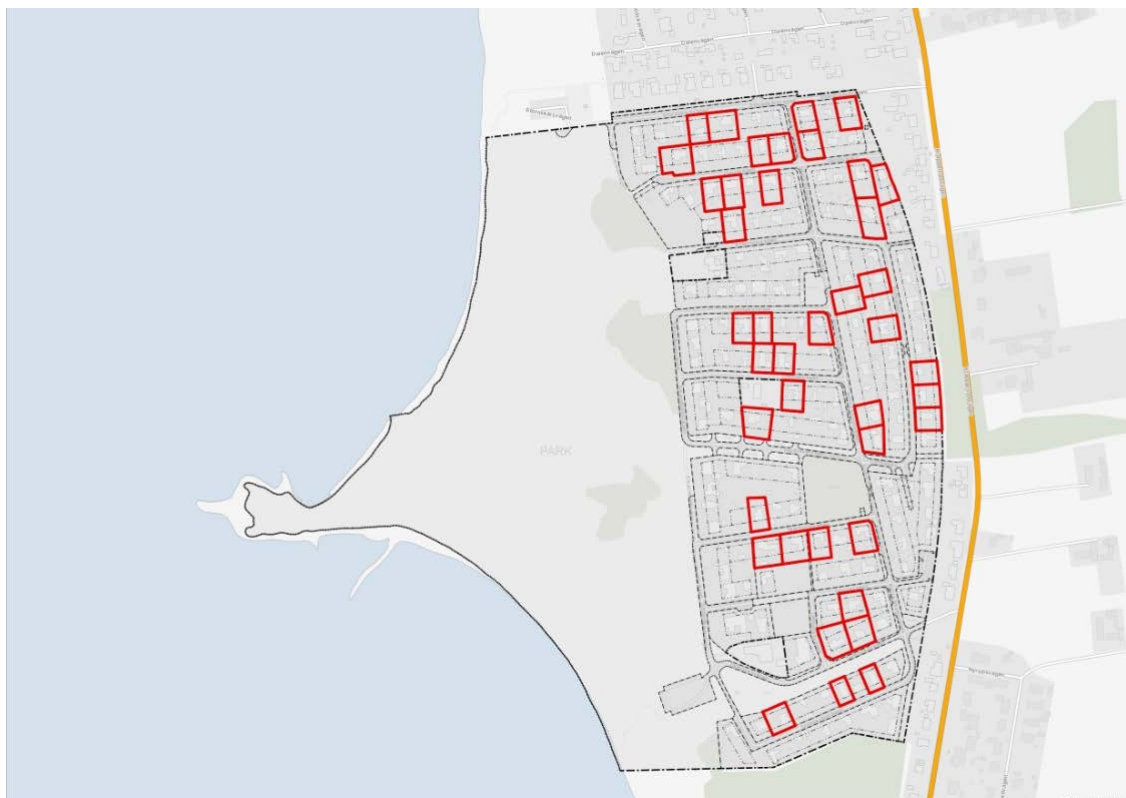
INVENTERING (KOMPLETERING IFRÅN PLANUTSKOTTET 2017-06-07).

För att göra en bedömning om lämpliga planbestämmelser som reglerar byggnadsvolymer gjordes inledande en inventering av bebyggelsen. Först gjordes en GIS (Geografisk Information System) - analys över området för att identifiera hur många hus som har en byggnadshöjd som överskrider i detaljplanen tillåtna 3,5 meter. Bristerna med analysen är att den inte tog hänsyn till olika markhöjder inom området vilket resulterade i att en del fastigheter blev rödmarkerade på kartan fast de egentligen har en byggnadshöjd som är lägre än 3,5 meter. Därför är inte denna analys representativ utifrån Boverkets allmänna råd angående beräkning av byggnadshöjden.. Det ska dock poängteras att analysen var ett första steg för att kunna ge en överblick om området och ge en motivering till att utreda området vidare.

(Rött på kartan betyder att bebyggelsen överstiger 3,5 meter och grönt betyder att den håller sig under de tillåtna reglerna.)



För att säkerhetsställa uppgifterna gjorde geodataavdelningen mätningar på 41 fastigheter som valdes utifrån kartan ovan för att kontrollera att resultaten var rätt. 30 av 41 fastigheter hade en byggnadshöjd som i enlighet med Boverkets allmänna råd översteg det tillåtna 3,5 meter. På grund av komplexiteten vid beräkning av byggnadshöjden som ofta grundar sig på subjektiva bedömningar kan rättspraxis vara svår att tillämpa i de enskilda fallen. Vid en domstolsprövning finns därför en risk att de skulle bedömt kommunens mätningar på ett annorlunda sätt. Förgrundsmaterialet visar dock på att det behövs en förändring i planbestämmelserna för att kunna uppnå ett stabilare och rättssäkrare läge än vad den rådande detaljplanen ger.



ÄNDRING AV GÄLLANDE PLANBESTÄMMELSER OCH INFÖRANDET AV NYA PLANBESTÄMMELSER

Byggnadsvolymer, höjd på huvudbyggnader, regleras i detaljplanen på två olika sätt, husen längs kuststräckan är planerade med lägre höjd än resterande fastigheter.

För bebyggelsekvarter närmast havet bibehålls nuvarande detaljplans höjdreglering av byggnadsvolymer med hjälp av byggnadshöjd och taklutning. Tillåten 3,5 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad med en taklutning upp till 22 grader respektive upp till 10 grader i söder säkrar nuvarande utformning av bebyggelsen och förhindrar att högre bebyggelsevolymer kommer till stånd i framtiden inom den här zonen. Reglering av antal våningar och förbud mot vindinredning tas bort som onödiga, i och med att bestämmelserna reglerar förhållanden inuti byggnader och påverkar inte hur högt ett hus kan bli.

För resten av området, där det är tillåtet att uppföra huvudbyggnader i 1½-plan, reglerar gällande detaljplan högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad till 3,5 meter och högsta antal våningar till en våning. Dessa bestämmelser är svårtolkade och försvårar i många fall bygglovsprövning. Därför föreslås i den aktuella ändringen att byggnadshöjd och antal våningar utgår och ersätts av en reglering av högstanockhöjd kombinerat med reglering av taklutning och takutformning. Högstanockhöjd för huvudbyggnader föreslås till 8 meter. För huvudbyggnader mednockhöjd 5-8 meter föreslås en lägsta respektive högsta takvinkel 35-50 grader. För huvudbyggnader mednockhöjd upp till 5 meter föreslås högsta taklutning om 30 grader. Huvudbyggnader mednockhöjd 5-8 meter ska utformas med sadeltak. Inom hela planområdet bibehålls högsta byggnadshöjd för transformatorstation, garage och förråd om 2,8 meter.

Föreslagna ändringar bedöms underlätta framtida bygglovsprövning inom planområdet utan att områdets karaktär förändras i förhållande till ursprungliga detaljplanens syfte.

Sammanfattningsvis föreslås följande ändringar:

- **I- högsta antal våningar**
Bestämmelsen tas bort inom hela planområdet
- **e4-byggnadens vind ska ej inredas**
Bestämmelsen tas bort inom hela planområdet
- **Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnader i meter (3,5 meter)**
Bestämmelsen tas bort för den del av planområdet där det är tillåtet att uppföra huvudbyggnader i 1½-plan
- **Högsta nockhöjd för huvudbyggnader (8 meter)**
Bestämmelsen införs för den del av planområdet där det är tillåtet att uppföra huvudbyggnader i 1½-plan
- **För huvudbyggnader med nockhöjd 5-8 meter regleras takvinkel till 35-50 grader**
Bestämmelsen införs för den del av planområdet där det är tillåtet att uppföra huvudbyggnader i 1½-plan
- **För huvudbyggnader med nockhöjd upp till 5 meter regleras takvinkel till högst 30 grader**
Bestämmelsen införs för den del av planområdet där det är tillåtet att uppföra huvudbyggnader i 1½-plan
- **Huvudbyggnader med nockhöjd 5-8 meter ska uppföras med sadeltak.**
Bestämmelsen införs för den del av planområdet där det är tillåtet att uppföra huvudbyggnader i 1½-plan
- **Genomförandetid för ändring av detaljplan är 10 år.**
Bestämmelsen införs inom hela planområdet

Plan-
bestämmelser
som tas bort

Plan-
bestämmelser
som läggs till

Motivering

Kullens havsbad är ett område med varierad bebyggelse. Här finns både enplanshus och 1,5-planshus. Bebyggelsen karaktär är en blandning mellan gammalt och nytt, men betoning i planeringen är att bebyggelsen längs kusten hålls lägre i förhållande till bebyggelse inom resten av området.

Den här planeringsinriktningen bibehålls i förslag till ändring av detaljplan. Zonen med bostadskvarter närmast havet behåller nuvarande detaljplans reglering av byggnadsvolymer. Inom resterande delen av detaljplan för Kullens havsbad kommer två

olika hustyper att tillåtas. Den första hustypen är klassiska 1,5-planshus. Det är framför allt dessa byggnadsvolymer som ligger i farozonen för att strida mot gällande detaljplan på grund av ändrad praxis avseende hur byggnadshöjder ska beräknas.

För att konkretisera och tydliggöra vad som gäller kommer planbestämmelsen att reglera 1,5-plans byggnadshöjdsvolymer genom att tillåta en nockhöjd mellan 5-8 meter, en takvinkel mellan 35-50 grader och sadeltak. Motiveringen bakom de föreslagna måtten är att husen inte ska bli högre än 1,5 våningar och anpassas till gällande rättspraxis.



Exempel, 1,5-planshus inom området

Den andra hustypen är enplanshusen med lägre taklutning eller platta tak. Dessa fastigheter är betydligt lägre än de andra fastigheterna och har därför inte samma svårighet att bli anpassningsbara till gällande rättspraxis. Planbestämmelser för dessa fastigheter ska dock införas för att kunna bevara den unika karaktären i området utifrån den bostadstyp som byggdes när Kullens havsbad blev ett sommarbostadsområde.

För att konkretisera och tydliggöra utformning av enplanshusen införs bestämmelsen som reglerar taklutning upp till 30 grader för huvudbyggnader med en nockhöjd upp till 5 meter.



Exempel, enplanshus inom området

PLANKARTA MED NYA PLANBESTÄMMELSER

För att öka läsbarheten redovisas ändring av detaljplan på en digitaliserad plankarta.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Målsättningen är att detaljplanen ska antas fjärde kvartalet 2017. Detaljplanen är enligt kommunstyrelsen prioriteringsbeslut den 8 juni 2015 prioriterad som ett ärende av högsta prioritet.

GENOMFÖRANDETID

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



KONSEKVENSER AV ÄNDRING AV GÄLLANDE DETALJPLAN

KONSEKVENSER

Ändring av gällande detaljplan innebär att:

- Ändring av gällande detaljplan bedöms inte medföra någon påverkan på berörda riksintressen.
- Ändring av detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på omgivningens hälsa och säkerhet.
- Planbestämmelserna bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer negativt.
- Förslaget bedöms inte påverka områdets karaktär väsentligt.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

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 det vid en behovsbedömning kommer fram att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

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