

Akt nr:
1284-P456

AU\$1284-P456

Upprättade år 2011	Ärendenummer M11725
Ärende Detaljplan för Månstorp 21 m fl	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...../..... band

.....⁴⁷..... numrerade sidor

.....-..... inneliggande kartor

...../..... andra kartor

1284-P456

P



HÖGANÄS KOMMUN
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet
Vänersborg

2011 -04- 07

Dnr.....

2011-03-08

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för Månstorp 21 m.fl.
Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2011-02-03 § 14 antagit
detaljplan för Månstorp 21 m.fl. Höganäs kommun.

Överklagande över Byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 3 Mars 2011.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Lantmäteriet
Vänersborg

2011-04-07

Dnr.....

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Månstorp 21 m.fl, i Höganäs Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:500

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

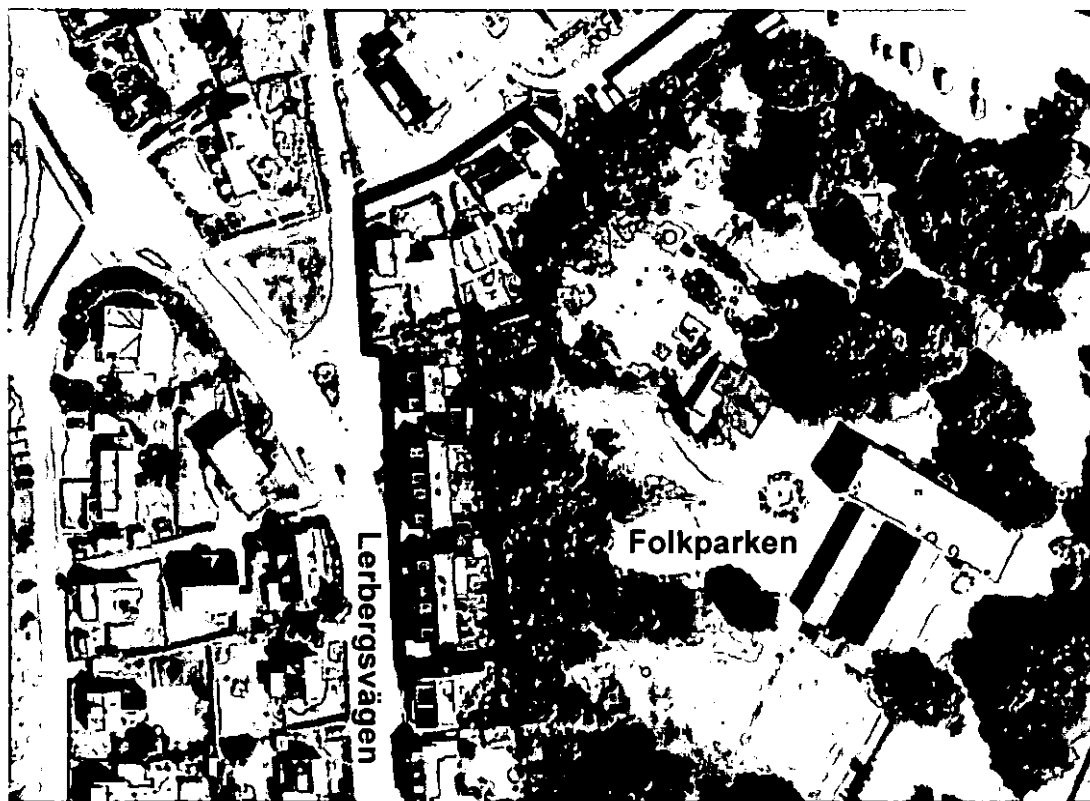
Fastighetsförteckning

Samrådshandlingar:	2010-09-30
Revidering:	2010-11-22
Antagits av BN:	2011-02-03
Vunnit laga kraft:	2011-03-03

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att rätta till otydligheter i fastighetsindelning inom kvarteret och upphäva gällande tomtindelningar eftersom de inte överensstämmer med detaljplanen.

Syftet är också att anpassa bestämmelserna i detaljplanen efter den faktiska användningen och ta bort en byggrätt för "ändamål sammanhängande med motortrafiken" (drivmedelsstation, verkstad el. dyl). Byggrätterna och gatans bredd ses också över och anpassas till dagens förhållande i den mån det är möjligt.



Planområdet

Bakgrund

Fastighetsägare till Månstorp 21 har ansökt om planändring för ombyggnation av enbostadshus. En ombyggnation är i dagsläget inte möjlig p.g.a:

- Fastighetsgränserna inte stämmer med den juridiska tomtindelningen. Tomtindelningen bedöms som inaktuell eftersom den inte tar hänsyn till gällande förhållanden, bl.a. är två fastigheter utsläckta i gällande tomtindelning.
- När gällande detaljplan gjordes var syftet att Strandgatan – Väpnaregatan skulle breddas, därför ligger en del av Månstorp 21 som gatumark i detaljplanen och huvudbyggnaden delvis på mark som inte får bebyggas. En breddning är inte längre aktuell eftersom Väpnaregatan blivit återvändsgata.

9

På Månstorp 30 ligger dessutom en byggrätt för verkstad, drivmedelsstation el. dyl. Fastigheten är sedan länge bebyggd med bostadshus. Därför tas även gruppen med parhus, där Månstorp 30 ingår, med i planområdet.

1972 gjordes ett förslag för ändring av detaljplanen för bl.a. del av det aktuella planområdet, men detaljplanen antogs inte i de delar som berör det aktuella förslaget. Angränsande fastigheter fick ändrade byggrätter, vilket har försvårat en fastighetsbildning enligt tomtindelningen då bl.a. en gata har tagits bort norr om planområdet. I den norra delen av området består tomterna i två fall av flera fastigheter och en annan tomt har hävdats ca 70 m² av kommunens mark.

Planförfarande och planprocess

Detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande. Efter genomfört samråd antas planen av byggnadsnämnden.

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.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar ca 3500 m² och är beläget strax väster om folkparken i Höganäs, drygt 100 m från strandlinjen.

Markägoförhållanden

Samtliga 10 fastigheter inom planområdet är privatägda utom Höganäs 34:60 som ägs av Höganäs kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan anger att marken ska användas för tätortsbebyggelse.

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för kustzonen. Detaljplaneområdet är redan bebyggt och bedöms inte stå i konflikt med riksintresset.

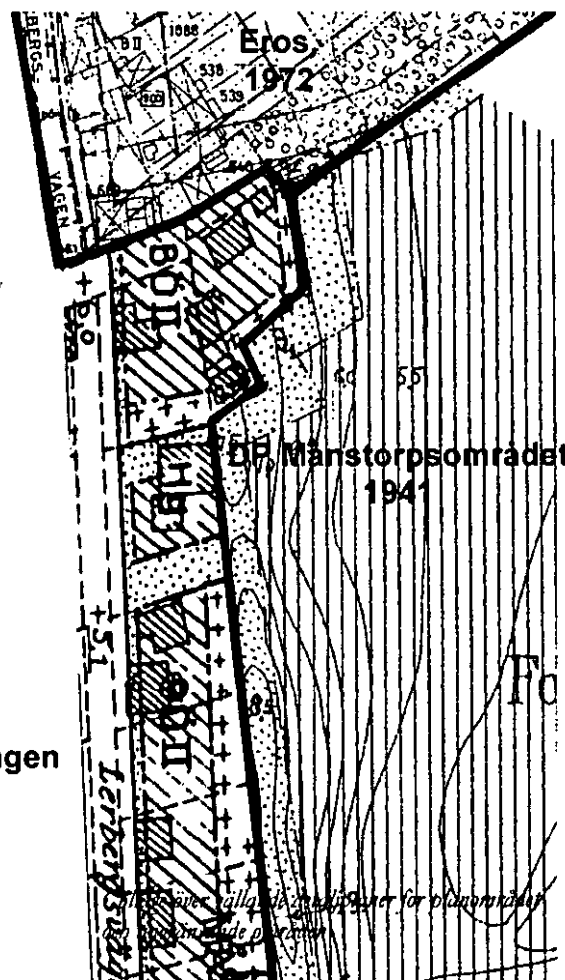
Detaljplaner och förordnanden

Planområdet omfattas av "Stadsplan för kvarteret Närdingen m.fl" från 1957. Planen medger fristående hus eller parhus med bostäder i två våningar. Undantaget är en byggrätt för: "ändamål sammanhängande med motortrafiken" (drivmedelsstation, verkstad el. dyl). Största tillåtna byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean och högsta tillåtna byggnadshöjd för bostäder 7 m.

Angränsande plan i norr är "Stadsplan för kv Eros, Herkules m.fl" från 1972. Planen medger bostäder i två och tre våningar. Närmast planområdet finns parkeringar och ett brett område som inte får bebyggas.

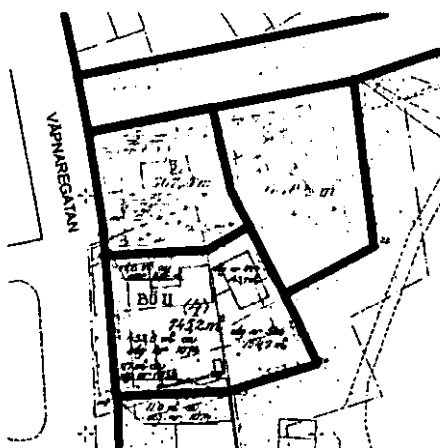
Angränsande plan i öster är "Stadsplan för Månstorpssområdet" från 1941. Delen av planen närmast planområdet medger område för samlingslokaler och idrottsändamål. Närmast hela föreslagna plangräns i öster finns en zon på 10 meter som inte får bebyggas.

DP Närdingen
1957

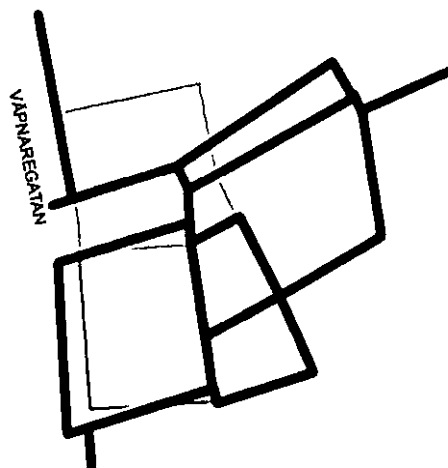


Tomtindelning

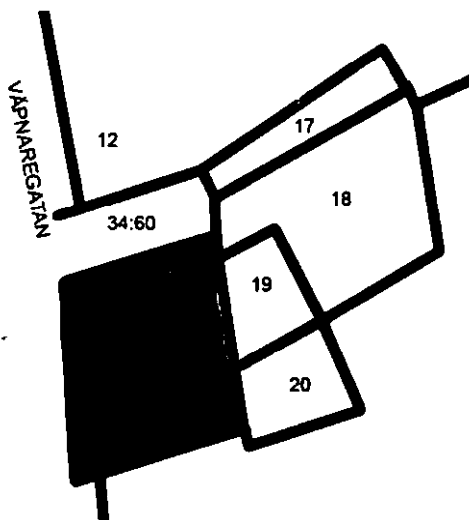
Gällande tomtindelningar är från 1969 och 1973 och stämmer inte med detaljplanen. De är inaktuella i och med att området byggts ut på ett sådant sätt att de inte bedöms lämpliga att genomföra. Där gatan är tänkt att ligga i norr har det byggts flerbostadshus, vilket gör att Månstorp 17 och 18 har infart över kvartersmark. Månstorp 19 och 20 har infart över Månstorp 18.



Tomtindelning 1284K-12/1969 illustrerad som ytor



Fastighetsindelningen med gränser som den ser ut idag. Tomtindelning 1284K-12/1969 är illustrerad som ytor under den nuvarande fastighetsindelningen.



Fastighetsindelningen med gränser och beteckningar som den ser ut idag. Färgerna visar ägandeförhållandena.

Förutsättningar

Natur

Vegetation och landskapsbild

Planområdet består av villor och parhus med uppväxta trädgårdar. Området ligger utmed Lerbergsvägen – Väpnaregatan som ligger parallellt med kustlinjen, ca 100 m från havet. I öster finns folkparken med frodig grönska och i väster villabebyggelse och utblickar mot Öresund.

Den norra delen av planområdet ligger på mellan 6-8 möh, medan villorna i mitten och söderut ligger på ca 5 möh med en brant sluttning upp mot Folkparken i öster.



De tre nordligaste villorna med folkparken i bakgrunden



Villorna i söder med sluttning upp mot folkparken t.v. i bilden

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdets södra del består av tre gruppbyggda 1,5-plans par- och enbostadshus i trä från tidigt 1980-tal. I norra delen ligger tre äldre villor i puts och tegel från sent 1800- tidigt 1900-tal.



Trähus utmed Lerbergsvägen



Norra delen av planområdet med stenhus från ca sent 1800- tidigt 1900-tal

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden mm.

Tillgänglighet

Vid bygglovsansökan provas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

Friytor

Lek och rekreation

Strax öster om planområdet ligger Folkparken som hyser kommunens största lekplats. Ca 100 meter väster om området finns Kwickbadet och hamnområdet med rekreation för alla åldrar.

Kollektivtrafik

Från området är det ca 600 m från närmaste busshållplats för Pendeln mellan Höganäs och Helsingborg.

Utfarter

Fastighet Månstorp 17 och 18 har infart över kvartersmark tillhörande Höganäs kommun. Fastighet 19 och 20 har infart över kvartersmark tillhörande Höganäs kommun och Månstorp 17 och 18. Övriga fastigheter angörs från Väpnaregatan – Strandgatan.

Störningar

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 - 2005 och 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar 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 inte normen enligt mätningar från 2009.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter har befintlig försörjning genom kommunala ledningar.

Förändringar, planens innehåll

Sammanfattning

I och med att detaljplanen vinner laga kraft upphävs gällande tomtindelningar och det görs en fastighetsreglering i den norra delen av kvarteret. Samtidigt justeras fastighetsgränser där byggnader delvis ligger på annans fastighet.

Byggrätten för drivmedelsstation tas bort och ersätts med nuvarande markanvändning bostad. Mark som inte får bebyggas justeras efter gällande förhållanden så att byggnaderna blir planenliga.

Minsta avstånd till fastighetsgräns för justeras efter fastigheternas storlek.

Tillåten våningshöjd är, med ett mindre undantag på Månstorp 21, fortfarande två våningar för hela området.

Bebyggelse

På grund av att husen ligger tätt begränsas våningshöjden till delvis två, respektive delvis en våning på Månstorp 21. I övrigt tillåts två våningar inom hela planområdet.

Byggrätten för Månstorp 30 och delvis Månstorp 22 ändras från att vara "ändamål sammanhängande med motortrafiken" (drivmedelsstation, verkstad el. dyl) till bostad för att bekräfta nuvarande användning.

På grund av de relativt smala fastigheterna har prickmarken där marken inte får bebyggas justerats efter hur stora fastigheterna är. Det minskade byggnadsavståndet på en del fastigheter (smalare prickmark) innebär att brandklassning behövs, men att det inte blir en avvikelse i detaljplanen. Avstånd för carport eller garage regleras till fem meter från fastighetsgräns mot gata eller gemensamhetsanläggning för att möjliggöra biluppställning framför.

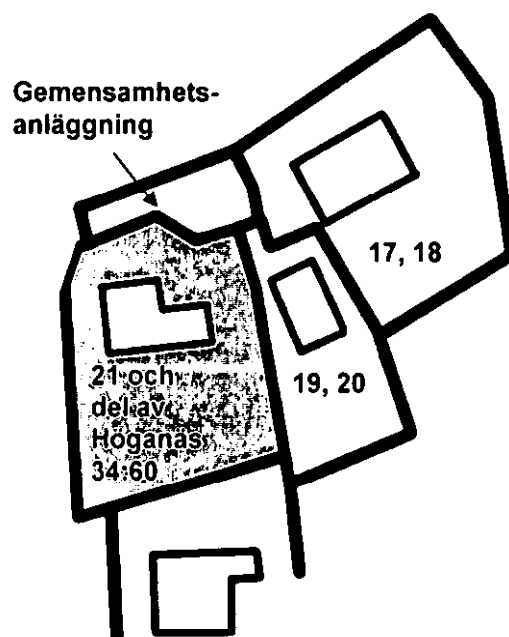
Högsta tillåtna våningshöjd har minskats från gällande detaljplan till en våning på en del av Månstorp 21. Det görs p.g.a. att fastigheten bakom är liten och bebyggelsen blir tät. Våningshöjden på två våningar för övriga fastigheter består. Taklutningen på komplementbyggnaderna sätts till maximalt 30 grader för att hålla nere höjden i det relativt täta området. Gällande förhållanden får råda.

Gällande byggnaders utseende regleras fasadmaterialet till tegel, puts och trä som förekommer idag. En bestämmelse om matta tak läggs också in i plankartan för att minska risken för reflexer.

Fastighetsindelning

För att lösa frågorna med infarter till alla fastigheter och att en del byggnader ligger på andra fastigheter genomförs en fastighetsreglering när detaljplanen vinner laga kraft. Avtal skrivs med berörda fastighetsägare innan planen antas (se genomförandebeskrivning). Gällande tomtindelning (plan för hur fastigheterna ska vara indelade) upphör att gälla när detaljplanen vinner laga kraft.

*Föreslagen fastighetsindelning för
Månstorp 17, 18, 19, 20, 21 och del
av Höganäs 34:60*



Radon

Byggnader ska uppföras i ett radonsäkert uppförande.

Parkering, utfarter

Parkering sker på egen fastighet. Utfart anordnas för Månstorp 17, 18, 19, 20 och 21 (som regleras till sammanlagt tre nya fastigheter när planen vinner laga kraft), via en gemensamhetsanläggning i den norra delen av området. Garage eller carport placeras fem meter från fastighetsgräns eller gemensamhetsanläggning för att säkerställa uppställningsplats.

Teknisk försörjning

Ventilerna till VA-anslutningarna kommer att flyttas ut till de nya fastighetsgränserna för att ge tillgänglighet för underhåll.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Den stora konsekvensen med detaljplanens genomförande blir att den inaktuella tomtindelningen tas bort och fastighetsindelningen blir juridiskt korrekt. Detaljplanen anpassas efter rådande förhållanden i den mån det är möjligt. På så sätt kan fastighetsägarna utnyttja sina tomter och byggrätter.

Riskerna i tätbebyggt område minskar i och med att en byggrätt för drivmedelsstation försvinner från ett läge mitt i ett villaområde.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Jenny Knutsson, planarkitekt.

Övriga medverkande tjänstemän:

Petra Bergdahl, Bygglovarkitekt, Kommunledningskontoret

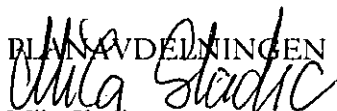
Anders Johansson, VA-ingenjör, Tekniska förvaltningen

Claes Rosberg, Mätningsschef, Tekniska förvaltningen

Dag Strandin, Exploateringschef, Kommunledningskontoret

Christer Thorstensson, Stadsarkitekt, Kommunledningskontoret

Tina Weberg, Bygglovarkitekt, Kommunledningskontoret

PLANAVDELNINGEN

 Mila Sladic
 Planchef


 Jenny Knutsson
 Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för **Månstorp 21 m.fl, i Höganäs** Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:500 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Samrådshandling:	2010-09-30
Revidering:	2010-11-22
Antagits av BN:	2011-02-03
Vunnit laga kraft:	2011-03-03

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att rätta till otydligheter i fastighetsindelning inom kvarteret och upphäva gällande tomtindelningar eftersom de inte överensstämmer med detaljplanen.

Syftet är också att anpassa bestämmelserna i detaljplanen efter den faktiska användningen och ta bort en byggrätt för "ändamål sammanhängande med motortrafiken" (drivmedelsstation, verkstad el. dyl). Byggrätterna och gatans bredd ses också över och anpassas till dagens förhållande i den mån det är möjligt.

Detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen genomförs med enkelt planförfarande och beräknas antas under senhösten – vintern 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde. Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

TeliaSonera Skanova Access har kabelanläggningar i den norra delen av planområdet, inom område för gemensamhetsanläggningen. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa kabelanläggningens funktion ska bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Ventiler och spolbrunnar ska flyttas 0,5 m utanför fastighetsgränser.

Avtal

Ett genomförandavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna till Månstorp 17-21 innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Samtliga fastigheter är privatägda förutom Höganäs 34:60 som ägs av Höganäs kommun.

För planens genomförande erfordras åtgärder såsom sammanläggning, fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggning samt upplåtelse av ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

I och med planens genomförande och den nya fastighetsbildningen flyttas ventilerna för VA-anläggningen ut i fastighetsgräns mot gemensamhetsanläggning eller gata.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Jenny Knutsson, planarkitekt.

Övriga medverkande tjänstemän:

Petra Bergdahl, Bygglovarkitekt, Kommunledningskontoret

Anders Johansson, VA-ingenjör, Tekniska förvaltningen

Claes Rosberg, Mätningsschef, Tekniska förvaltningen

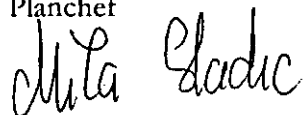
Dag Strandin, Exploateringschef, Kommunledningskontoret

Christer Thorstensson, Stadsarkitekt, Kommunledningskontoret

Tina Weberg, Bygglovarkitekt, Kommunledningskontoret

PLANAVDELNINGEN

Mila Sladic
Planchef



Jenny Knutsson
Planarkitekt

