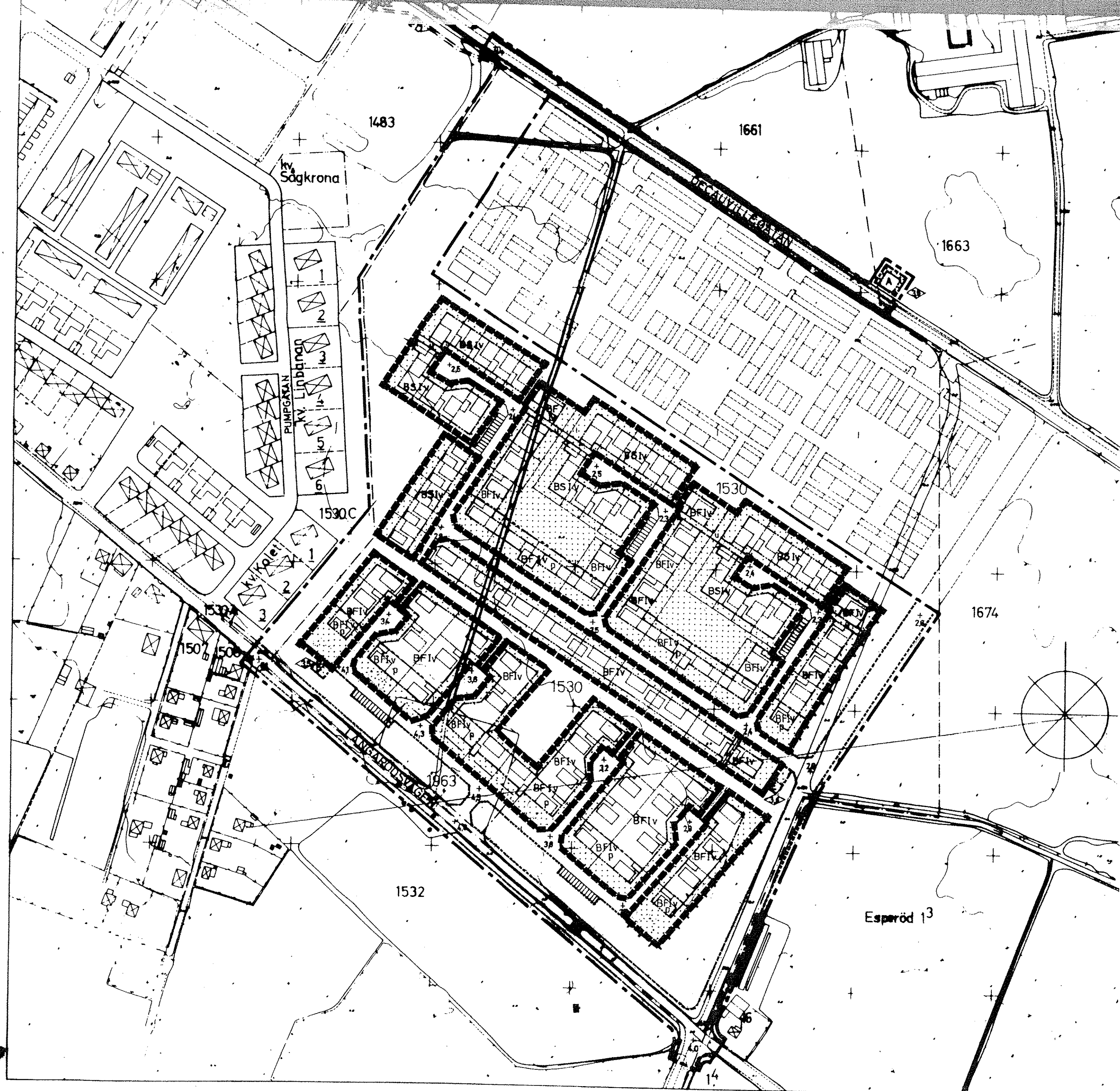




Ändring av detaljplan för

södra delen av **STEGLINGEOMRÅDET** i Höganäs
Höganäs kommun, Malmöhus län

Tillägg till
PLANBESTÄMMELSER
genom enkelt planförfarande

Stadsbyggnadskontoret 1994-10-11
Redaktionell ändring 1995-01-10

Detaljplanen har
antagits av BN:1995-06-27
vunnit laga kraft:1995-07-27

Sören Stenqvist
Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

Kerstin Nilermark
Kerstin Nilermark
planarkitekt

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

Underliggande detaljplan, stadsplan för södra delen av **STEGLINGEOMRÅDET** i Höganäs stad, fastställd 1969-10-17, arkivnummer 21/69, gäller jämsides.

GRÄNSBETECKNINGAR

- ■ ■ Gräns för område där tillägg till planbestämmelser skall gälla
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE, NYTTJANDE

F Största tillåtna byggnadsyta 200 m².

S Största tillåtna byggnadsyta 180m², dock 200 vid tomstorlek större än 800m².

lv Utan hinder av höjdbestämmelsen får kupa anordnas. Kupa får uppta högst 1/3 av takets längd. Kupa ska placeras på den sida av takfallet, som ger minsta möjliga insyn över vistelseytor i grannes trädgård.

p Uterum och mindre del av huvudbyggnad får placeras inom område som ej får bebyggas (prickzon) om byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Ändrad lovplikt.
Bygglov krävs ej för uterum, under förutsättning att:
 - sammanlagd yta för uterum ej överskrider 25 m²
 - den totala byggnadsytan, inkl. uterum, ej överskrider 180 resp. 200 m²
 - uterummet placeras inom byggzon (dvs ej på prickmark)
 - uterummet ges en lätt oisolerad konstruktion (även fönster) och enkel grundläggning
 - berörda grannar lämnat sitt skriftliga medgivande.
- Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 15 år från den dag beslutet att ändra detaljplanen vunnit laga kraft.

UPPHÄVDA BESTÄMMELSER

Genom detta tillägg upphävs följande stadsplanebestämmelser i stadsplan för södra delen av Steglingeområdet, fastställd 1969-07-10, arkivnummer 21/69:

5 §

Mom 2 På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte annan byggnad icke upptaga större areal än 1/5 av tomtytan.

Mom 3 På tomtplats som omfattar med S betecknat område får huvudbyggnad jämte annan byggnad icke upptaga större areal än 1/3 av tomtytan.

Ändring av detaljplan för
södra delen av **STEGLINGEOMRÅDET** i Höganäs
Höganäs kommun, Malmöhus län

Tillägg till **PLANBESKRIVNING**

HANDLINGAR:

Program
Plankarta med bestämmelser
Illustration
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Efter samråd tillkommer utlåtande över inkomna synpunkter.

Plankartan är upprättad genom utdrag ur gällande plan, arkivnummer 21/69, stadsplan för södra delen av Steglingeområdet i Höganäs stad, fastställd 1969-10-17, vilken gäller jämsides.

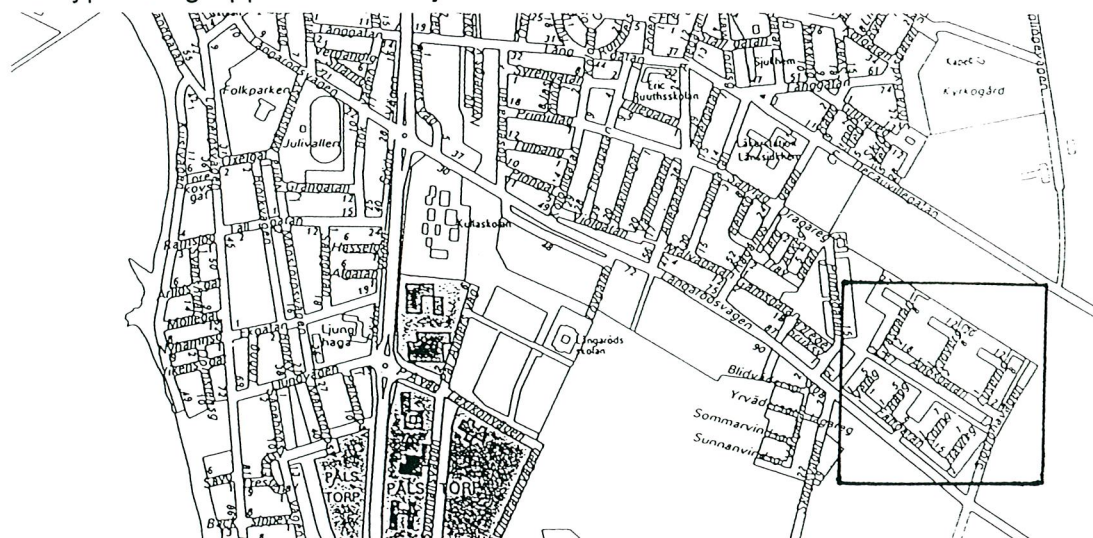
Detaljplaneändringen avses handläggas som enkelt planförfarande.

PLANOMRÅDETS OMFATTNING OCH LÄGE

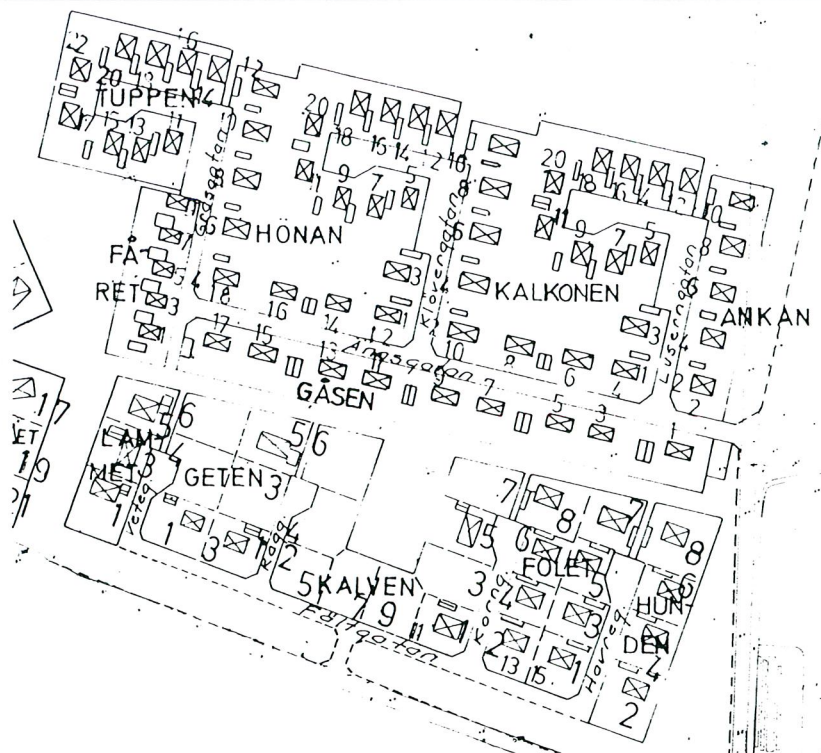
Planområdet är beläget i sydöstra delen av Höganäs, norr om Långarödsvägen vid infarten till samhället från öster.

I norr och öster avgränsas området av jordbruksmark, i söder av Långarödsvägen och i väster av bostadsbebyggelse i ett plan.

Steglingeområdet är bebyggt med enfamiljshus i 1 1/2 plan, totalt 94 stycken. I kvarteren Lammet, Geten och Kalven i sydväst har i början av 1970-talet uppförts varierad villabebyggelse av enskilda byggherrar. Övrig bebyggelse fördelar sig på två typer av grupphus från början av 1970-talet.



Planområdets läge



Utdrag ur adresskartan med kvartersbeteckningar.

SYFTE

Planändringen syftar till att utöka byggrätten på fastigheterna för att möjliggöra mindre tillbyggnader och uterum, samt ändra höjdbestämmelsen för uppförande av kupa.

BAKGRUND

Grupphusbebyggelsen projekterades parallellt med att detaljplanen för området upprättades i slutet av 60-talet. Bebyggelsen stämmer väl överens med planens intentioner.

Drygt 20 år efter genomförandet av detaljplanen finns idag behov av ökad byggrätt för t ex uppförande av uterum eller mindre tillbyggnader, samt ändrade bestämmelser för anordnande av kupa. Det kan handla om ett reellt större ytbehov då familjen växer, men också en vilja att arbeta med och sätta egen prägel på boendemiljön.

Bygglov har under de senaste 10 åren beviljats som mindre avvikelse från planen för knappt 20 stycken tillbyggnader, uterum eller garage samt 4 kupor.

MARKANVÄNDNING

Bostäderna är fördelade på två områden, åtskilda av ett uppvuxet grönstråk i riktning sydost - nordväst. Detta leder till ett större parkstråk i planområdets västra kant, vilket står i direkt förbindelse med barnstuga och idrottsplats. I kvarteret Kalkonen används sedan 1986 ett bostadshus som barnstuga. Områdets närlekplatser är förlagda dels till en utvidgning av grönstråket, dels till gemensamhetstomter inom de norra kvarteren. Trafiktillförsel sker via Långarödsvägen i sydost, med två tillfartsgator i nordvästlig riktning.

Steglingeområdet ger idag ett enhetligt intryck med uppvuxen vegetation. Bebyggelsen är väl sammanhållen med tydliga gränser; i norr och öster det öppna jordbrukslandskapet, i söder skyddsvall och vegetation mot Långarödsvägen och i väster ett parkstråk mot nästa bostadsområde.



Dagens bebyggelsestruktur

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunen är huvudman för gator och allmän platsmark samt för vatten- och avloppsnätet. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För varje kvarter gäller särskild tomtindelning, samtliga fastställda 1970-01-23.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Detaljplanen för södra delen av Steglingeområdet är fastställd 1969-10-17. Planområdet är i sin helhet avsett för bostadsändamål, kompletterat med transformatorstation och pumpstation.

Inom område betecknat med F får 1/5 av tomtytan bebyggas, tomten får inte vara mindre än 600 m² och tak över huvudbyggnad skall ges en lutning mot horisontalplanet av 45 grader.

För inom område betecknat med S får 1/3 av tomtytan bebyggas, tomten får inte vara mindre än 400 m² och tak över huvudbyggnad skall ges en lutning mot horisontalplanet av 35 grader, där så provas lämpligt får en lutning av 45 grader medges.

Inom område betecknat med Iv får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,2 meter.

Dessutom finns bestämmelser som reglerar byggnadssätt, antal byggnader på tomt, byggnads läge på tomt, antal lägenheter, våningsantal, uthusbyggnads höjd, utfartsförbud och markens användning.

Området är i huvudsak bebyggt enligt detaljplanens intentioner.

PLANÄNDRINGENS INNEHÅLL

Följande föreslås ändras genom tillägg till planbestämmelser:

- ☐ Största tillåtna byggnadsyta ökas från 1/5 av tomtytan inom område betecknat med F, till högst 200 m².

Idag begränsas byggnadsytan dels av tomtstorleken och dels av byggzonen. För att möjliggöra en likvärdig utbyggnadsmöjlighet införes maximal byggnadsyta till högst 200 m². Trots olika utformning på tillbyggnader etc kommer området härigenom att behålla en viss enhetlighet.

Av beviljade bygglov under de senaste 10 åren omfattar ett 200 m², medan övriga gäller en totalyta mellan 155 och 180 m². Genom planändringen kommer i stort sett alla inom område betecknat med F ges tillbyggnadsmöjligheter på minst 20 m².

- ☐ Största tillåtna byggnadsyta ökas från 1/3 av tomtstorleken inom område betecknat med S, till högst 180 m².

Tomterna är mindre inom detta område och husen ligger ganska tätt. För att bevara de små, insynsskyddade, privata platserna som finns bakom varje hus föreslås därför en något mindre total byggnadsyta än vad som föreslås inom område betecknat med F. Dock föreslås för de tomter som är större än 800 m² en största tillåtna byggnadsyta till 200 m².

De flesta beviljade byggloven under de senaste 10 åren omfattar totalytor mellan 165 och 170 m², tre av totalt nio ligger på en yta kring 180 m². Den ursprungligen utnyttjade byggandsytan på tomterna för huvudbyggnad och garage är 150 m². Har inga tillbyggnader gjorts tidigare medger planändringen tillbyggnader på upp till 30 m² mot tidigare c:a 15 m².

- ☐ Utan hinder av höjdbestämmelsen, d v s att huvudbyggnad inte får uppföras till större höjd än 3,2 meter, får kupa anordnas. Kupa får uppta högst 1/3 av takets längd. Kupa skall placeras på den sida av takfallet, som ger minsta möjliga insyn på vistelseytorna i grannes trädgård.

Uppförande av kupor kan även i ett uppvuxet område innebära insynsproblem. Därför är det av vikt att kupa endast får uppföras i ett takfall och då så att det inte vållar grannar olägenhet. Tre kupor som är anordnade med bygglov under den senaste 10 års perioden, är placerade mot egen trädgård som dessutom vetter mot allmänna friitor.

Kupan bör utformas så att den överensstämmer med husets karaktär och den omgivande miljön.

- ☐ På område betecknat med p får uterum och mindre del av huvudbyggnad placeras inom zon, som ej får bebyggas (prickmark) om byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

De byggnader, som är placerade öster om respektive tillfartsväg, ligger med prickzon i husliv för att vid plangenomförandet få stadga och enhetlighet i området. Idag, med uppvuxna tomter, är det inte lika viktigt att husliven ligger på linje. Genom prickzonen omöjliggörs tillbyggnader eftersom tillåten byggnadszon är för liten, och därutöver skulle tex uterum med fördel placeras mot sydväst och trädgården.

Detta tillägg till planbestämmelserna möjliggör viss utbyggnad på prickmark, om byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Tillägget gäller endast ett begränsat antal fastigheter.

- ☐ En administrativ bestämmelse införs som innebär att bygglov ej krävs för uterum under förutsättning att:
 - sammanlagd yta för uterum ej överskrider 25 m²
 - den totala byggnadytan, inkl. uterum, ej överskrider 180 resp. 200 m²
 - uterummet placeras inom byggzon (dvs ej på prickmark)
 - uterummet ges en lätt oisolerad konstruktion (även fönster) och enkel grundläggning
 - berörda grannar lämnat sitt skriftliga medgivande.

Med planändringen, vill kommunen genom att minska bygglovsplikten, underlätta uppförandet av mindre, enklare uterum som är säsongsbundna till användningen. Steglingeområdet utgör en enhetlig och med vegetation sammanhållen bebyggelse, där kompletterande mindre uterum kan uppföras utan byggnadsnämndens medverkan. En förutsättning är att planbestämmelserna följs.

För att bygga lovfritt krävs vidare berörd grannes skriftliga medgivande. "Berörd granne" är normalt endast ägaren till sådan fastighet, som gränsar till den byggandes fastighet. Även sådana grannar bör höras, vars sol- eller insynsförhållanden kan försämrats. Om tveksamhet uppstår hur plankartan skall tolkas eller i fråga om vilka grannar som berörs, bör stadsbyggnadskontoret tillfrågas.

Bygganmälan och lägeskontroll skall göras.

- ☐ Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 15 år från den dag beslutet att ändra detaljplanen vunnit laga kraft.

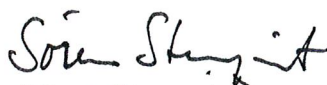
Ändringsbeslutet innebär att äldre bestämmelser om byggnadsyta per tomtplats upphävs.

Detaljplaneändringen är förenlig med NRL och den av kommunfullmäktige antagna översiktsplanen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 94-10-11

Redaktionell ändring 95-01-10.



Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef



Kerstin Nilermark
planarkitekt

Detaljplanen har:
antagits av BN...1995-06-27
vunnit laga kraft...1995-07-27

Ändring av detaljplan för
södra delen av **STEGLINGEOMRÅDET** i Höganäs
Höganäs kommun, Malmöhus län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att utöka byggrätten för samtliga bostadsfastigheter inom planområdet för att möjliggöra mindre tillbyggnader och uterum, samt ändra höjdbestämmelsen för att ge möjlighet till uppförande av kupa. Samtidigt föreslås bygglovsbefrielsen för uterum under vissa villkor.

All mark avsedd för bostadsändamål inom planområdet är i privat ägo. Kommunen äger fastigheten med barnstuga samt all allmän platsmark och de båda gemensamhetstomterna Hönan 19 och Kalkonen19.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för gator och allmän platsmark.

Kommunen är huvudman för allmänna VA-anläggningar. Planområdet ingår i verksamhetsområdet.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från enskilda fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft kring årsskiftet 94/95.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 15 år från den dag beslutet att ändra detaljplanen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Denna ändring av detaljplan innebär ingen ändring av områdesgräns för byggnadskvarter gentemot den stadsplan som nu gäller som detaljplan för området.

För kvarteret TUPPEN gäller fastighetsplan fastställd 1970-01-23.

För kvarteret HÖNAN gäller fastighetsplan fastställd 1970-01-23.

För kvarteret KALKONEN gäller fastighetsplan fastställd 1970-01-23.

För kvarteret ANKAN gäller fastighetsplan fastställd 1970-01-23.

För kvarteret GÅSEN gäller fastighetsplan fastställd 1970-01-23.

För kvarteret FÅRET gäller fastighetsplan fastställd 1970-01-23.

För kvarteret LAMMET gäller fastighetsplan fastställd 1970-01-23.

För kvarteret GETEN gäller fastighetsplan fastställd 1970-01-23.

För kvarteret KALVEN gäller fastighetsplan fastställd 1970-01-23.

För kvarteret FÖLET gäller fastighetsplan fastställd 1970-01-23.
För kvarteret HUNDEN gäller fastighetsplan fastställd 1970-01-23.

Detaljplanen överensstämmer med tomtindelningarna.

I samband med fastighetsbildning av Hönan 19 bildades 1970 en gemensamhetsanläggning avseende centralantennanläggning på fastigheten. Anslutna fastigheter är Ankan 1-5, Fåret 1-5, Gåsen 1-9, Hunden 1-4, Hönan 1-18, Kalkonen 1-18 och Tuppen 1-9.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift vid bygglov och bygganmälan, efter erhållen nytta av planändringen.

Kostnader för åtgärder på bostadsfastigheterna belastar respektive fastighetsägare.

STADSBYGGNADSKONTORET

1994-10-11

Detaljplanen har:

antagits av BN...1995-06-27

vunnit laga kraft...1995-07-27