

Akt nr:
1284-P06/336

AU\$1284-P06/336

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Skåne län

HANDLINGAR

Upprättade år 2006	Ärendenummer M061876
Ärende Detaljplan för Smedstorp 2:34 m fl i Nyhamnsläge	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...1... band
...29... numrerade sidor
...7... inneliggande kartor
...1... andra kartor p3

1284-P06/336



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN	
Ink	2006-08-08
Dnr	M 06/876

2006-05-02

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Smedstorp 2:34 m fl i Nyhamnsläge,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2006-03-15 § 95 antagit
detaljplan för Smedstorp 2:34 m fl i Nyhamnsläge, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 13 april 2006.

Planavdelningen

Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Planens syfte och huvuddrag

Arbetet syftar till att bekräfta pågående markanvändning, bostadsändamål, inom planområdet.

Bakgrund

Den 19 maj 2005 inkom fastighetsägarna med en ansökan om planändring. De har för avsikt att tillföra en del av fastigheten Smedstorp 2:11 till deras fastighet Smedstorp 2:34 så som det var tänkt i början när fastigheten styckades 1974. Föreslagen fastighetsbildning kunde inte genomföras då och kan inte genomföras idag eftersom den aktuella delen av Smedstorp 2:11 ligger i gällande detaljplan som allmän plats, väg. Dock utnyttjas inte marken som väg utan som tomtmark. Nuvarande ägare till fastigheten 2:11 har tillfrågats och är positiva till föreslagen planändring och fastighetsreglering.

Miljöaspekter

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 enligt PBL 5 kap 18 §

Enligt Plan- och bygglagen (PBL), 5 kap 18 § skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken (MB).

Den aktuella detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför genomförs inte en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Vid samlad bedömning har den totala effekten av planens genomförande utvärderats som väldigt liten då projektet endast bekräftar pågående markanvändning och möjliggör mindre tillbyggnad.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Rubricerat planområde är beläget i södra Nyhamnsläge intill gamla banvallen Höganäs-Mölle, numera gång- och cykelväg, strax söder om korsningen Dalenvägen – Kulingvägen samt väster om banvallen.

fastighetsarea vilket bedöms som rimlig exploateringsgrad med tanke på områdets karaktär.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från gräns mot granne. Uthus och garage placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns.

Huvudbyggnader får byggas i högst ett plan, vind får inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,6 m respektive 2,5 m för uthus och garage. Oberoende av högsta byggnadshöjd får takkupa anordnas till högst 1/3-del av takfotens längd.

Byggrätten placeras en bit (5 m) från bäcken. Själva bäcken prickas och får beteckningen n₁ där man inte får utföra åtgärder som hindrar bäckens flöde eller vattenföring, skadar flora eller fauna eller förorenar bäcken. Med tanke på byggrättens placering i närheten av bäcken får man inte ändra markens höjd mer än nödvändigt vid nybyggnation.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Övrigt

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Dock kan det finnas under mark dolda, ej kända fornlämningar. Om fornlämningar ändå påträffas vid markingrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden m.m.

Konsekvenser av planens genomförande

Inga negativa konsekvenser av detaljplanens genomförande förekommer. Befintliga förhållanden bekräftas i detaljplanen.

Medverkande tjänsteman

Planförfattare är Planavdelningen genom Mila Sladic, planingenjör.

PLANAVDELNINGEN

2005-12-30



Karl-Ake Nilsson
Planchef



Mila Sladic
Planningenjör

Organisatoriska frågor

Arbetet syftar till att bekräfta pågående markanvändning, bostadsändamål, inom planområdet.

Fastigheterna Smedstorp 2:34 och 2:11 är privatägda. Bäckens i sydvästra delen av planområdet är samfällad och behövs för gemensamt ändamål för vattenavrinningen inom området.

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att arbetet ska vara slutfört under första kvartalet 2006.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås till 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

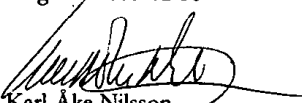
Endast en fastighet för bostadsändamål får bildas inom planområdet.

Bäcken i sydvästra delen av fastigheten Smedstorp 2:34 har något ändrat sitt läge i förhållande till samfälligheten. En reglering kan vara aktuell.

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare. Ägare till fastigheten Smedstorp 2:34 bekostar planarbetet i enlighet med separat avtal.

PLANAVIDELNINGEN
Höganäs 2005-12-30


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Mila Sladic
Planingenjör

Den 19 maj 2005 inkom fastighetsägarna med en ansökan om planändring. Deras avsikt var att tillföra en del av fastigheten Smedstorp 2:11 till deras fastighet Smedstorp 2:34 så som det var tänkt i början när fastigheten styckades 1974. Föreslagen fastighetsbildning kunde inte genomföras då och kan inte genomföras idag eftersom den aktuella delen av Smedstorp 2:11 ligger i gällande detaljplan som allmän plats, väg. Dock utnyttjas inte marken som väg utan som tomtmark.

Planavdelningen gjorde bedömning att det borde vara möjligt att ompröva gällande detaljplans utformning för aktuella fastigheter. I enlighet med planavdelningens bedömning beslutade byggnadsnämnden 2005-06-22 att uppdra åt planavdelningen att genomföra planarbete för Smedstorp 2:34 och del av Smedstorp 2:11 med syfte att bekräfta pågående markanvändning, bostadsändamål.

Detaljplanen upprättades 2005-12-30.

Samråd kring detaljplanen

Samråd kring detaljplanen har skett under tiden 25 januari-8 februari, 2006. Direkt inbjudan till samråd utgick till myndigheter, berörda kommunala förvaltningar och sakägare enligt fastighetsförteckning och sändlista. Samrådshandlingar skickades ut till alla berörda.

Inkomna skrivelser med kommentarer

Under eller i anslutning till samrådet inkom totalt 8 skrivelser. Nedan redovisat datum anger den dag då skrivelsen diarieförts i kommunen.

Tekniska förvaltningen (ink 2006-01-24) har inga synpunkter.

Höganäs Energi AB (ink 2006-01-25) har inget att erinra mot förslaget.

Kommunkansliet, exploateringschef (ink 2006-01-18) har inget att erinra mot planförslaget.

Länsstyrelsen bedömer i sitt yttrande inkommet 2006-01-30; "Förslaget strider inte mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen." Dock anser Länsstyrelsen att siktförhållandena vid Dalavägens korsning med cykelvägen bör beskrivas och eventuellt säkras i detaljplanen.

Kommentar;

Dalavägen är en återvändsgata. Väster om Dalavägens korsning med cykelvägen är det enbart sex villatomter som angörs ifrån Dalavägen med begränsade trafikmängder som följd. Ingen genomfartstrafik tillkommer. Detaljplanens utformning påverkar inte siktförhållandena i korsningen, eventuellt störande vegetation ligger inom allmän platsmark.

Miljökontoret (ink 2006-02-01) har inget att tillföra planförslaget.

Lantmäterimyndigheten (ink 2006-02-03) har inga synpunkter.

Vägverket (ink 2006-02-06) anser att fastighetsutfarten bör regleras med införande av bestämmelse som innebär förbud mot körbar anslutning frånsett den avsedda trafikmatningen.

Kommentar;

Dalenvägen är en återvändsgata med väldigt lite trafik på den sträckan som ligger i anslutning till planområdet. Utfartens läge mot Dalenvägen påverkar inte trafiksäkerhet nämnvärt. Att reglera tomtutfart mot en lokalgata med väldigt lite trafik skulle vara en onödig överreglering i detaljplanen.

TeliaSonera AB (ink 2006-02-08) har inget att erinra mot planförslaget.

Sammanfattning

I samrådet har inte framkommit något som ger skäl att ändra plankartan och planbestämmelserna.

Skrivelser från Länsstyrelsen och Vägverket innehåller vissa mindre anmärkningar på planförslaget men föranleder inte någon ändring i planhandlingarna.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan och är förenlig med Miljöbalkens hushållningsbestämmelser. Detaljplanen föreligger för antagande. Inga erinringar bedöms kvarstå inför antagandet.

PLANAVDELNINGEN

2006-03-06


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Mila Sladic
Planingenjör



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Smedstorp 2:34 m fl i Nyhamnsläge

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:400 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

samt efter samråd Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:

upprättats: 2005-12-30

antagits av BN: 2006-03-15

vunnit laga kraft: 2006-04-13

1284-P06/336



Fastigheten Smedstorp 2:34 är bebyggd småhusenhet om 818 m². Som tomtmark nyttjas även intilliggande del av fastigheten Smedstorp 2:11. Genom sydvästra delen av planområdet rinner en bäck. Planområdets totala areal är 1206 m².



Primärkarta över planområdet

Markägförhållanden

Fastigheterna Smedstorp 2:34 och Smedstorp 2:11 är privatägda. Bäckens i sydvästra delen av planområdet är samfällad och behövs för gemensamt ändamål för vattenavrinningen inom området.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 2002 strider inte mot föreslagen planändring.

Gällande detaljplan

För det föreslagna planområdet gäller detaljplan med arkiv nr. Br 9 fastställd 1942-10-02. Planen medger bostadsändamål för fastigheten Smedstorp 2:34. Den berörda delen av fastigheten Smedstorp 2:11 är planlagd som allmän plats, väg. Efter planens fastställelse har den här delen av Nyhamnsläge exploaterats utan att man tagit i anspråk den planerade vägen inom Smedstorp 2:11.

Förutsättningar

Det aktuella planområdet är beläget i södra Nyhamnsläge omedelbart söder om Dalenvägen samt väster om cykelvägen Höganäs - Mölle, anlagd på den f.d. banvallen Höganäs-Mölle. Trafikmatning från väg 111, Krapperupsvägen, sker via Brisvägen, Kobbvägen och till slut Dalenvägen. Utfart från fastigheten är alltså norrut till Dalenvägen. Norr om Dalenvägen, mitt emot planområdet finns en gräsbevuxen yta, utlagd som allmän platsmark, parkering, i gällande detaljplan.

Hela planområdet nyttjas idag som tomtmark och är till stor del anlagd trädgård. Bäck som rinner genom sydvästra delen av planområdet är devis kulverterad längre nerströms.



Bäcken



Dalenvägen, korsning med cykelvägen mot Mölle

På tomten finns ett bostadshus i en våning med inredd vind, ett garage och några mindre uthusbyggnader. Sammanlagt upptar befintliga byggnader ca 200 m² på marken.

Förändringar, planens innehåll

All mark som idag nyttjas som tomtmark bekräftas i detaljplanen som kvartersmark för bostadsändamål.

En generell byggzon som omfattar befintliga byggnader med möjlighet till tillbyggnad bildas inom planområdet. Endast en fastighet för bostadsändamål får bildas inom planområdet. Största byggnadsyta per fastighet är 260 m² vilket ger möjlighet till mindre tillbyggnad. Med föreslagen exploatering blir det möjligt att bebygga drygt 1/5 av