



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

Detaljplan för Lönnskog 1:6, Höganäs kommun, Skåne Län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:400 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Särskilt utlåtande över samråd



Detaljplanen har
upprättats:
reviderats:
antagits av BN:
vunnit laga kraft:

2001-10-01
2003-06-10
2003-06-25
2004-06-14

Befintlig bebyggelse upptar idag en total byggnadsyta om cirka 161 m² varav huvudbyggnad upptar cirka 144 m².

Omgivande område rymmer boende. Bebyggelsen består av enfamiljshus av varierande ålder, byggda i till största delen 1½-plan.



Planområdet sett från sydväst



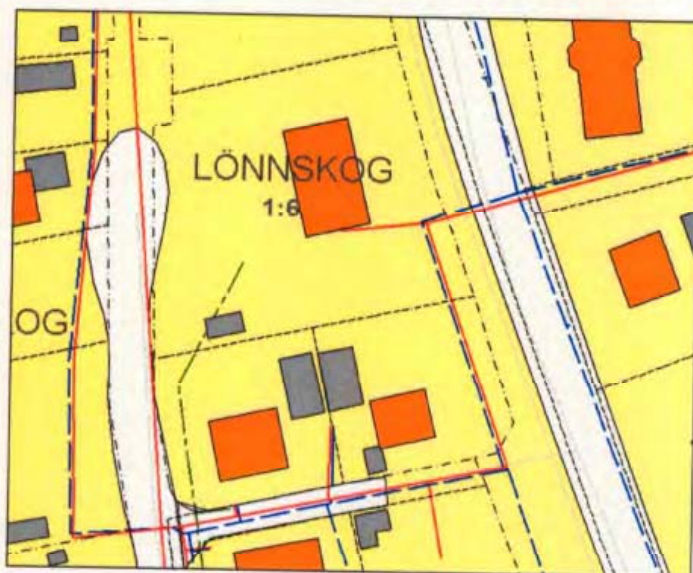
Planområdet sett från nordost

Trafik

Fastigheten trafikförsörjs från Bärnstensgatan i enlighet med gällande plan i vilken utfartsförbud råder mot Kullagatan.

Tekniska anläggningar

Vatten- och avloppsledning löper i det sydöstra hörnet av planområdet. Ledningsrätt finns. Dagvattenledning finns i det sydvästra hörnet av planområdet.



Vattenledning, blå streckad linje
Avloppsledning, röd heldragen linje
Dagvattenledning, grön streck-prickad linje

Tidigare kommunala beslut

ÖP 93

I nu gällande översiktsplan antagen 1993 är planområdet markerat för idag pågående användning.



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

Detaljplan för Lönnskog 1:6, Höganäs kommun, Skåne Län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:400 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

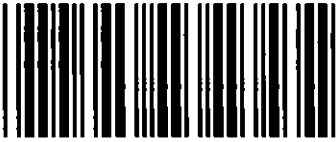
Särskilt utlåtande över samråd



Detaljplanen har
upprättats:
reviderats:
antagits av BN:
vunnit laga kraft:

2001-10-01
2003-06-10
2003-06-25
2004-06-14

1284-P04/294



Akt nr:
1284-P04/294

AU\$1284-P04/294

1284-P04/294

Karta: P₂

1284-P04/294

Upprättade år 2004	Ärendenummer M042385
Ärende Detaljplan för LÖNNSKOG 1:6 i Strandbaden	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹ band
.....⁴¹ numrerade sidor
.....[—] inneliggande kartor
.....¹ andra kartor p 2

1284-P04/294



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

2004-07-06

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Lönnskog 1:6 i Strandbaden,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2003-06-25 § 254 antagit detaljplan för
Lönnskog 1:6 i Strandbaden, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inkommit och avslagits av
Länsstyrelsen i Skåne län 2004-04-15.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 14 juni 2004.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad

040929

SYFTE

Planarbetet syftar till att ge möjlighet att uppföra ett tvåvånings bostadshus samt att bekräfta befintliga förhållanden inom fastigheten Lönnskog 1:6. I syftet ligger också att delning av fastigheten skall vara möjlig.

Bakgrund

Fastighetsägaren önskar planändring dels för att den befintliga bostadsbyggnaden med fyra lägenheter är planstridig, dels för att få bygga ännu ett bostadshus på tomten.

Yttrande har avgivits av planavdelningen den 27:e mars 2000. Kommunstyrelsen arbetsutskott beslöt den 4:e april 2000, §92, att "uppdra åt planavdelningen att upprätta program till detaljplan för Lönnskog 1:6".

Byggnadsnämnden beslöt den 30:e maj 2001 §177 att godkänna program till detaljplan, upprättat den 21:e maj 2001, för programsamråd. Samråd hölls från den 6 juni 2001 tills den 29 juni 2001. Rapport från programsamråd finns upprättad den 4:e september 2001.

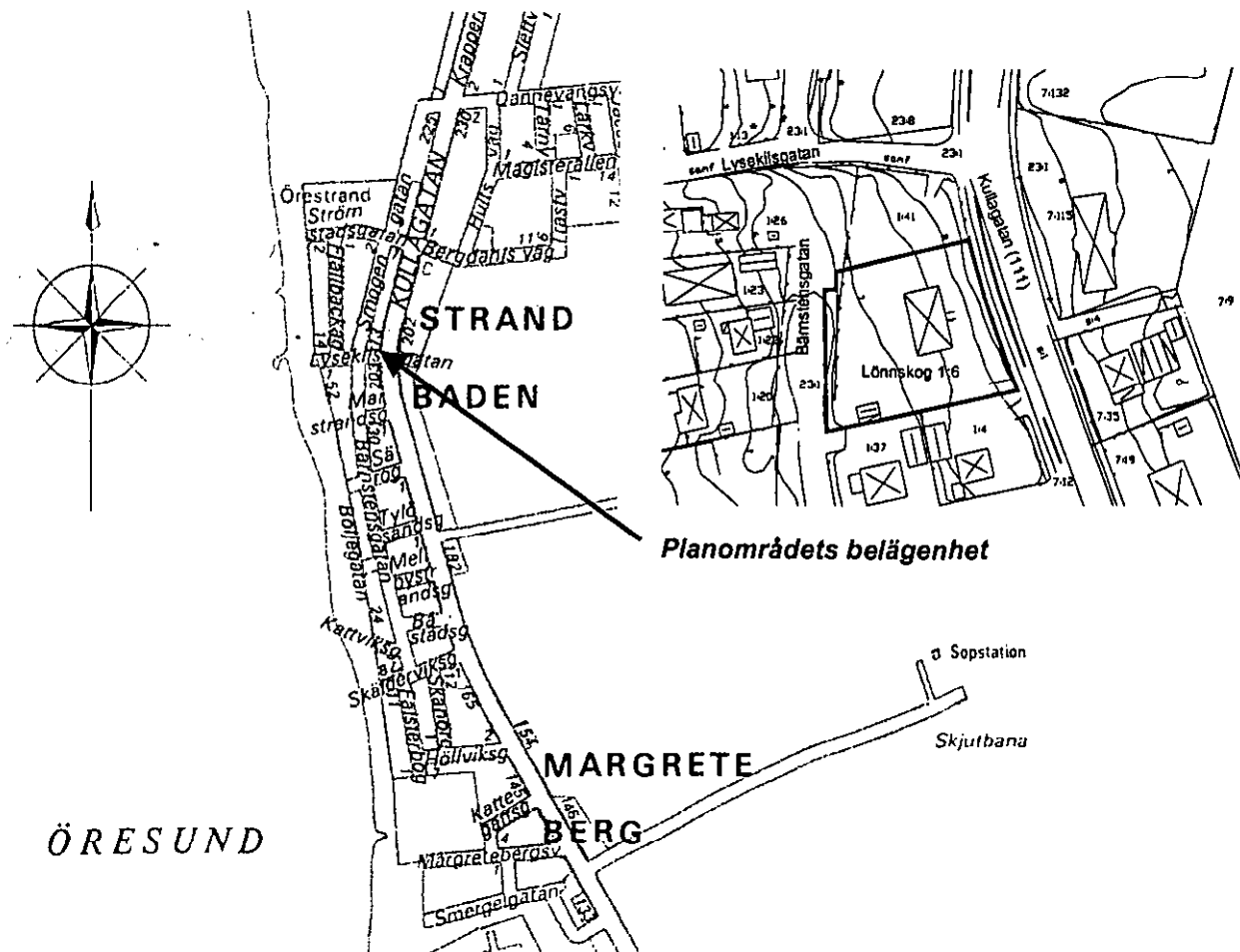
Efter genomför programsamråd har planavdelningen bedömt att planarbetet kan fortsätta i enlighet med programmets intentioner, men att extra vikt skall läggas vid angöring/parkering, möjligt antal lägenheter, hänsyn till befintlig huvudbyggnads utformning och möjlighet att stycka fastigheten.

Efter det att planarbetet påbörjades har byggnadsnämnden, den 15:e augusti 2001 §321, givit bygglov för omfärgning av fasad på befintlig huvudbyggnad till djupt mörkblå.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget utmed Kullagatan (väg 111) mellan Margreteberg och Strandbaden och omfattar fastigheten Lönnskog 1:6. I norr begränsas planområdet av fastigheten Lönnskog 1:41 (bygglov för bostadshus finns 2000-12-29), i öster av Kullagatan, i söder av bostadsfastigheterna Lönnskog 1:4 och 1:37, och i väster av Bärnstensgatan. Planområdet ligger cirka 100 meter öster om Öresund.



Planområdets innehåll och utseende

Planområdet omfattar cirka 1681 m². På fastigheten finns ett stort flerbostadshus, innehållandes fyra lägenheter, placerat mitt på fastigheten och ett mindre garage placerat i det sydvästra hörnet av fastigheten. I övrigt är planområdet mycket öppet och saknar träd och annan högre växtlighet. Planområdet ligger på littorinavallen och sluttar ner mot Öresund. Närheten till havet och öppenhet karakteriserar planområdet och befintlig huvudbyggnad står med sin stora och fria volym ut som ett viktigt landmärke i Strandbaden.

Fastighetens huvudbyggnad är ett flerbostadshus med fyra lägenheter. Huset är byggt i 1½-plan med källare. Fasaden är gråputsad med ett förhöjt väggliv och frontespis mot Kullagatan. Byggnaden står på en hög murad sockel i natursten. Taket är klätt med eternit. Huset är troligen byggt kring 1900-1910.

Kulturmiljöplan 93

I nu gällande kulturmiljöplan från 1993 bedöms befintlig huvudbyggnad att ha ett påtagligt värde för kulturmiljön. Byggnaden saknar juridiskt skydd. Planområdet ligger inom lokalt bevarandeintresse.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller idag Byggnadsplan för Strandbaden (138/70) vilken antogs 1966-10-25. Planen saknar genomförandetid. Planen tillåter endast en huvudbyggnad jämte ett uthus per fastighet. Om så prövas lämpligt får ett garage uppföras. Byggnaderna får icke uppta större byggnadsyta än 1/5-del av tomtyta, vilket motsvarar cirka 310 m² med befintlig tomtyta. Högsta byggnadshöjd är 4 meter för huvudbyggnad resp. 2,5 meter för uthus. Huvudbyggnad får icke rymma mer än en lägenhet.

Övrigt

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet. Planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad kustzon.

PLANENS INNEHÅLL

Planområdet är avsett att användas för bostadsändamål med högst fem lägenheter inom planområdet. Därtill tillåts till boendet kopplad kontors-, hantverks-, och konstnärlig verksamhet. Planen möjliggör två huvudbyggnader inom planområdet. En motsvarande befintlig huvudbyggnad där regleringen i princip tillåter en byggnad motsvarande befintlig, samt en ny huvudbyggnad i det sydvästra hörnet av planområdet vilken kan byggas i två våningar men då utan sadeltak därutöver. Inom planområdet tillåts också uthus och garage.

Markens användande

Generellt sett delas planområdet upp i två delar. Den västra delen, närmast Bärnstensgatan, där ny bebyggelse tillåts samt den östra delen, närmast Kullagatan, där ny bebyggelse inte tillåts.

I den västra, lägre delen av fastigheten, möjliggörs ny bebyggelse. Huvudbyggnader tillåts inom planområdets sydvästra del samt mitt i området inom en zon motsvarande befintlig huvudbyggnad.

Den östra delen av planområdet får inte bebyggas mellan den östra fastighetsgränsen och befintlig huvudbyggnad. Syftet är att få ett byggnadsfritt område ut mot Kullagatan, att säkra en del av den fria rymd och närhet till havet som upplevs på platsen, samt befintlig huvudbyggnads funktion som solitär och landmärke i Strandbaden.

Närmast grannfastigheterna mot söder och norr undantas en zon om 1 meter som inte får bebyggas samt på insidan av denna en minst 3,5 meter bred zon som endast får bebyggas med uthus och garage. Syftet är att uppnå ett respektsavstånd från

byggnader till grannfastigheter, underlätta underhåll av byggnader samt att säkra två stråk genom kvarteret där ingen eller endast lägre bebyggelse tillåts.

I anslutning till Bärnstensgatan, utmed norra fastighetsgränsen placeras byggrätt för garage och/eller uthus. Markytan mellan byggrätt för uthus/garage och byggrätt för nytt bostadshus, avsedd för infart samt uppställningsplatser för bilar, är prickad och får inte bebyggas. Vid bildande av två fastigheter för bostadsändamål inom planområdet får man inrätta gemensamhetsanläggning innefattande garage/uthus, gemensam infart samt uppställningsplatser för bilar.

I anslutning till nytt bostadshus, inom e₂-markerat område, för man uppföra ett mindre garage/uthus.

I det sydöstra hörnet av planområdet utläggs ett cirka fem gånger femton meter stort område som så kallat u-område, område som skall vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar och får inte bebyggas.

Exploateringsgrad samt minsta tomtstorlek

Inom byggzon för huvudbyggnad i den sydvästra delen av planområdet tillåts en största byggnadsarea om 100 m² samt en total bruttoarea om 200 m² vilket blir möjligt att nyttja fullt ut då högsta total höjd inom denna byggzon möjliggör bebyggelse i två våningar. Mitt i planområdet finns en byggzon motsvarande befintlig huvudbyggnad. Zonen är cirka 9 gånger 16 meter vilket motsvarar cirka 144 m².

Byggrätt för uthus och garage längs med norra fastighetsgränsen omfattar 90 m² byggnadsyta. Dessutom finns en mindre byggrätt för uthus/garage inom e₂-område som omfattar 30 m² byggnadsyta.

Minsta tillåtna tomtstorlek är 500 m², högst två fastigheter för bostadsändamål får bildas inom planområdet. Inom området planerat för utfart samt garage får man bilda gemensamhetsanläggning.

Bebyggelse

Inom planområdet där inget annat anges får huvudbyggnad uppföras till en högsta totalhöjd om 6,5 meter. Därutöver får skorsten och antenn uppföras. Vid utformning med sadeltak får kupor samt frontespis uppföras till högst 1/3-del av takfotens längd där byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Detta innebär att ett tvåvåningshus är möjligt att uppföra.

Inom en byggzon motsvarande befintlig huvudbyggnad tillåts en huvudbyggnad med en högsta byggnadshöjd om 5,5 meter.

Markens höjd får inte ändras inom hela planområdet. Vid uppförande av byggnad i slutande terräng ska man utgå ifrån medel marknivån.

Utan hinder av högsta byggnadshöjd får frontespis samt takkupor uppföras till högst 1/3-del av takfotens längd mot väster (havet) där byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Mot öster (Kullagatan) får endast frontespis uppföras i enlighet med idag rådande förhållanden. Frontespis och takkupor skall ha en symetrisk placering för ett

balanserat intryck av den stora volymen som idag är relativt symetriskt utformat skall bevaras.

Befintlig huvudbyggnad bedöms vara av kulturhistoriskt värde och vara ett viktigt landmärke i Strandbaden. Av särskild vikt är fasad och volym mot Kullagatan. Av vikt är husets putsade fasader med ett förhöjt väggliv och frontespis mot Kullagatan, den murade sockeln i natursten samt takets eternitbeklädning. Vid om och tillbyggnad skall vikt läggas vid att byggnaden från Kullavägen upplevs som en solitär och att den även fortsatt kommer att vara ett viktigt landmärke. Om k-märkt byggnad rivs skall eventuell ny byggnad utformas i enlighet med f₁-bestämmelse.

Vid nybyggnad skall hänsyn visas bland annat vad gäller material och volym. Ny bebyggelse kan anpassas till lokal tradition eller utformas i en mer modernistisk stil. Huvudbyggnad skall vara av stenhuskaraktär. Sten- eller plåtmateriel på tak bör gå i en grå, gul eller röd färgskala.

För uthus och garage gäller en högsta totalhöjd om 4,0 meter. Med totalhöjd menas måttet från medelmarknivån upp till taknocken. Kupor får inte uppföras. Uthus och garage får uppföras helt i trä.

Trafik

Fastigheten skall trafikmatas från Bärnstensgatan. Utfartsförbud råder mot Kullagatan (väg 111) samt vändplats på Bärnstensgatan. Minst en parkeringsplats per lägenhet skall finnas inom den egna fastigheten eller g-markerat område.

Administrativa bestämmelser

Planens genomförandetid slutar tio år efter det att planen har vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov i enlighet med gällande plan.

Störningsskydd

Vid nybyggnad får ekvivalent bullernivå inomhus inte överstiga 30 dBA. Högsta ekvivalenta ljudnivå utomhus får inte överstiga 55 dBA. Bullerskydd får uppföras på prickad mark mot Kullagatan.

Fornlämningar

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

KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalken.

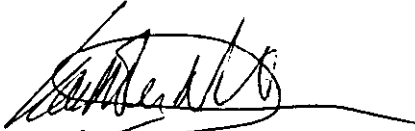
Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ inverkan på riksintresset högexploaterad kustzon eller hälsa och säkerhet.

Förslaget bedöms endast leda till marginellt ökad trafik.

Medverkande tjänstemän

Stadsantikvarie Henrik Ranby och planingenjör Mila Sladic.

PLANAVIDELNINGEN
Höganäs 2001-10-01



Karl-Ake Nilsson
Planchef



Björn Bendsorp-Redestam
Planarkitekt

Revidering 2003-06-10 inför antagande

Revidering 2003-06-10 avseende precisering och minskning av byggrätter, huvudmannaskap för allmän plats, g-bestämmelsen, genomförandetid, illustration, förtydligande av f-bestämmelser m m.

Organisatoriska frågor

Allmänt

Planarbetet syftar till att ge möjlighet att uppföra ett tvåvånings bostadshus samt att bekräfta befintliga förhållanden inom fastigheten Lönnskog 1:6. I syftet ligger också att delning av fastigheten skall vara möjlig.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet.

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.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av fastighetsägare vid genomförandet.

Tidplan

Planarbetat bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under år 2003.

Administrativa bestämmelser

Planens genomförandetid slutar fem år efter det att planen har vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov i enlighet med gällande plan.

Fastighetsrättsliga frågor

En ny fastighet innefattande byggrätt för bostadsändamål kan bildas i sydvästra delen av planområdet.

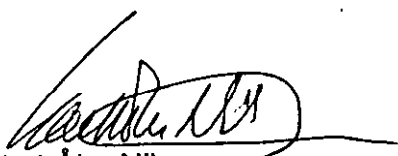
I västra delen av planområdet, inom g-markerat område, intill planerad infart, kan gemensamhetsanläggning bli aktuell.

Inom markerat u-område skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Detta avses bli säkerställd genom ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta fastighetsägaren. Fastighetsägaren bekostar planarbetet i enlighet med separat avtal.

PLANADELNINGEN
Höganäs 2001-10-01


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Björn Bendsorp-Redestam
Planarkitekt

Revidering 2003-06-10 inför antagande

Revidering 2003-06-10 avseende precisering och minskning av byggrätter, huvudmannaskap för allmän plats, g-bestämmelsen, genomförandetid, illustration, förtydligande av f-bestämmelser m m.