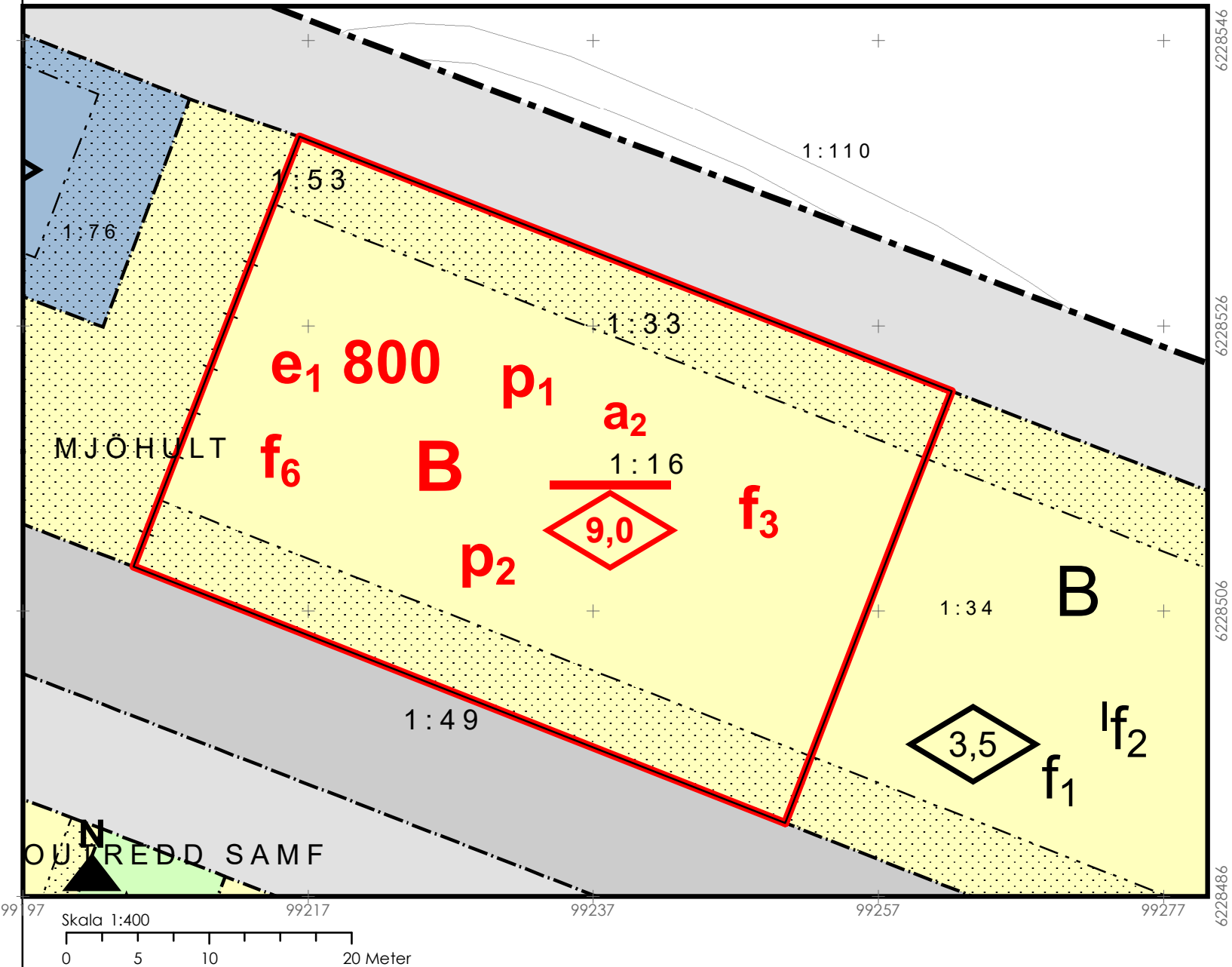
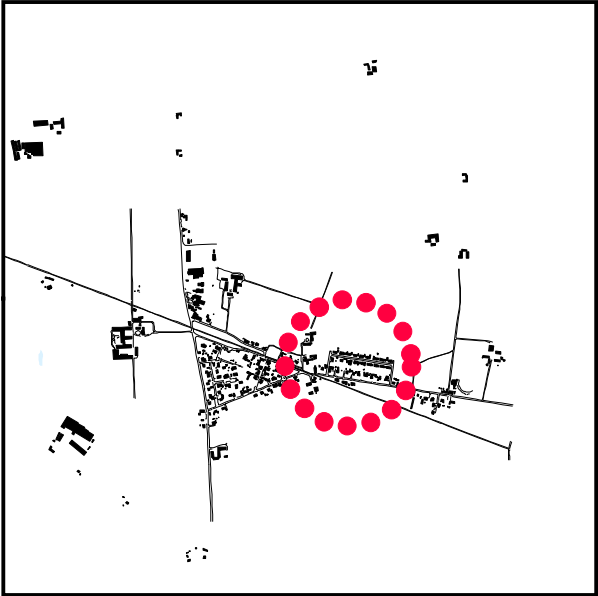


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- 49:710 Fastighetsbeteckning
- Befintliga fastighetsgränser
- Vägkant
- Byggnad
- + Höjdvärde

Grundkartan är upprättad 2020-06-12 av Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1991, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i januari 2016.

Standard 1
Koordinatsystem i plan Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Upphovsrätt/kontaktperson: Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs

/Anders Skoog, Höganäs 2020-06-15

PLANENS SYFTE

Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra radhus.

PLANBESTÄMMELSER

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

FÖRTYDLIGANDE

Rödmarkerade planbestämmelser gäller ändring av detaljplanen för Mjöhult 1:16 m.fl. Övriga planbestämmelser gäller fortfarande enligt byggnadsplanen för Mjöhult (laga kraft 1982) se bilaga 1 (digitaliserade planbestämmelser) i planhandlingarna för mer information om övriga planbestämmelser alternativt original plankartan på Höganäs kommuns hemsida.

FÖRTYDLIGANDE AV GRÄNSBETECKNINGAR

--- Ändringens gräns.

□ Berörda fastigheter inom ändringen.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

□ Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

□ Högsta nockhöjd är för huvudbyggnad angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f3 Endast sadeltak är tillåtet på huvudbyggnad., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f6 Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Omfattning

e1 0 Största byggnadsarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

p1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p2 Komplementbyggnad ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

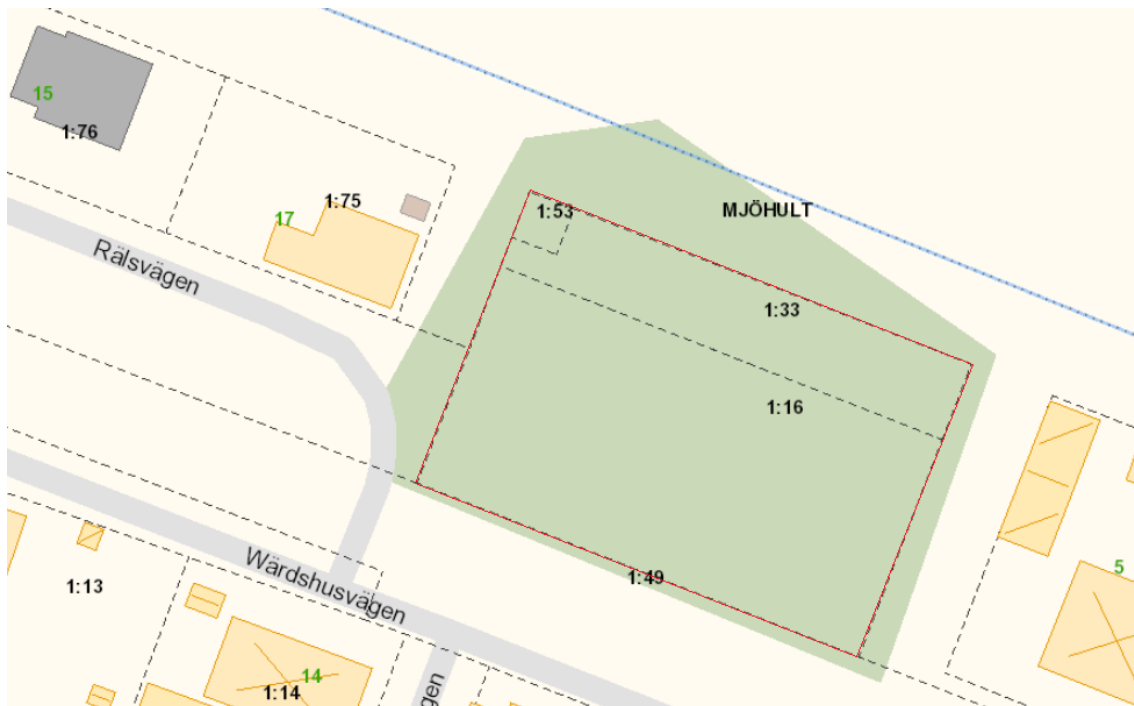
Villkor för startbesked

a2 Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän markförening är åtgärdad. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

 HÖGANÄS KOMMUN		ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR MJÖHULT 1:16 M.FL MJÖHULT, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN	
ANTAGANDE: 2020-10-09	LAGA KRAFT: 2021-04-21	ANTAGANDEHANDLING STANDARDFÖRFARANDE	SKALA 1:400 (A3)
UPPRÄTTAD: 2018-12-12	DIARIENUMMER: KS/2018/895	Gulistan Batak Plan- och bygglovschef	Fredrik Zelmerlöv Planarkitekt

KS/2018/895

▶ **ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR MJÖHULT 1:16 M.FL. I MJÖHULT, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN**



▶ LAGA KRAFTHANDLING, 2021-04-21



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Fredrik Zelmerlöw, planarkitekt och planförfattare

Gulistan Batak, plan- och bygglovschef

Pär Ragvald, Exploateringsansvarig

Linda Adler, lantmäteringenjör



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ändra befintlig detaljplan för att kunna möjliggöra radhus på en fastighet och därmed kommer en fastighetsreglering för fastigheterna Mjöhult 1:16, 1:33 och 1:53 att ske parallellt med planprocessen.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 27 november 2018 (KS/2018/896) att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocess för rubricerad detaljplan.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standardförfarande.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsen planutskottet sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige/byggnadsnämnden för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

▶ PLANDATA

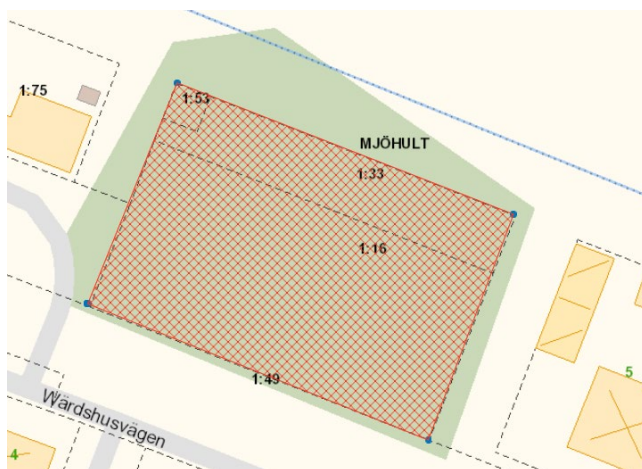
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i Höganäs kommun (se bild nedan).



Aktuellt planområdet i kommunen (blå prick).

Planområdet omfattar tre fastigheter. Mjöhult 1:16 som är 1176 m², Mjöhult 1:33 som är 382 m² och Mjöhult 1:53 som är 25 m².



Aktuella fastigheter (röda) i planområdet.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av Mjöhult 1:16, 1:33 och 1:53. Fastigheterna ägs av Höganäs kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG AV ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN 2035

En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I utställningsförslaget (1 oktober – 7 december 2018) till ny översiktsplanen för Höganäs kommun 2035 sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att det aktuella planområdet är befintlig tätortsområden.



Den röda cirkeln visar det aktuella planområdets placering i utställningsförslaget av Höganäs kommuns översiktsplan till 2035.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller byggnadsplan för Mjöhult som vann laga kraft 1981-04-23.

Planområde, genomförandetid

Detaljplanen redovisar bland annat:

§ 1 Planområdets användning

b Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

§ 4 Byggnadssätt

mom 1 På med F betecknad mark skall huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 5 Byggnads läge

Inom med F betecknad mark får uthus eller garage uppföras i tomtplatsgräns om så prövas lämpligt.

§ 6 Exploatering av tomtplats

Mom 1 På tomtplats som omfattar med F betecknad mark får endast en huvudbyggnad jämte ett uthus och ett garage uppföras.

Mom 2 Av tomtplats om omfattar med F betecknad mark får högst en femtedel bebyggas.

Mom 3 På med F betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum inte inredas.

Mom 4 Avvikelse från bestämmelsen i mom 2 må medges vid ombyggnad som är att hänföra till nybyggnad, under förutsättning att byggnadsytan inte ökas.

§ 7 Byggnads utformning

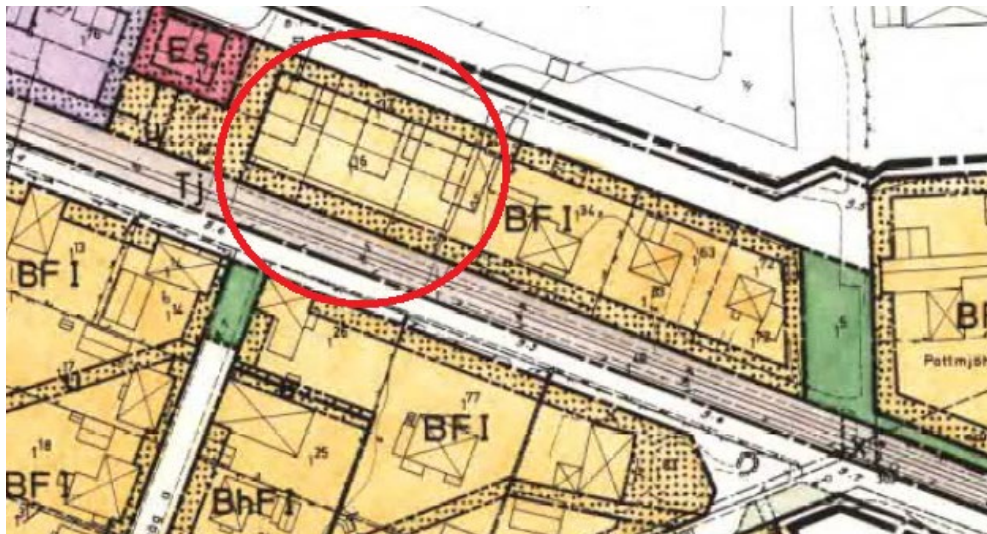
Mom 1 På med romersk siffra betecknad mark får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Mom 2 Där våningsantal inte finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

Mom 3 På med I betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 meter.

Mom 6 Avvikelser från bestämmelsen i mom 3 må medges vid ombyggnad, som är att hänföra till nybyggnad, under förutsättning att byggnadshöjden inte ökas.

Gällande byggnadsplan för Mjöhult kommer att ersättas med föreslagen ändring av detaljplan på fastigheterna Mjöhult 1:16, 1:33 och 1:53.



Karta: Kartutsknitt av gällande detaljplan. Inom röd cirkel är det aktuella planområdet för denna detaljplan.



FÖRUTSÄTTNINGAR

BILAGA 1 till planbeskrivning är en sammanställning av gällande byggnadsplan (analog plankarta) med tillhörande planbestämmelser från 1981.

DIGITALISERAD GÄLLANDE BYGGNADSPLAN

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 inom planområdet (utifrån Boverkets allmänna råd) redovisas detaljplan på en digitaliserad plankarta.

MARKUNDERSÖKNING

Till granskning två har en markundersökning gjorts för att undersöka eventuella föroreningar. Det kommer att krävas en noggrannare markundersökning och därefter sanering eller som det heter ”återställande åtgärder av marken” innan marken kan bebyggas. Detta föreslås regleras i detaljplanen med planbestämmelsen a2 (läs mer sidan 9). Nedan kommer sammanfattning från WSP rapport som även finns bifogad som bilaga till planhandlingarna.

Utifrån nu utförd undersökning bedömer WSP att en generell yttlig föroreningssituation föreligger inom undersökningsområdet med avseende på PAH H. (Källa WSP)



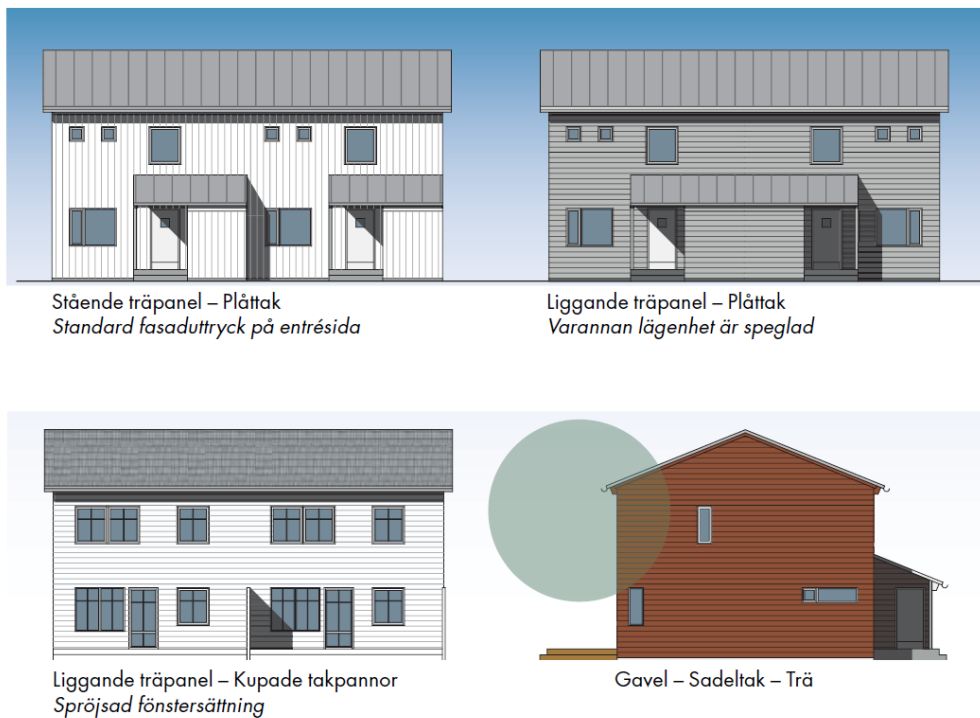
FÖRSLAG PÅ ÄNDRING

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar fastigheterna 1:16, 1:33 och 1:53.
Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra radhus.

Angående parkering ska utformningen och antal parkeringsplatser följa Höganäs kommuns parkeringspolicy.

Nedan kommer förslag på skisser angående ny bebyggelse från Sabos kombohus :





ÄNDRING AV GÄLLANDE PLANBESTÄMMELSER OCH INFÖRANDET AV NYA PLANBESTÄMMELSER

Sammanfattningsvis föreslås följande ändringar:

- **I-** Högsta antal våningar är angivet som I. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.
- **f₁**- Huvudbyggnader skall uppföras fristående. Avvikelse från detta må medges vid ombyggnad, som är att hänföra till nybyggnad under förutsättning att avståndet till tomtplatsgräns ej ändras., PBL 4 kap. 16 §1 st 1 p.
Bestämmelsen tas bort inom hela planområdet
- **f₂**- Avvikelse från höjdbestämmelsen medges vid ombyggnad, som är att hänföra till nybyggnad, under förutsättning att byggnadshöjden ej ökas., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
-  Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Plan-
bestämmelser
som tas bort

- Genomförandetid är 5 år., PBL 4 kap. 21 §
- **p₁**- Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- **p₂**- Komplementbyggnad ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- **e₁** Största byggnadsarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- **f₃** Endast sadeltak är tillåtet på huvudbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- **f₆** Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
-  - Högsta nockhöjd är för huvudbyggnad angivet i meter (9 meter). PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- **a₂**- Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän markförorening är åtgärdad. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Plan-
bestämmelser
som läggs till

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Inom planområdet går där en vattenledning som ligger på 1,5 meters djup. Ledningen kommer att tas bort och därför föreslås inte ett u-område. Planområdet ligger inom VA-område och VA kommer att anordnas för fastigheterna.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas fjärde kvartalet 2020.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

I samband med planläggningen har ett planavtal upprättats då exploatören bekostar planläggning.

FASTIGHETSÄGARENS GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

Fastigheterna Mjöhult 1:16, 1:33 och 1:53 kommer att slås samman och bilda en fastighet. Höganäs kommun ansvarar för att ansökningsen till lantmäteriförvaltningen för att genomföra åtgärden.

Fastigheterna i Mjöhult är avsöndrade, vilket innebär att fastighetsgränserna inte är lagligen bestämda, vilket kan innebära att fastighetsgränserna kan komma att flyttas vid eventuella framtida fastighetsbestämning.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

Kostnaderna för fastighetsbildningsåtgärderna står Höganäs kommun för.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av fastigheterna Mjöhult 1:16, 1:33 och 1:53.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETERNA

Vid en fastighetsreglering kommer fastigheterna Mjöhult 1:16, 1:33 och 1:53 ombildas till en fastighet.

BEHOVSBEDÖMNING

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.