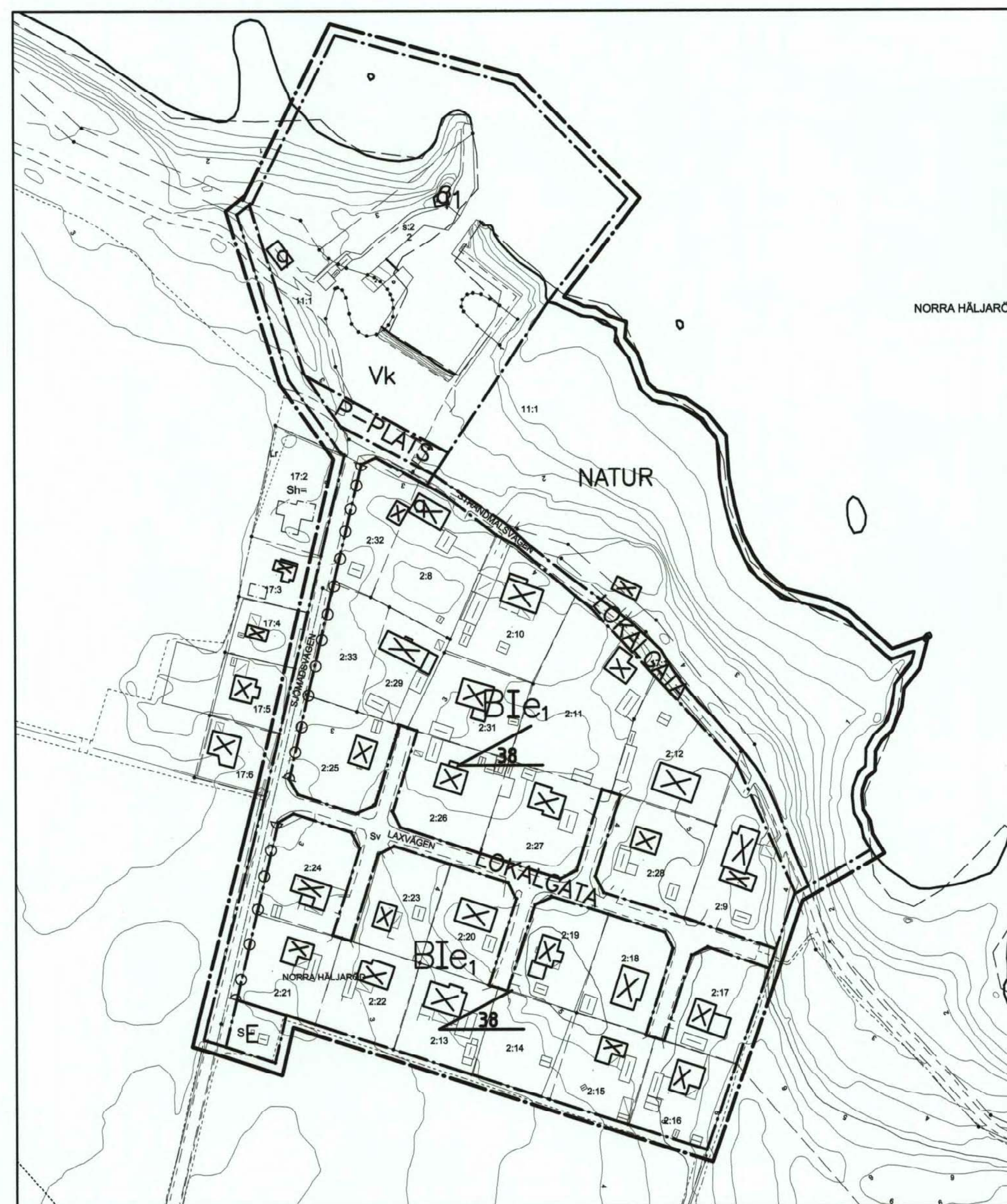


PLANKARTA



0 10 20 30 40 50 100 m

Skala 1:1000

Till planen här förutom denna plankarta med bestämmelser.

— planbeskrivning
— genomförandebeskrivning
Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL)

Grundkartans beteckningar

— Fastighetsgräns
— Staket, plank
— Väg
— Nivåkurvor
— Bostadshus
— Uthus, garage
— Håsk
— Avvägd höjd
— Lykt Stolpe

KRATTAN Traktnamn och registernummer för fastighet

Grundkartan är upprättad 2003-01-29 av Stadsbyggnadskontoret i Högåns genom kopiering av digital primärkarta, framställd med fotogrammetrisk metod under 1991. Flyghöjd 800 m. Fälskorrigering av grundinformation i januari 2003. Skala 1:1000
Standard 1
Koordinatsystem I plan RT90 5 gon V
Höjdsystem: RH70
Upphovsätt/kontaktperson: Stadsbyggnadskontoret i Högåns/Claes Rosberg
Högåns 2003-05-13

REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR 2004-10-15

På plankartan avseende
Uttartsförbud som tagits bort på Laxvägen
Bestämmelsen E vilken gäller hela sömliggheten, Norra Häljaröd
Lokalgrata som har förlängts genom hamnen till Strandsallén
och in på fastigheten Norra Häljaröd 1:11
P-plats vilken har tillkommit i hamnen
och i planbestämmelserna avseende
P-plats har tillkommit.
Bestämmelsen E har ändrats från transformatorstation till tekniska
anläggningar.

Texten "Vid utfart till lokalgrata gäller att garage skall placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Rådande förhållande må dock gälla" har tillkommit.
Texten "Takkupa får ej börja närmare förlängning av fasadens yttervägg än 1 m eller avslutas närmare taknock än 90 cm" har tillkommit.

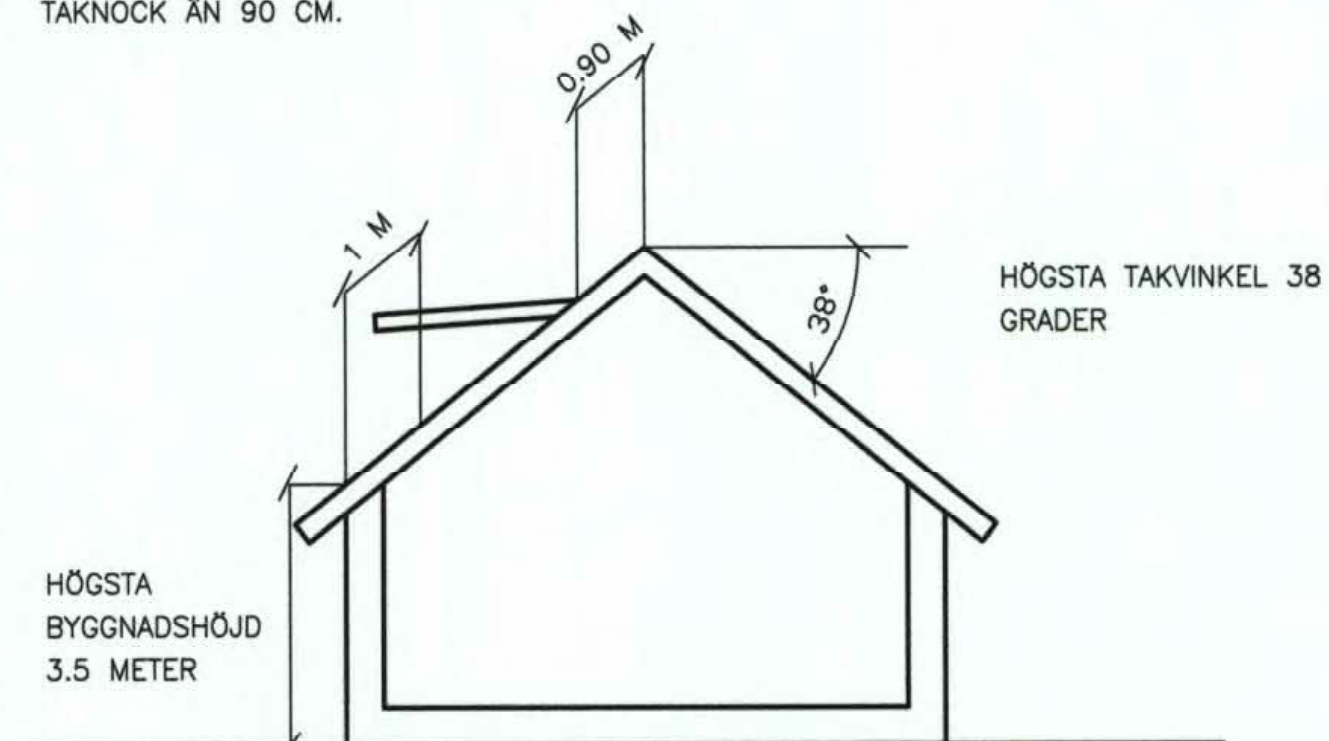


Den ålderdomliga fiskeboden och korsvirkeshuset närmast hamnen bedöms ha sådana kulturhistoriska värden att q-märkning föreslås.



Hamnen är kulturhistoriskt intressant
Den strama betongkaraktären skall bevaras och anläggningen som helhet skall behandlas varsamt vid förändring
Kustvärnet är kulturhistoriskt värdefull byggnad som ej får försvannas

TAKKUPOR FÅR ANORDNAS OCH DÄRVID
UPPTA HÖGST 1/3 AV TAKLÅNGDEN
TAKKUPA FÅR EJ BÖRJA NÄRMARE
FÖRLÅNGNINGEN AV FASADS YTTRE VÄGG
ÄN 1 M, ELLER AVSLUTAS NÄRMARE
TAKNOCK ÄN 90 CM.



PLANBESTÄMMELSER

Följande bestämmelser gäller inom områden som har nedanstående beteckningar. Där bestämmelsen markerats med * gäller den inom hela planområdet. Endast angiven användning eller utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmän plats
LOKALGATA Lokaltrafik
NATUR Naturområde
P-PLATS Parkering

Kvartermark

B Bostäder
E Tekniska anläggningar
V Hamn för fritidsändamål

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ Största byggnadsarea 150 kvm, dock högst 20% av fastighetsarean
Fastigheter får delas, minsta fastighetsarea 600 kvm.

PLACERING UTFORMNING VÄRDEFULL MILJÖ

Placering
* Vid nybyggnation skall huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Huvudbyggnad skall vara fristående. Garage och uthus skall placeras minst 1,5 m från tomtgräns. Vid utfart till lokalgrata gäller att garage skall placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Rådande förhållande må dock gälla.

Utformning

* Byggnads högsta tillåtna bredd är 8 m och dess längsta tillåtna långsida är 12 m. Två huvudbyggnader på samma fastighet tillåts. Olika byggnader får endast sammanbyggas med genomskiktiga byggnadsdelar.
* Takkupa får anordnas och därvid uppta högst 1/3 av taklängden
Takkupa får ej börja närmare förlängning av fasadens yttervägg än 1 m, eller avslutas närmare taknock än 90 cm.
Nya takkupa får ej anbringas på q-märkta hus.
* Källare får inredas
* Vid olyckshändelse gäller att:
Marken får bebyggas i den omfattning och med den utformning som anges i senaste bygglov även om det inte överensstämmer med gällande detaljplan
I En våning är högsta tillåtna våningshöjd. Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 m och för uthus och garage 5,0 m.
Högsta tillåtna takvinkel 38 grader

Värdefull miljö

k Hamnen är kulturhistoriskt intressant. Dess strama betongkaraktär skall bevaras och anläggningen som helhet skall hanteras varsamt vid förändring
q Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får ej rivas eller försvannas. Ursprungliga exteriördetaljer skall bevaras.
q₁ Kustvärnet är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Den får inte rivas eller försvannas. Ursprungliga exteriördetaljer och exteriör färgsättning skall bevaras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

* Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark
* Genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Registrerad 2006-04-06

ANTAGEN AV KF 2004-12-20
LAGA KRAFT 2005-01-20

Norra Häljaröd 2:3 m fl, Häljaröds hamn
Högåns kommun, Skåne län
Högåns 2004-05-17

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Lena Thore
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

LAGA KRAFT

Detaljplan för
Norra Häljaröd 2:3 m fl, Häljaröds hamn, Höganäs
kommun, Skåne län



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har

Upprättats: 2004-05-17

Antagits av KF 2004-12-20

Vunnit laga kraft 2005-01-20

1284-P05/312

Syfte

Planarbetet syftar till att öka befintliga byggrätter, modernisera gällande planbestämmelser och att göra genomförd bebyggelse planenlig.

Bakgrund

Stugägarföreningen Sjömaden skrev 2001-04-23 till planavdelningen och begärde att den tillåtna byggarean för huvudbyggnad skulle ökas till 80 kvm.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 2001-06-19 att uppdra åt planavdelningen att upprätta program till detaljplan för området Häljaröd Norra 2:3 m.m.

Under sommaren 2003 har informationsmöte hållits i samband med påbörjandet av detaljplanen för Norra Häljaröds hamn.

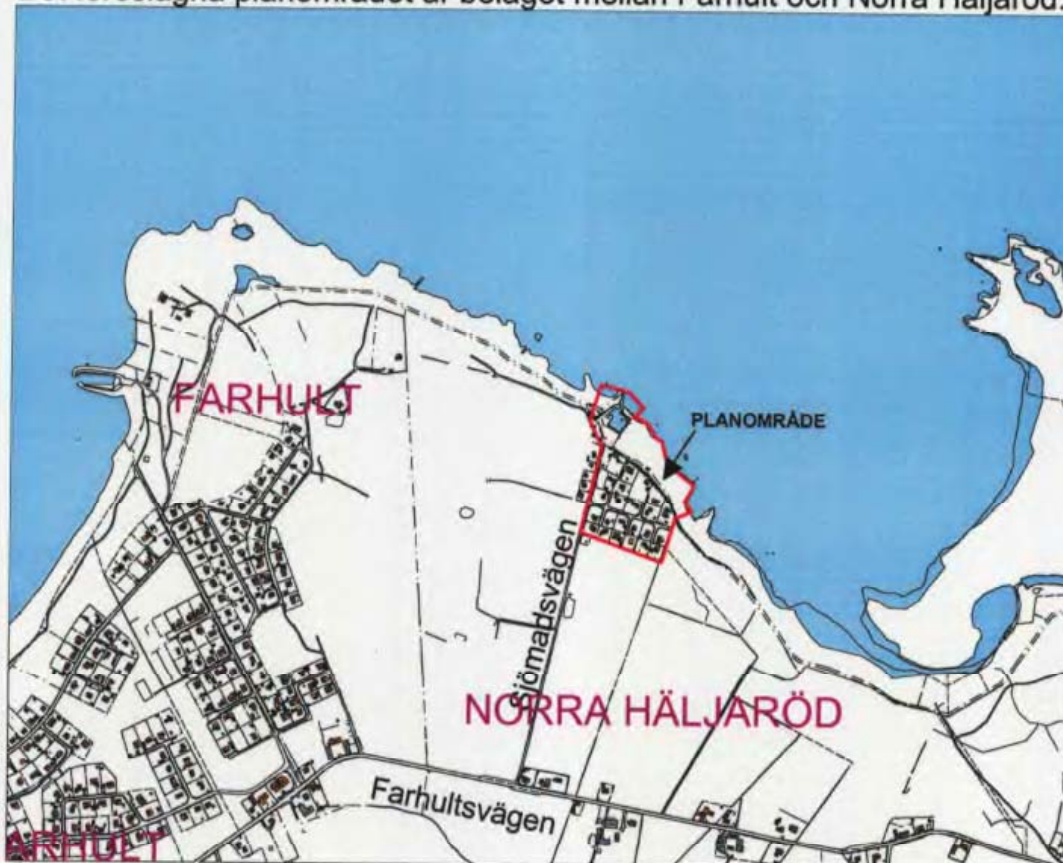
För att få reda på vilka som är de dominerande uppfattningarna om frågor som karaktär, byggrätt höjd och grönstruktur i Norra Häljaröds hamn har planavdelningen skickat ut frågeformulär till samtliga sakägare i detaljplaneområdet

De dominerande uppfattningarna har använts som underlag för program.

Frågeformuläret redovisas närmare i "Redovisning av frågeformulär för Farhult, Norra Häljaröd och Norra Häljaröds hamn.

Läge och avgränsning

Det föreslagna planområdet är beläget mellan Farhult och Norra Häljaröd.



Det föreslagna planområdet avgränsas i norr av havet och den samfällda strandmalen benämnd Döinge s:2, i söder och öster av jordbrukslandskap och i väster av en rad mindre fritidshus. Bebyggelsen inom planområdet är blandad men består framför allt i södra delen av fritidshus från femtiotalet. Området sluttar svagt från söder mot norr,

har en lummig karaktär och präglas starkt av sin närhet till havet.
Omkringliggande landskap är mycket storskaligt

Tidigare ställningstagande

Riksintresse

Planområdet ingår som en del av riksintresset för naturvård, turism och rörligt friluftsliv, habitatdirektivet Natura 2000 samt högexploaterad kustzon.
Del av planområdet omfattas av strandskydd

Planavdelningen menar att syftet med denna plan inte påverkar riksintressena strandskyddet eller habitatdirektivet. Yta med bestämmelsen boende kommer inte att ökas och bestämmelserna i denna plan föreslås utformas på ett sådant sätt att byn Häljaröds hamn upplevs som småskalig och harmonisk.



Strandskydd efter upphävande tolkad av planavdelningen

Översiktsplan 2002

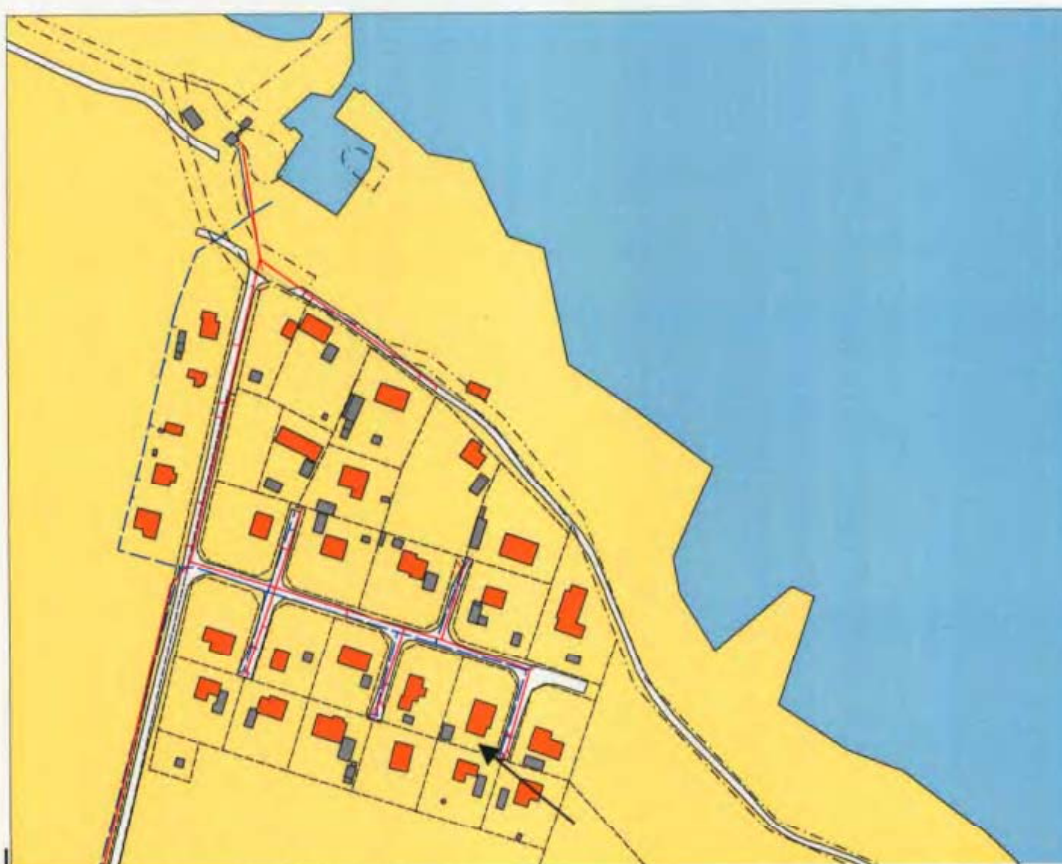
Enligt översiktsplan 2002 skall befintliga bebyggda miljöer i Farhult och Norra Häljaröd med omgivande landsbygd, omvandlas så att det blir möjligt att bebygga fastigheterna med större bostadshus.

Trafik

Sjömadens stugägarförening har tagit på sig huvudmannaskapet för vägarna inom planområdet.

Tekniska anläggningar

Vatten-, och avloppsledningar löper i anslutning till och inom planområdet. Höganäs kommun är huvudman för vatten och avloppsledningarna.



Vattenledning, streckad linje (blå)
 Avloppsledning, heldragen linje (röd)

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

Övrigt

Fornminnen

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet. 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.



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

LAGA KRAFT

Detaljplan för
Norra Häljaröd 2:3 m fl, Häljaröds hamn, Höganäs kommun,
Skåne län



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

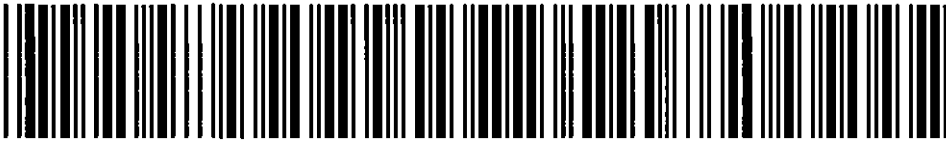
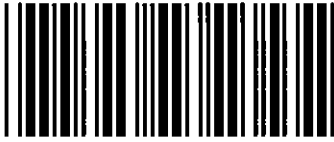
Detaljplanen har

Upprättats: 2004-05-17

Antagits av KF 2004-12-20

Vunnit laga kraft 2005-01-20

1284-705/312



Akt nr:
1284 - P05 / 312

AU\$1284-P05/312

Upprättade år 2004	Ärendenummer M052231
Ärende Detaljplan för NORRA HÄLJARÖD 2:3 m fl, Häljaröds hamn	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...1.... band

.....39.... numrerade sidor

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

.....1.... andra kartor P1

1284-P05/312



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
SKÅNE LÄN
Ink 2005-03-15
Dnr: M.05.2231.....

2005-03-11

MEDDELANDE LAGA KRAFT

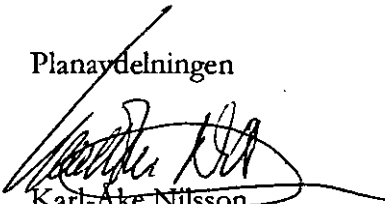
**Detaljplan för Norra Häljaröd 2:3 m.fl., Häljaröds hamn
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2004-12-20 § 123 antagit
detaljplan för Norra Häljaröd 2:3 m.fl., Häljaröds hamn, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 20 januari 2005.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Kulturmiljö

Historia

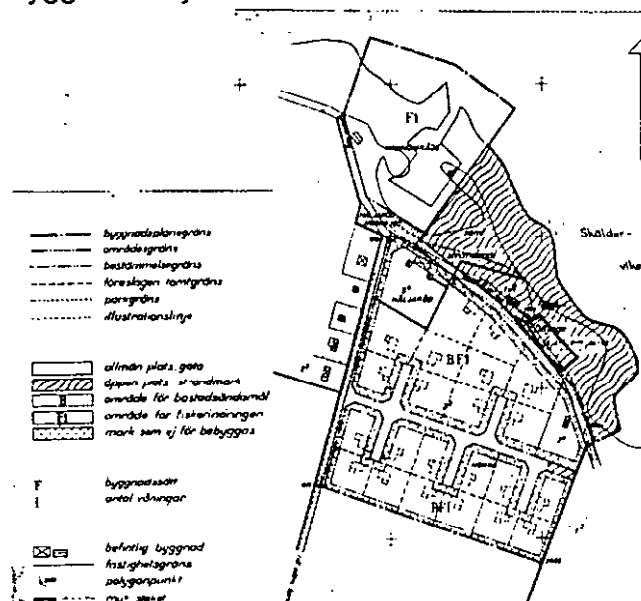
Skånska Rekognosceringskartan 1812-20 visar ingen bebyggelse eller hamn på platsen för Häljaröds hamn. Redan tidigt torde dock platsen ha använts för fiskare, vilket en ålderdomlig fiskebod i korsvirke visar. Sannolikt uppstod viss bebyggelse i samband med 1800-talets skiften. 1917 års Ekonomiska karta markerar en hamn och fyra gårdar på gränsen mellan Åkermark och "Stråndmad till byar i Farhults socken".

Förutom sjöboden uppvisar två byggnader exempel på äldre byggnadstradition. Merparten av Häljaröds hamns bebyggelse utgörs emellertid av sommarstugor och fritidshus från decennierna kring 1900-talets mitt. Dessa är låga och har låg takresning. I samband med andra världskriget byggdes hamnen om och försågs med ett integrerat ksp-värn och en infartsspärr. Enligt uppgift skall hamnen ha använts för någon form av mindre motortorpedbåt under beredskapen.

Gällande detaljplaner

På västra sidan av Sjömadsvägen gäller detaljplan för Norra Häljaröd 171 (7/02). Planen har vunnit laga kraft 2001-08-04. För planen gäller att tillåten byggarea är 80 kvm för huvudbyggnad och 35 kvm för uthus och garage, en våning är högsta tillåtna våningsantal, högsta byggnadshöjd 3.5 meter och högsta totalhöjd 5.5 meter. I samband med planarbetet har strandskyddet hävts för kvartersmarken inom planen.

För planområdet Norra Häljaröds hamn gäller idag "Häljaröd Norra 2³ m.m" (J 7) vilken vann laga kraft 1961.05.20. Inom planområdet tillåter befintlig plan användningsområdena bostadsändamål, öppen plats, strandmark och hamn för med fiskerinäringen och sportfisket sammanhängande ändamål. Tomt får icke givas mindre areal än 600 kvm. Huvudbyggnad får icke upptaga större areal än 60 kvm, uthus ej större än 5 kvm och garage ej större än 15 kvm. Byggnad får endast uppföras med en våning och den byggnadshöjd som tillåts är 2.4 till 3.0 meter.



Utdrag ur detaljplan J7

Planinnehåll

För att verifiera befintliga förhållanden och för att ge möjlighet för tillbyggnad föreslås en byggarea på 20% av fastighetsarean dock högst 150 kvm.

Planavdelningen har satt det som rimligt att fastigheter får delas på samma sätt som i gällande plan. 600 kvm föreslås bli mista fastighetsarea.

Sommarstugekaraktär skapas som planavdelningen ser det av liten skala, enkla material och relativt stora grönytor.

För att hålla nära skalan föreslås byggnads högsta tillåtna bredd bli 8 m och dess längsta tillåtna långsida bli 12 m. Två huvudbyggnader på samma fastighet föreslås tillåtas. Byggnader på samma fastighet får endast sammanbyggas med hjälp av ganomsiktliga byggnadsdelar.

För att huvudbyggnad skall kunna uppföras med modern rumshöjd och/eller källare föreslås byggnadshöjden bli 3.5 m för huvudbyggnad. Högsta byggnadshöjd för uthus föreslås bli 2,8 m.

I det frågeformulär som har skickats ut önskar 44% av de svarande 30 graders takvinkel och 41 % önskar 45 graders takvinkel. Några av de svarande önskar 48 graders takvinkel. 38 graders takvinkel får ses som en rimlig kompromiss mellan de olika önskemålen.

Som taknockshöjd föreslås 6,7 m för huvudbyggnad och 5,0 m för uthus och garage. Takkupor får anordnas och därvid uppta högst 1/3 av taklängden. För att takkuporna inte skall bli för stora får takkupa ej börja närmare förlängningen av fasadens yttervägg än 1 meter och avslutas närmare taknock än 90 cm.

I den mån de hydrologiska förhållandena så tillåtar är det tillåtet att bygga källara.

Dan ålderdomliga fiskebodan och korsvirkeshuset närmast hamnen bedöms ha sådana kulturhistoriska värden att q-märkning är motiverad. Hamnen är ett intressant minne från andra världskrigets beredskapsår och bör bavaras i nuvarande skick inklusive värnet. Själva hamnan har därför varsamhetsbestämmelsen k och fortat i hamnen bestämmelsen q.


Trafik

Planområdet trafikmatas enligt idag rådande förhållande. Utfartsförbud införs mot Sjömadsvägen.

Redaktionella ändringar

Redaktionella ändringar har gjorts i anlighet med samrådsradogörelse daterad 2004-10-14

PLANADELNINGEN
Höganäs den 17 maj 2004


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Lena Thore
Planarkitekt

ALLMÄNT

Syfte

Planarbetet syftar till att öka befintliga byggrätter, modernisera gällande planbestämmelser och att göra genomförd bebyggelse planenlig.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen av kommunfullmäktige och vinna laga kraft årsskiftet 2004-2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Ansvarsfördelning

Höganäs kommun är inte huvudman för den allmänna platsmarken. Fastighetsägarna inom planområdet är huvudmän för allmän platsmark. En ideell vägförening finns. Sjömadens stugägarförening har påtagit sig ett frivilligt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken inom planområdet. Häljaröds hamnförening sköter hamnen

Höganäs kommun är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs energi är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

All kvartersmark inom planområdet är i privat ägo.

Det finns möjlighet att avstycka fastigheter för bostadsändamål ur fastigheten Norra Häljaröd 2:11

Planens antagande och laga kraft innebär att gällande detaljplan benämnd "Häljaröd Norra 2³ m.m" J 7 vilken vann laga kraft 1961.05.20 och som saknar genomförandetid upphör att gälla.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare. Kostnader för planarbetet tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Vid eventuell påträffande av fornlämningar skall arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. i lagen om kulturminnen m.m.

Vid byggnation skall hänsyn tas till eventuell förekomst av radon.


MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av genomförandebeskrivningen har Ulf Andersson, Lena Thora och Karl-Åke Nilsson medverkat.

REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR

Redaktionella ändringar har gjorts i enlighet med samrådsredogörelse daterad 2004-10-14

Planavdelningen
Höganäs den 17 maj 2004



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Lena Thore
Planarkitekt