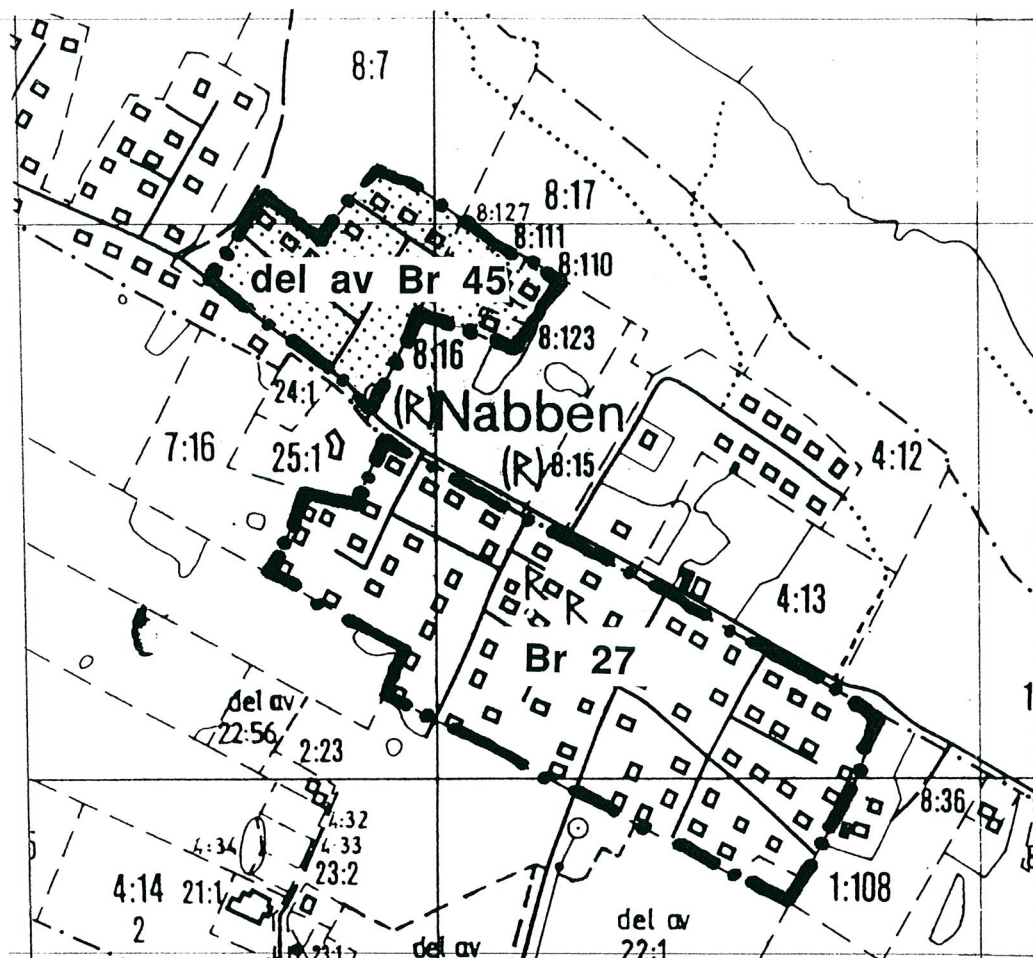


1993-06-15



Ändring av detaljplaner

för delar av **Nabben-Stenedal**, Höganäs kommun

Tillägg till

PLANBESKRIVNINGAR

Handlingar

Förklaringar:

Planbeskrivning jämte sammanställningskarta över de områden som ändras
Genomförandebeskrivning

Rättigheter:

Planbestämmelser

Intresseavvägningar:

Samrådsredogörelse

Utlåtande efter utställning

Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Eftersom gällande planer är otidsenliga har en modernisering av planerna ansetts nödvändig och är beslutad i kommunstyrelsen 1992-10-20. Detta har även rekommenderats i ett förslag till fördjupad översiktsplan, områdesplan för Arild, Skäret och Brunnby, antagen av kommunfullmäktige 1993-05-17.

Synpunkter inkomna under utställningen av den fördjupade översiktsplanen rörande planarbetet Skäret-Stenedal har behandlats som inkomna under pågående samrådsskede för detaljplanen, enligt beslut i byggnadsnämnden 1993-03-23.

Inom Nabbenområdet, som är bättre beläget i förhållande till befintlig och planerad service än Stenedal och Skäret har byggnadsrätten i gällande planer dimensionerats med avsikt att uppmuntra helårsbosättning. Med dagens krav på utrymmesstandard kan denna byggnadsrätt i flera fall synas otillräcklig. Kommunens målsättning är att genom planändring höja den tillåtna byggnadsytan.

Inom merparten av Stenedals utbyggda delar föreslås en utökad byggrätt som möjliggör uppförandet av helårsbostäder eller stora fritidshus. Liksom inom Nabbenområdet skall bebyggelsen med hänsyn till landskapsbild, havsutblickar och områdets lummiga karaktär vara låg och ha låga tak samt ligga på stora tomter.

Syfte

Planens syfte är

- att möjliggöra byggandet av bostäder som mera uppfyller tidens utrymmeskrav.
- att bevara den lummiga karaktären och så långt möjligt utblickarna mot Skälderviken genom att bebyggelsen underordnas landskapet och att exploateringen av varje fastighet begränsas till en lägenhet. Befintlig gäststuga får bibehållas som tillfälligt gästrum om den ryms inom gällande bestämmelse om max byggnadsarea.

Ändrade detaljplaner

Följande byggnadsplaner ändras genom tillägg till planbestämmelser

Br 27 byggnadsplan för delar av fastigheterna Stubbarp
1:106, 14:1 och 15:1
Laga kraft 20 maj 1960

del av byggnadsplan för delar av Flundrap 8:7 och 8:16 vid
Br 45 Nabben
Laga kraft 23 dec 1969

Kommunens avsikt är att i enlighet med förslag till fördjupad översiktsplan, områdesplan för Arild, Skäret och Brunnby, antagen av kommunfullmäktige 1993-05-17, låta Rn området i Br 45 bli naturreservat. I avvaktan på länsstyrelsens arbete tas därför Rn området inte med i denna plan.

I ovanstående planer hänvisas till denna ändring genom stämpel på respektive plankarta och bestämmelser. Områdenas läge framgår av karta i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen.

DETALJPLANEÄNDRINGEN

Rätten att uppföra mindre komplementbyggnader (friggebodar), skärmtak, plank mm enligt 8 kap. 4§ PBL påverkas inte av planbeslutet

Detaljplaneändringen innebär likalydande bestämmelser om

tillåtelse att nyttja fastigheten för åretruntbostäder, tomtstorlek, tillåten byggnadsyta, utformning av uthus, maximal byggnadshöjd, taklutning, inredning av vind, regler för takfönster och takkupor, rätten att bygga suterrängvåning samt byggnaders placering på fastigheten.

Ändring av detaljplaner
för delar av **Nabben-Stenedal**, Höganäs kommun

Tillägg till **PLANBESTÄMMELSER**

för följande planer:

Br 27 byggnadsplan för delar av fastigheterna Stubbarp
1:106, 14:1 och 15:1
laga kraft 20 maj 1960

del av byggnadsplan för delar av Flundrap 8:7 och 8:16 vid
Br 45 Nabben
laga kraft 23 dec 1969

Följande gäller inom de områden där ovanstående byggnadsplaner äger giltighet.

Dessa planer gäller jämsides med denna ändring med undantag för samtliga upphävda byggnadsplanebestämmelser i Br 27 och i Br 45 (sid 6).

Några särskilda plankartor för själva planändringen finns inte utan ursprungliga plankartor gäller.

MARKANVÄNDNING

-Med B betecknat område får endast användas för bostadsändamål.

NYTTJANDEGRAD

-Minsta tomtstorlek är 1000 m², (undantag befintliga).

-Inom kvartersmark (tidigare byggnadsmark) får på respektive fastighet endast uppföras en huvudbyggnad med en lägenhet.

-Gästrum i uthusbyggnad är tillåtet.

-Max byggnadsarea är 25 % av tomtytan dock högst 225 m² inkl uthusbyggnader härav huvudbyggnad högst 190 m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-Med prickar betecknad mark får inte bebyggas.

-Med u betecknad mark skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

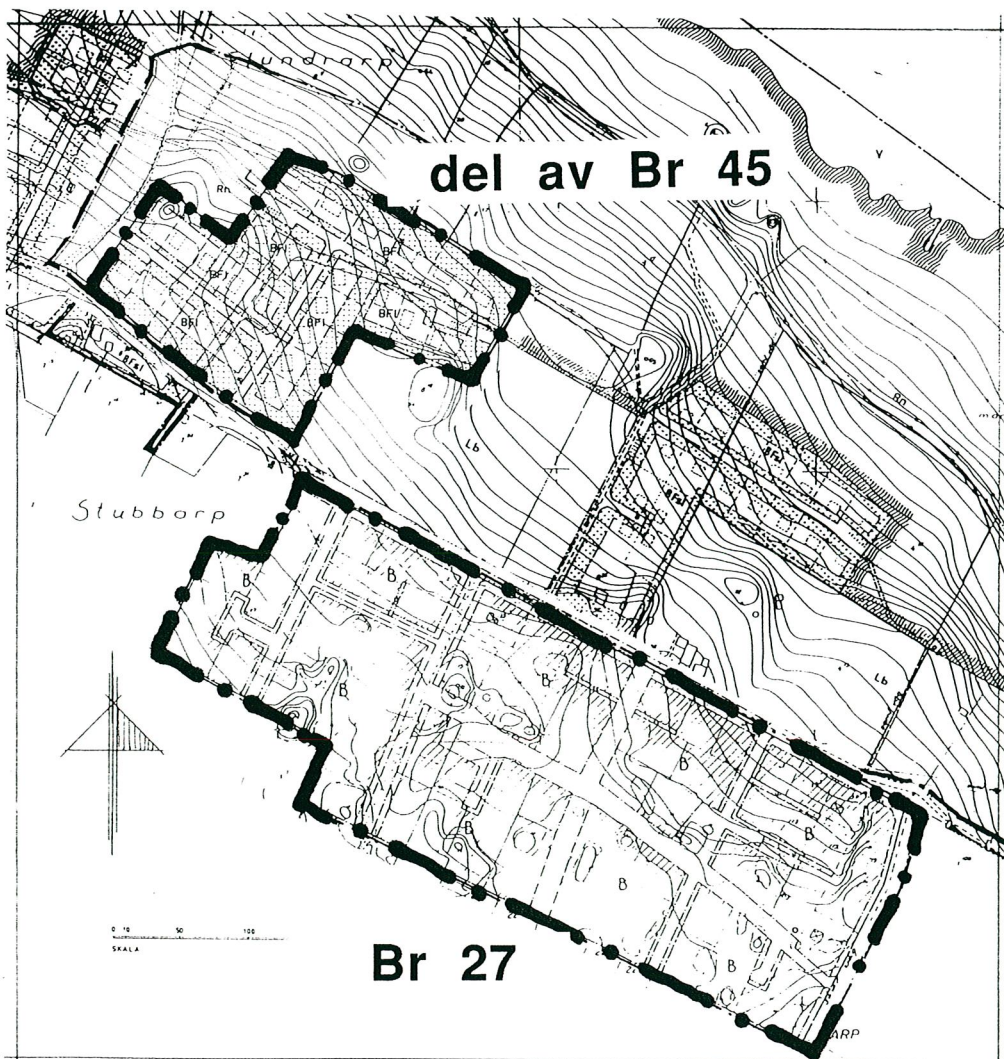
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter och övriga byggnader minst 1,5 meter från tomtgräns.
- Suterrängvåning är ej tillåten. Undantagsvis kan byggnadsnämnden medge suterrängvåning om lutningen på befintlig mark är tillräcklig och byggnaden kan anpassa till omgivande bebyggelse och önskemålet att hålla bebyggelsen låg i landskapet.
- Högsta byggnadshöjd är 3,8 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för uthus.
- Högsta totalhöjd är 6,5 meter.
- Största taklutning är 30 grader.
- Inredning av vind är tillåten.
- Takfönster men ej takkupor är tillåtna.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.



UPPHÄVDA BESTÄMMELSER

Genom detta tillägg upphävs samtliga byggnadsplanebestämmelser i byggnadsplanerna Br 27 och inom markerat område av Br 45.

1993-08-03 har gjorts en redaktionell ändring genom tillägg av sista meningen på sid 2 under rubriken **syfte**. Sista meningen innebär ett förtydligande av texten.

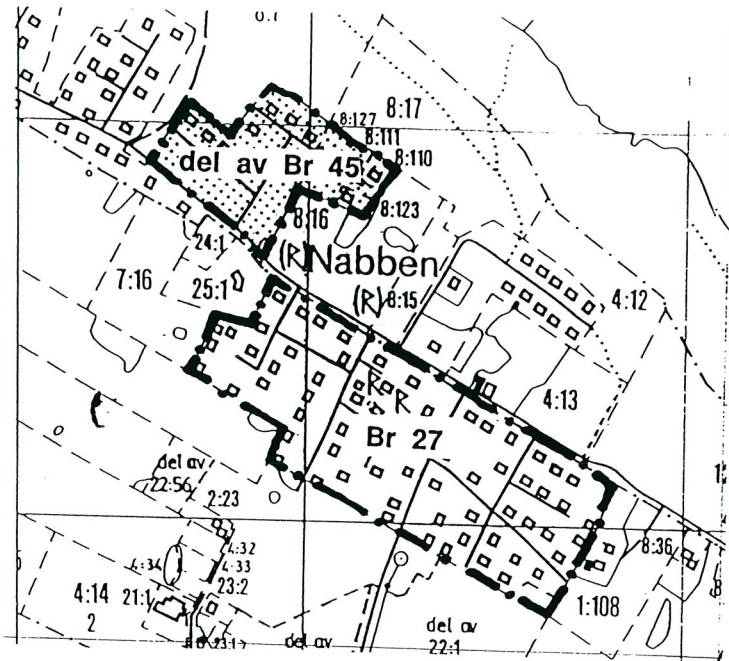
Helsingborg 1993-06-15
Arkitektura i Helsingborg AB


Jerry Westerström
Arkitekt SAR

Detaljplanen har:
godkänts av BN 1993-08-17
antagits av KF 1993-10-07
vunnit laga kraft 1993-11-04

Genomförandebeskrivning tillhörande
detaljplan för delar av
NABBEN-STENEDAL,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

PLANKARTA



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att ändra gällande planer för att erhålla en modernisering i överensstämmelse med rekommendationer i antagen områdesplan för Arild, Skäret och Brunnby.

För området är planens syfte att möjliggöra bostadsbyggande efter nutida krav samt att bevara den lummiga karaktären och utblickarna mot Skälderviken.

I huvudsak är all kvartersmark inom planområdet i privat ägo.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom eller i anslutning till planområdet. Vägförvaltningen svarar som väghållare för den allmänna vägen nr 1451. Övrigt huvudmannaskap åvilar Skärets vägförening.

Planområdet ligger inom vägföreningens område. Kommunen har uttalat som en generell planeringsförutsättning att en huvudmans skötselansvar skall avse all allmän platsmark inom ett planområde. En kompletterande förrättning enligt lagen om enskilda vägar kan behövas. Kommunen är beredd att initiera en sådan förrättning om det erfordras.

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.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från respektive fastighetsägare.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av respektive fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under 1993.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Outnyttjade byggrätter inom planområdet är i princip byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder.

Tekniska anläggningar mm

Allmänt ledningsnät för vatten-, avlopps- och elförsörjning finns utbyggt för planområdet.

Den allmänna platsmarken i form av gator mm är i huvudsak utbyggd inom planområdet. Vid en fortsatt exploatering kan standardförbättringar erfordras.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder är att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda de angivna tomterna för bostäder mm.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta respektive fastighetsägare/exploatör.

Eventuella kostnader för åtgärder inom den allmänna platsmarken i form av gator mm åvilar vägföreningen eller respektive fastighetsägare/exploatör.

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov. Detta gäller endast om fastighetsägaren har nytta av detaljplanen.

Kostnader för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson
Gatukontoret: Lars Kjällkvist
Stadsbyggnadskontoret: Kerstin Nilermark
Kommunkansliet: Ulf Peterzon
Miljö- o hälsoskyddskontoret: Ann-Christine Vösu
Exploateringskontoret: Ulf Andersson

REVIDERING

Datum för ev revidering noteras under denna rubrik.

MARK- o EXPLOATERINGSKONTORET 1993-06-15

Detaljplanen har

godkänts av BN 93-08-17
antagits av KF 93-10-07
vunnit laga kraft 93-11-04