



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

LAGA KRAFT

**Detaljplan för
Norra Häljaröds by, Höganäs kommun, Skåne län**



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har

Upprättats: 2004-06-18

Antagits av BN 2005-03-03

Vunnit laga kraft 2005-04-02

1284-P05/320

Luftföroreningar

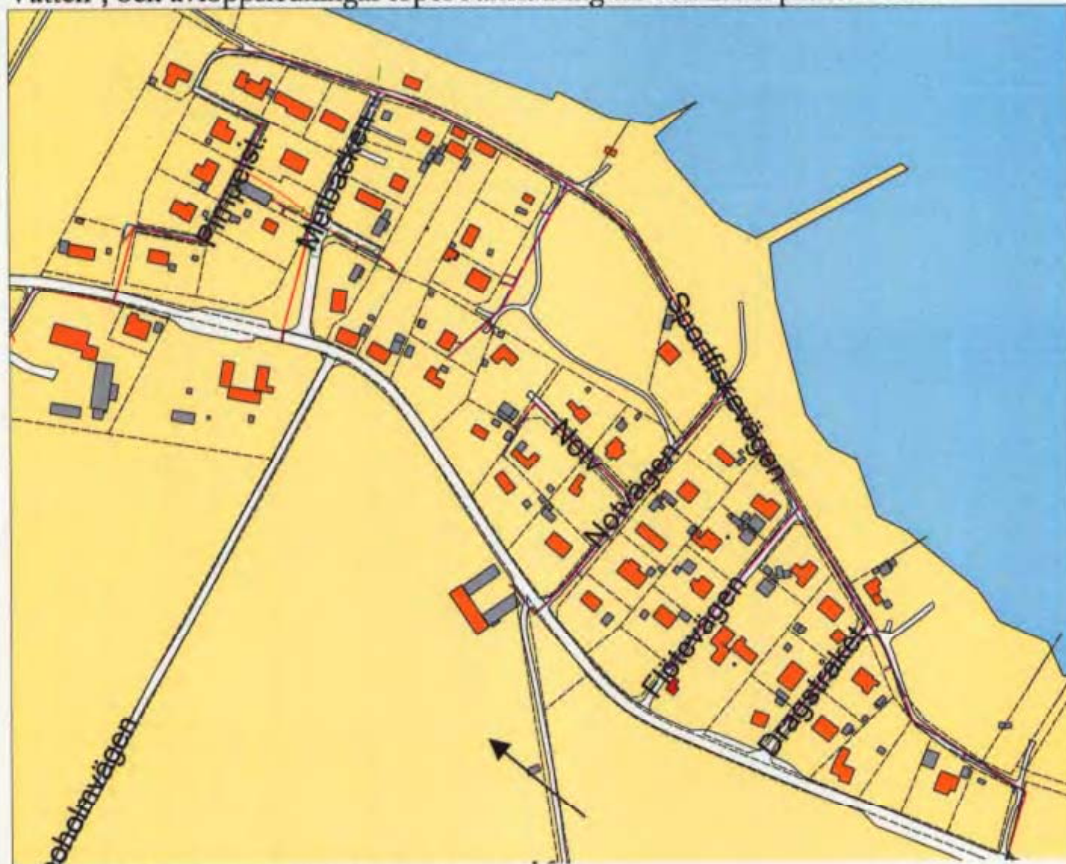
Enligt Höganäs kommuns mätningar 2004, trafikerar 905 fordon/åmd väg 1426 i planområdets södra kant. Andelen tunga fordon är 2%. Med så få fordon och inga ytterligare luftföroreningskällor torde luftföroreningarna vara försumbara.

Kollektivtrafik

Skånetrafiken trafikerar väg 1426 som korsar planområdet i dess södra kant. Skånetrafiken erbjuder busstrafik varje timma från Norra Häljaröd till Höganäs och Ängelholm.

Tekniska anläggningar

Vatten-, och avloppsledningar löper i anslutning till och inom planområdet.



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

I nordvästra delen av planområdet finns idag ett långt dike som avvattnar denna del av planområdet. Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

LAGA KRAFT

**Detaljplan för
Norra Häljaröds by, Höganäs kommun, Skåne län**



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

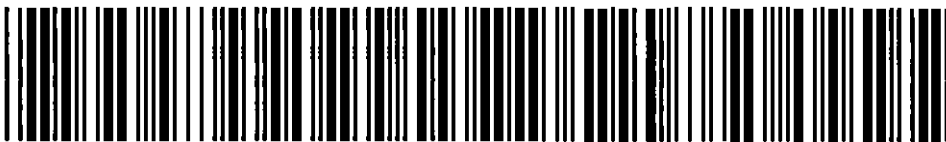
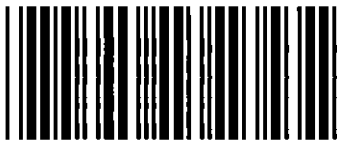
Detaljplanen har

Upprättats: 2004-06-18

Antagits av KF 2005-03-03

Vunnit laga kraft 2005-04-02

1284-P05/320



Akt nr:
1284-P05/320

AU\$1284-P05/320

Upprättade år 2004	Ärendenummer M052705
Ärende Detaljplan för NORRA HÄLJARÖDS BY	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1.... band

.....49.... numrerade sidor

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

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

1284-P05/320



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Registrerad 2006-04-11

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN	
SKÅNE LÄN	
Ink	2005 -10- 12
Dnr:	FH 05 2705

2005-08-30

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Ändring av del av detaljplan för Norra Häljaröds by
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2005-03-03 § 15 antagit detaljplan för Norra Häljaröds by i Höganäs kommun.

Överklagande över kommunstyrelsens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 2 april 2005.

Planavdelningen

Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Syfte

Planarbetet syftar till att öka befintliga byggrätter, att förbättra vägsystemet, att stärka det kulturhistoriska skyddet i Norra Häljaröd och att göra genomförd bebyggelse planenlig.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Detaljplanen för Norra Häljaröds by bedöms vara förenlig med kraven i Miljöbalken

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslöt 2003-06-05 att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för området.

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

För att få reda på vilka som är de dominerande uppfattningarna om frågor som karaktär, byggrätt höjd och grönstruktur i Norra Häljaröds by har planavdelningen skickat ut frågeformulär till samtliga sakägare i detaljplaneområdet. De dominerande uppfattningarna redovisas i "Redovisning av frågeformulär för Farhult, Norra Häljaröd och Norra Häljaröds hamn"

Programsamråd har hållits 2004-03-03 till 2004-03-17

Samråd hölls 2004-07-01 till 2004-07-16

Utställning har hållits 2004-10-22 till 2004-11-12

Underrättelse om program samråd och utställning har skett genom utskick till samtliga sakägare enligt fastighetsförteckning samt annons i ortens två dagstidningar.

Synpunkter från program samråd och utställning har i möjligaste mån inarbetats i planen.

Läge och avgränsning

Det föreslagna planområdet är beläget i nordöstra delen av Höganäs kommun intill Skälderviken.

Det föreslagna planområdet avgränsas i norr av havet och i söder väster och öster av jordbrukslandskap. Området sluttar svagt från söder mot norr.

Norra Häljaröds by är inbäddad i grönska och ej starkt exponerad i landskapet.

Bebyggelsen är blandad med permanentboende och fritidshus och med en och en halv plans hus, varav största delen har byggts på mitten av 1900-talet.

Tomterna inom planområdet är relativt stora och området präglas av grönska och sin närhet till Skälderviken.

Såväl kvartersmark som allmän platsmark ägs av privatpersoner. Höganäs kommun äger del av allmän platsmark.

Planområdet har en areal på 1,33 hektar.

Tidigare ställningstagande

Riksintresse

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

Området omfattas delvis av strandskydd.

Höganäs kommun menar att syftet med denna plan inte motverkar riksintressena eller strandskyddet. Yta med bestämmelsen boende kommer inte att ökas och övriga bestämmelser i denna plan föreslås utformas på ett sådant sätt att byn Norra Häljaröd inte stör landskapsbild, natur eller kulturmiljö.

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.

Kulturmiljö.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Strax utanför planområdet finns söder om vägen en registrerad fornlämning (Farhult nr 2) i form av en stensättning. Såväl registrerade som oupptäckta fornlämningar är skyddade jämlikt Kulturminneslagen.

Norra Häljaröds by är en by med medeltida anor som bevarat sin oskiftade karaktär med gårdarna belägna utmed en bygata. Den medeltida bytomten och de gamla gårdarna är belägna väster om planområdet.

Ett antal kårar är belägna i nordvästra delen av planområdet.

Kulturmiljöplan 1993

Det lokala bevarandebudet Farhult-Norra Häljaröd berör planområdets västra del (Missionshuset och Albertsgården m. m). Dessa byggnader är markerade som "byggnader med påtagligt värde för kulturmiljön".

Naturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvården.

Del av planområdet ligger inom naturområdet "Strandfälad N.Häljaröd-Rönnen"

I naturvårdsplan för Höganäs kommun beskrivs naturområdet enligt följande;

"I huvudsak betad strandfälad/havsstrandäng med grunda, sandiga och blockrika strandavsnitt. På ön Rönnen finns en 4-5 meter hög flygsanddyn, låga marskartade tuvmarker med saltvegetation och små temporära vattengölar. I söder och sydväst angränsande sandig och stenig åkermark. Flera äldre stengården avdelar de södra delarna. De låglänta delarna översvämmas ofta av havet och vegetationen uppvisar stark saltpåverkan. Beteshävderna på Rönnen har mycket lång kontinuitet och området utgör en av de mest välbevarade resterna av den gamla betesallmanningen "Kulla fälad". Strandängarna hyser flera ovanliga och hotade häckfåglar och de grunda vattenområdena är viktiga födosöksplatser för flyttande våtmarksfåglar. Tidigare har bl. a. silvertärna, tobisgrissla och fältpiplärka häckat här. Vintertid ses ofta rovfåglar som pilgrimsfalk och havsörn i området. Kuststräckan erbjuder vackra utblickar över Skälderviken och Bjärekusten.

Ön Rönnen är sedan 1959 naturreservat med beträdnadsförbud under hela året. Angränsande landområden söder därom omfattas sedan 1996-12-12 av förordning om strandskydd intill 300 m från strandlinjen, utom för sträckan i öster nedanför N. Häljaröds sommarstugeområde som utgör allmän plats i gällande byggnadsplan från 1972. Kärr, småvatten och stengården är skyddade enligt biotopskyddet i Naturvårdsförordningen. I övrigt gäller hänsynsreglerna i lagen om skötsel av jordbruksmark. I länsstyrelsens Naturvårdsplan från 1975 föreslås befintligt naturreservat bli utvidgat med strandängarna i söder.

Del av planområdet är också beskrivet i "Beskrivning av enskilda ängs- och hagmarker i Höganäs kommun enligt följande" "Området var år 1940 fäladsmark och år 1991 ett smalt stråk med buskmark på klappersten (gamla strandlinjen) längs markväg samt öppen betesmark med nygrävd damm.

Habitatdirektivet Natura 2000 finns i del av planområdet. Habitatdirektivet bedöms inte påverkas av åtgärderna inom föreslagen detaljplan. Befolkningen i Norra Häljaröd bedöms inte bli större än i nuläget under den period av året då habitatdirektivet är känsligt för mänsklig påverkan

Gällande detaljplaner

För planområdet Norra Häljaröds by gäller idag detaljplan ” Häljaröd (Norra Häljarödsbaden)” (14/72) vilken vann laga kraft 1970.04.12. och detaljplan för Norra Häljaröd 6:16 (136/93) vilken vann laga kraft 1993.05.27.

För Häljaröd (Norra Häljarödsbaden) gäller följande detaljplanebestämmelser. Tomtplats får icke givas mindre areal än 800 kvm. Bostadbyggnadsyta får uppgå till högst 80 kvm och uthusbyggnadsyta till högst 35 kvm. Högst en våning är tillåten. Huvudbyggnad får ej uppföras till större höjd än 3.0 meter. Tak må ej givas större lutning mot horisontalplanet än 30 grader.

För detaljplan Norra Häljaröd 6:16 gäller att tre tomter har möjliggjorts. Den östra och västra tomten har samma planbestämmelser som detaljplan Häljaröd (Häljarödsbaden). För den mittersta tomten gäller att största tillåtna byggnadsarea är 20% av fastighetsarean dock högst 225 kvm, en våning är tillåten, vind får inredas och takkupor är tillåtet på 1/3 av takets längd.

Trafik

Norra Häljaröd har ingen vägförening. Med tanke på huvudmannaskap för vägar och allmänna grönområden skulle det vara en fördel om en vägförening kunde bildas i Norra Häljaröd.

Siktproblem har konstaterats framförallt från Notvägen och Flötevägen men också från Dragstråket mot väg 1426, Farhultsvägen

Sex fastigheter har direkt utfart mot väg 1426. För tre av dessa, Norra Häljaröd 5:23, 6:48 och 6:50 finns ingen praktisk möjlighet att lösa annan utfart..

Enligt de av riksdagen antagna riktvärdena för vägtrafikbuller (regeringens proposition 1996/97:53) gäller följande mål:

Ekvivalent ljudnivå för dygn

-Utomhus	55 dBA
-Inomhus	30 dBA.

Maximal ljudnivå

-Utomhus	70 dBA (FAST)
----------	---------------

Enligt Höganäs kommuns mätningar våren 2004 trafikerar 905 fordon/åmd den aktuella sträckan. Andelen tunga fordon är 2%. Hastighet 50 km/tim.

Här nedan redovisas bullervärden.

Fastighet	Ekvivalentnivå	Maxnivå	Skärm för att uppnå 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå	Ekvivalentnivå med 1.5 m hög skärm	Maxnivå med 1.5 m hög skärm
Norra Häljaröd					
5:10	56	86	2.5 m	56	85
5:21	51	78	2.0 m	47	73
5:23	52	78	2.2 m	51	77
5:29	51	77	2.6 m	51	77
5:27	51	78	2.4 m	50	76
6:21	56	86	2.7 m	56	86
6:52	56	86	2.7m	56	86
6:50	52	77	2.5 m	51	76
6:49	52	77	2.5 m	51	76
6:48	52	77	2.4 m	50	77
6:47	51	76	2.4 m	51	76
6:44	52	78	2.5 m	51	78
6:39	49	71	1.3 m	45	68
6:46	52	78	2.1 m	48	74
6:40	50	74	2.0 m	50	74
6:42	55	84	2.5 m	55	84
6:16	51	77	2.1 m	48	73

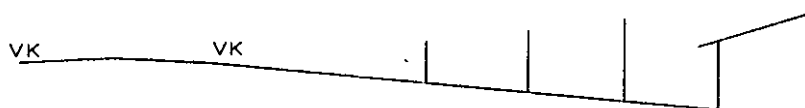
55 dBA ekvivalentnivå OCH 70 dBA maxnivå uppnås 37 m från vägmitt för fastigheter inom planområdet som gränsar mot väg 1426.

Bulleranalys

Bakgrundsfakta

- Ekvivalentnivåerna för de fasader som vänder sig mot väg 1426 är 49 till 56 Dba. Alla fastigheter utom tre har lägre ekvivalenta bullervärden än de av riksdagen antagna riktvärdena för vägtrafikbuller.
- Väg 1426 ligger 0 till 2.5 m i bank i förhållande till de bullerberäknade fastigheterna. Se exempel.
- Planområdet ligger delvis inom lokalt bevarandeområde för kulturmiljön.
- För att de av riksdagen antagna riktvärdena för vägtrafikbuller skall uppnås krävs bullerplank 1.3 m till 2.6 m höga.
- Hälften av boendeytan i de bullerberäknade fastigheterna ligger på den icke bullerstörda sidan av fastigheterna.
- Enligt vägverkets rekommendationer skall ett bullerplank stå längre från vägkant ju högre det är.

Exempel



*Väg 1426 ligger 0 till 2.5 m i bank i förhållande till de bullerberäknade fastigheterna
Enligt Vägverkets rekommendationer skall ett bullerplank stå längre från väggkant ju högre det är.*

Alternativ

Höganäs kommun anser att det är starkt störande för kulturmiljön med upp till 2.6 m höga bullerplank längs det som uppfattas som bygatan i Norra Häljaröd. Därför har följande alternativ behandlats.

Alternativ A. Samtliga fastigheter rekommenderas ett 1.5 m högt bullerplank.

Alternativ B. Fastighetsägarna rekommenderas att sänka sina bullervärden med hjälp av bullerdämpande fönster eller fasadförstärkning.

Konsekvenser

Alternativ A

I alternativ A visar beräkningar av bullerminskningen att maxnivåerna i vissa fall inte minskar alls och i andra fall minskar 3-4 dBA.

Eftersom ett 1.5 m högt bullerplank skall stå relativt långt från väggkanten blir utnyttjandemöjligheten av fastigheterna begränsad.

Konsekvenserna av 1.5 m höga plank blir starkt negativa för kulturmiljön och utseendet på vägens närmiljö speciellt om utseendet på de olika fastigheternas bullerplank inte samordnas.

Alternativ B

Alternativ B påverkar inte kulturmiljön, vägområdets närmiljö eller möjligheterna att nyttja fastigheterna

Fastighetsägarna får möjlighet att själva bestämma vilken bullerdämpning de vill ha inomhus.

Avvägning

I en vägning mellan kulturmiljön, utseendet på vägens närområde och de måttligt förhöjda bullervärdena finner planavdelningen att konsekvenserna av att sänka bullervärdena till de av riksdagen antagna riktvärdena för vägtrafikbuller (regeringens proposition 1996/97:53), med plank eller vall blir så stora att det inte är rimligt att kräva detta. I stället föreslår planavdelningen att respektive fastighetsägare själv minskar sina bullernivåer inomhus med hjälp av bullerdämpande fönster eller fasadförstärkningar. Minst hälften av fastigheternas boendeyta ligger på den sida av huvudbyggnaden som har tillfredsställande bullervärden enligt riktvärdena.

Förslag till planinnehåll

Inom planen finns användningsområdena boende, natur och lokalgata och huvudgata

Boende

För att verifiera befintliga förhållanden och för att ge möjlighet för tillbyggnad ges en byggnadsarea på 20% av fastighetsarean dock högst 180 kvm.

Avvikande fastigheter har fått planbestämmelser som verifierar befintliga förhållanden eller följer gällande plan med genomförandetid.

För att möjliggöra ett boende med källare eller en högre takhöjd inomhus är byggnadshöjden 3.5 m för huvudbyggnad. För uthus och garage är byggnadshöjden 2.8 m.

Högsta taknockshöjd för huvudbyggnad är 8.0 m och för att ge förvaringsutrymme 4.8 m för uthus och garage

Takvinkel är 45 grader för huvudbyggnad. Albertsgården avviker med förslag på 48 graders takvinkel vilket är befintlig takvinkel.

Takkupor får anordnas och därvid uppta högst 1/3 av taklängden, dock på byggnader som är k-märkta endast där byggnadsnämnden så finner lämpligt. Nya kupor får ej anbringas på q-märkta hus.

För att takkupor skall få en estetisk och rimlig storlek får ej takkupa börja utanför fasads innervägg och ej avslutas närmare taknock än 50 cm.

Holmeja tillåts på byggnader med minst 30 graders taklutning om storlek och utformning kan anses tillfredställande.

Natur

Intentionerna med naturmarken är att den skall fortsätta vara på samma sätt som den är idag.

Dungen i planområdets mitt skall skötas på ett sådant sätt att den fortsätter att vara en dunge och ängarna närmast stranden skall vara ängar med enstaka buskar och träd.

Endast en byggnad, på del av fastigheten Norra Häljaröd 14:1, får byggrätt inom strandskyddsområde i denna plan. Övriga byggnader inom strandskyddsområde får stå kvar och renoveras men ej byggas ut. Rivs byggnad på strandskyddsområde får ej byggnad återuppyggas..

Huvudgata

Sex fastigheter har direkt utfart mot väg 1426. För tre av dessa, Norra Häljaröd 5:23, 6:48 och 6:50 finns ingen praktisk möjlighet att lösa annan utfart. Fastigheterna 6:21 och 6:52 får från och tillfart från förlängning av angränsande gata till Metbacken genom gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning ger fastighetsägarna till Norra Häljaröd 6:50 och 6:48 möjlighet att om de så önskar på eget initiativ bygga en tillfart till sina fastigheter. Föredrar fastighetsägarna att parkera sina fordon på den gemensamma parkeringen väster om Metbacken går det bra ur plansynpunkt.

I en vägning mellan kulturmiljön, utseendet på vägens närområde och de måttligt förhöjda bullervärdena för fastigheterna intill väg 1426 finner planavdelningen att konsekvenserna av att sänka bullervärdena till de av riksdagen antagna riktvärdena för vägtrafikbuller (regeringens proposition 1996/97:53), med plank eller vall blir så stora att det inte är rimligt att kräva detta. I stället föreslår planavdelningen att respektive fastighetsägare själv minskar sina bullernivåer inomhus med hjälp av bullerdämpande fönster eller fasadförstärkningar. Minst hälften av fastigheternas boendeyta ligger på den sida av huvudbyggnaden som har tillfredsställande bullervärden enligt riktvärdena.

Planbestämmelserna formuleras enligt följande;

s₁ "Fastigheter med högre bullervärden än de av riksdagen antagna riktvärdena för vägtrafikbuller (regeringens proposition 1996/97:53) Vid nybyggnation bör riktvärdena uppfyllas. Bullerplank får ej vara högre än 1.5 meter"

s₂ " Vid nybyggnation bör de av riksdagen antagna riktvärdena uppfyllas. Bullerplank får ej vara högre än 1.5 m."

Lokaligator

Sportfiskevägen blir **LOKALGATA** i hela sin sträckning

Utfartsförbud dock tillåts infart ges för Notvägen, Flötevägen och Dragstråket p.g.a den dåliga sikten vid utfart från dessa vägar. Notvägen, Flötevägen och Dragstråket enkelriktas genom den blivande gemensamhelsanläggningens försorg.

Östra delen av Sportfiskevägen blir utfart för östra Norra Häljaröd. För att anpassa till den ökade trafiken breddas östra Sportfiskevägen och radier bli större.

Stigen runt "Dungen" blir **LOKALGATA** fram till fastigheten Norra Häljaröd 6:24. Resten av stigen blir **NATURMARK** eftersom övriga fastigheter runt " Dungen " har sina ut/infarter säkrade från annat håll.

Förslag till skydds- (q) och varsamhetsbestämmelser (k) för enskilda byggnader:

q

Norra Häljaröd 5:21 "Albertsgården". U-formad gård från mitten av 1800-talet med byggnader i korsvirke klädda med rödfärgad locklistpanel. Boningshus i korsvirke fyllt med kline och lersten, loge och stall i samma teknik. Gården är en god representant för Kullahalvöns äldre byggnadstradition. En anpassad tillbyggnad har gjorts på gårdens baksida under 1990-talet.
Skyddsbestämmelse: q.

Norra Häljaröd 5:10. F. d. Missionshus, knutet till EFS. Rektangulär byggnad med sadeltak och frambyggd veranda. Fasaderna är klädda med eternit, tidigare med locklistpanel. Missionshusen i Kullabygden är en del av folkrörelsernas kulturarv. (Se *Kullabygd* 1968-69)
Skyddsbestämmelse: q.

Norra Häljaröd 6:52. Boningshus i korsvirke med tegelfyllningar, uppfört under 1800-talets senare hälft. Byggnaden är en god och välbevarad representant för äldre byggnadskultur.
Skyddsbestämmelse: q.

Norra Häljaröd 6:54. Torpbyggnad med faluröd locklistpanel och halmtak, sannolikt uppförd 1850 eller tidigare. Byggnaden är en god och välbevarad representant för äldre byggnadskultur.
Skyddsbestämmelse: q.

Kustvärnet är en kulturhistorisk värdefull byggnad. Den får inte rivas eller förvanskas. Ursprungliga exteriöra detaljer och exteriör färgsättning skall bevaras.
Skyddsbestämmelse: q.

k

Norra Häljaröd 5:23. Äldre panelklätt bostadshus med utskjutande bjälkar. Sannolikt uppfört före 1850. Sentida fönster.
Varsamhetsbestämmelse: k.

Norra Häljaröd 6:21. Putsat bostadshus från 90-sekelskiftet 1900 med veranda. Enligt uppgift uppfört

som undantag till Norra Häljaröd 15:1. Byggnaden är förändrad men har ändå bevarat stora delar av sin ursprungliga karaktär.
Varsamhetsbestämmelse: k.

Norra Häljaröd 6:17. Panelklätt bostadshus med tegeltak. Byggnaden bildar miljö med 6:54 och är enligt uppgift uppförd som en kopia av ett äldre, nerbrunnet hus på samma plats.
Varsamhetsbestämmelse: k.

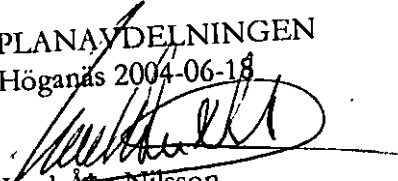
Övrigt

Diket i centrala delen av planområdet skyddas genom bestämmelse som säger att dikets funktion skall kvarstå.

Redaktionella ändringar

Redaktionella ändringar har gjorts i enlighet med utlåtande daterat 2005-01-20.

PLANAVDELNINGEN
Höganäs 2004-06-18


Karl-Åke Nilsson
Plancbef



Lena Thore
Planarkitekt

ALLMÄNT

Syfte

Planarbetet syftar till att öka befintliga bygggrätter, att förbättra vägsystemet, att stärka det kulturhistoriska skyddet i Norra Häljaröds by 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.

Sakägare inom planområdet inkom våren 2004 med en ansökan om att bilda en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen för allmän platsmark i Norra Häljaröd. Förrättningen kommer inte att påbörjas förrän den nya detaljplanen har vunnit laga kraft. Samtliga fastighetsägare i Norra Häljaröd kommer då att kallas till lantmäterisammanträde för bildande av en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening som skall förvalta anläggningarna.

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 6:39

Planens genomförande innebär att gällande detaljplaner benämnda Häljaröd (Norra "Häljarödsbaden") (14/72) vilken vann laga kraft 1970.04.12. och detaljplan för Norra Häljaröd 6:16 (136/93) vilken vann laga kraft 1993.05.27 upphävs

EKONOMISKA FRÅGOR

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

Det ekonomiska ansvaret för ev byggande av tillfart inom gemensamhetsanläggning för fastigheterna Norra Häljaröd 6:21 och 6.52 faller helt på fastighetsägarna.

Det ekonomiska ansvaret för allmän plats åvilar fastighetsägarna inom området genom den anläggningssamfällighet som kommer att bildas.

TEKNISKA FRÅGOR

Den blivande anläggningssamfälligheten skall sätta upp vägmärket för enkelriktat i norra ändan av Norvägen, Flötevägen och Dragstråket.
Ansökan till kommunen görs när lokala trafikföreskrifter erfordras.

Vid byggnation av ny infart till Norra Häljaröds by skall hänsyn tas till omkringliggande brunnars och ledningars funktion.

Vid eventuellt 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.

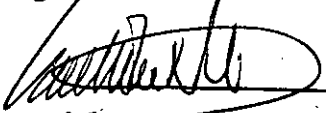
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR

Redaktionella ändringar har gjorts i enlighet med utlåtande daterat 2005-01-20.

Planavdelningen
Höganäs 2004-06-18


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Lena Thore
Planarkitekt