



Akt nr:
1284-P05/306

AU\$1284-P05/306

Upprättade år 2005	Ärendenummer M041372
Ärende Detaljplan för Svanshall södra	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹ band
.....⁷³ numrerade sidor
.....¹ inneliggande kartor
.....¹ andra kartor P₁

1284-P05/306



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

2005-01-10

MEDDELANDE LAGA KRAFT

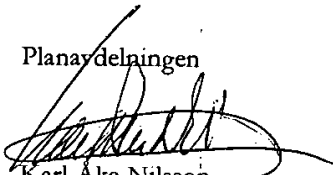
Detaljplan för Svanshall Södra, Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2003-01-30 § 6 antagit detaljplan för Svanshall Södra, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2004-05-24.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 5 juli 2004.

Planavdelningen



Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad
050323



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

LAGA KRAFT

**Detaljplan för
Svanshall södra
Höganäs Kommun, Skånes län**

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser applicerad på grundkarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Syfte

Planens syfte är att med beaktande av kulturhistoriska värden befästa befintliga förhållanden och möjliggöra nya bostäder på oexploaterade fastigheter. Vidare ska områdets naturvärden tas tillvara och antalet utfarter till väg 1451 reduceras.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Detaljplanen för Svanshall Södra bedöms vara förenlig med kraven i Miljöbalken.

Planområde

Läge

Planområdet omfattar södra delen av Svanshalls samhälle. Mot norr, väster och söder avgränsas området i nämnd ordning av Handelsmansgatan, väg 1451 och Halladammsvägen, vilka också ingår i planen. Åt öster avgränsas området av befintliga fastigheter och gång- och cykelstig.

Areal

Planområdet uppgår till nära 11 ha.

Ägoförhållande

Marken inom planområdet är till övervägande del privatägd. En del av gatu- och parkmarken är samfällad mark.

Bläsinge 1:12, 1:30 och Svanshall 19:2 ägs av kommunen



Planområdets omfattning och läge.

Tidigare ställningstagande

Bakgrund

Detaljplanearbete för Svanshall Södra har en lång historia. I början på 1990-talet förelåg förslag som dock inte kunde fullföljas. Arbetet stannade av för att åter komma igång vid sekelskiftet.

Översiktliga planer

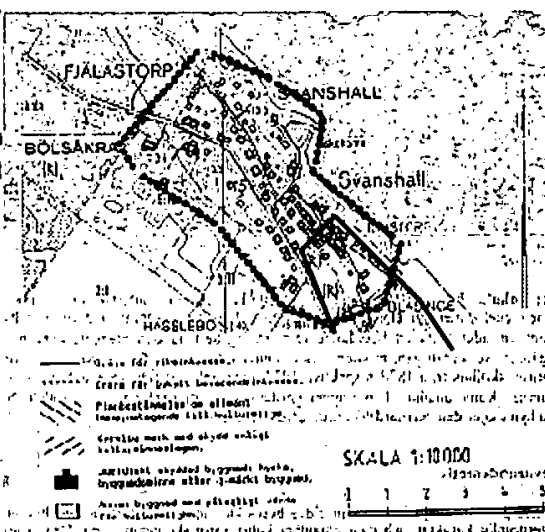
Gällande Översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 1993 påtalar landskapsbildens värde i området och behovet av allmäntillgänglig mark för friluftslivet. Översiktsplanen behandlar även den, i det tidigare detaljplanearbetet, föreslagna bebyggelsen i planområdets södra del under rubriken "behov av förändringar".

Ny Översiktsplan har utarbetats och kommer att antas av kommunfullmäktige år 2002.

Naturvårdsplan, antagen 1997 preciserar naturvärden i kommunen. Halladammområdet, Bläsinge 1:3 och 1:12 samt Bölsåkra 6:16, beskrivs i naturvårdsplanen som en ovanlig och intressant naturtyp, med zoologiskt värde och värde för rekreation och friluftsliv. Naturtypen utgörs av utdikad kärr med en vildvuxen karaktär och är ett viktigt tillhåll för småfåglar och andra djur. Torrläggningen utgör ett hot och naturvårdsplanen rekommenderar bestämmelser i detaljplan. Bläsinge 1:3 och 1:12 omfattas sedan 1996-12-12 av strandskydd.

Kulturmiljöplan, antagen 1993.

I Svanshall finns ett lokal bevarandebeslut i området kring hamnen. Bebyggelsen där härrör från 1800- och tidigt 1900-tal och förutom bostadshus finns även ett missionshus och en lanthandel. Bevarandebeslutet är knutet till fiskeläges samlade bebyggelse med äldre byggnader av kulturhistoriskt värde. Kulturmiljöplanen omnämner tre byggnader som i det tidigare planförslaget föreslogs för q-märkning. Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen. Kulturmiljöplanen rekommenderar att kulturhistoriska värdena skyddas i detaljplan samt att kompletterande kulturlandskaps- och bebyggelseinventeringar görs.



Ur Kulturmiljöplanen, antagen 1993. Norra delen av planområdet omfattas av lokalt bevarandebeslut. Planområdets gräns markerad

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplaner fastställda 1948-12-07, 1953-08-12 och 1975-08-07. För angränsande områden norr, söder och öster gäller ovan nämnda planer. Väster om planområdet finns jordbruksmark som saknar detaljplan. Större delen av planområdet omfattas av detaljplanen från 1948. I den sätts kvartersmarkens användning till bostadsändamål. Byggnadsstillet skall vara öppet och byggnadshöjden begränsas till en våning. Halladammområdet är markerat som öppen plats. Planen från 1953 rör några mindre ändringar i markanvändningen från 1948 års plan. Planen från 1975 berör endast Halladammsvägen.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Inom planområdet går det att särskilja tre huvudkategorier av byggnader - äldre fiskarbyggelse från 1800- och tidigt 1900-tal, fritidsbebyggelse från 1940-60 tal samt yngre villabebyggelse i huvudsak tillkommen under de tre sista årtiondena. Ett, möjligen två, inslag av villabebyggelse med influenser av nationalromantiken finns i området, varav den ena sannolikt är ändrad på ett relativt genomgripande sätt under 1970-talet.

Fiskarbyggelsen: Dessa hus är relativt väl samlade i planområdets nordvästra del. Byggnadstypen karakteriseras av enhetliga volymer, locklistpanelade eller blottade, låga korsvirkesfasader, sadeltak med strå, papp eller lertegel. Tvåluftsfönster med vardera bågen spröjsad till tre rutor. Många av dessa byggnader har sedermera genomgått en del ändringar med avseende på ursprunglig utformning och material. I huvudsak finns dock känslan kvar i denna delen av bebyggelsen. Bland de yngre material, som i en del fall har ersatt de ursprungliga, finns några vilka idag är intressanta ur kulturhistoriskt perspektiv, bland annat

kan nämnas ett tvåkupigt, mycket tidigt tegeltak av cement. Tegeltaket är sannolikt från omkring 1930-talet och ger genom sin tunnhet ett helt annat intryck än dagens tjockare betongpannor. Utöver detta finns ett takfall täckt med sinuskorrigerad, ljus grönmålad plåt, vilken idag är mycket ovanligt och därför bör beaktas vid ett eventuellt byte av takmaterial. Tilläggas bör att ett sådant plåttak ursprungligen dock ej hör hemma på en byggnad av den här typen.

Fritidsbebyggelsen: Det finns ett sammanhängande fritidsområde i planområdets sydöstra hörn. Byggnadstypen, i ett plan, karakteriseras av flacka sadeltak, liggande fjällpanel eller rundtimmerpanel i fasaderna tillsammans med tidsenliga enluftsfnster i varierande former. Takmaterialen har sannolikt ursprungligen utgjorts av tegel eller papp. I dag har den takpanneimiterande plåten slagit igenom. Flera tak täcks idag av svart plåtsol. Då denna tidens arkitektur är mycket känslig för ändring rekommenderas taktäckning med traditionella material. Karaktären är emellertid väl bibehållen och bör även fortsättningsvis värnas.

Ytterligare exempel på tidstypisk 1950-60 tals fritidsbebyggelse finns inom planområdet, insprängt bland den äldre fiskelägesbebyggelsen. Vissa är av påtagligt hög klass och uppenbart arkitekturitade.

Villabebyggelse: Den sentida bebyggelsen utgörs av ett fåtal villor från omkring tiden 1960-70 tal men domineras av villor från 1980-90 tal. Byggnaderna är utförda i sig tidstypiska former. Allt från enplansvillor under flacka, helvalmade tak till 1½ planshus under sadeltak. Fasadmaterialet spänner från "mexitegel" till puts och träpanel. Takmaterial i tegel, betongtegel eller plåt.

Övrig bebyggelse: Inom området finns även exempel på en 1950-60 tals villa i ett plan under tälttak som sedermera påbyggs bakåt med en speciell tillbyggnad under sadeltak samt en något förvanskad 1½ plans villa sannolikt uppförd omkring 1920-30 tal med underliggande källare. En av fastigheterna rymmer en äldre villa i nationalromantisk stil, troligen uppförd i början av 1900-talet och som sedermera kommit att ändras under 1970-talet. Huset har trots detta - i ett lokalt perspektiv - kvalitéer vilka bör värnas oavsett när huset är byggt. Nämnas bör att byggnadens fnster är av äldre datum. Ytterligare en fastighet rymmer ett annorlunda hus vilket idag är byggt i vinkel med en brant och hög takresning. Även denna fastighet har äldre fnstersnickerier av vilka man kan dra slutsatsen att huset sannolikt är uppfört omkring 1910-20 tal.

Kulturhistoriska värden

Området inventerades i samband med en byggnadsinventering 1972-1973 av Etnologiska institutionen med Folkliivsarkivet vid Lunds universitet. En del av resultatet blev "Byggnadsmiljöer på Kullahalvön". Här behandlas bland annat det gamla fiskeläget i Svanshall. Bland byggnaderna med speciella kulturhistoriska värden beskrivs Svanshall 7:2, 21:2 och 26:1, vilka är belägna inom planområdet. En översiktlig inventering och beskrivning av områdets bebyggelse gjordes av kommunens antikvarie hösten 2000.

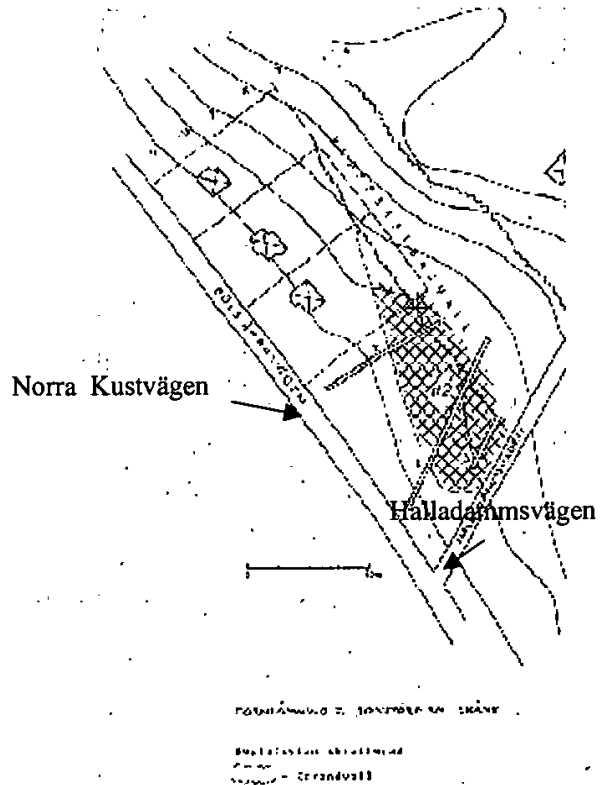
Mark och vegetation

Terrängen sluttar från Norra Kustvägen ner mot stranden. I resterna av den gamla strandvallens slutning är sluttningen relativt brant. I områdets mellersta del finns en plåtå med en damm som är mer eller mindre igenvuxen. Vegetationen i området kring dammen består mestadels av ung lövsly men det finns enstaka enbuskar och vidkroniga ekar. Det finns ett mindre parti naturmark i planområdets norra del. I planområdets nordvästra del finns ett område som brukas som åker.

Fornlämningar

Inom planområdet finns två dolda fornlämningar i form av stenåldersboplatser, registrerade med nr 2 och nr 10 i riksantikvarieämbetets fornlämningsregister för Jonstorps socken. Nr 10, belägen i planområdets nordvästra del, har under 1986 undersökts arkeologiskt. Man fann då ovanligt tjocka kulturlager inom boplatser. Området bör, enligt länsstyrelsens yttrande 1998-11-28, markeras särskilt.

Beträffande boplatser nr 2 berör planförslaget fornlämningsområdet med byggrätter och väg. Boplatser har genomgått en arkeologisk förundersökning. Denna konstaterade att endast de djupast belägna boplatserlagren är bevarade. Boplatserområdets utbredning är markerad med skraffering i bilden, vilken är hämtad ur Länsstyrelsens skrivelse daterad den 28 november 1998. Planerad exploatering kräver länsstyrelsens tillstånd enligt fornminneslagens bestämmelser samt en arkeologisk huvudundersökning av boplatserlämningarna.



Planens innehåll

Ny plan upprättas främst för att ta hand om och reglera befintliga förhållanden. Större delen av kvartersmarken är idag bebyggd. Bebyggelsen i området är heterogen med både äldre och yngre hus. Det finns kulturhistoriskt värdefulla byggnader och gatumiljöer. Byggnader kommer att omfattas av skyddsbestämmelser resp. varsamhetsbestämmelser. Nybyggnation är möjlig på ett lite större område i södra delen av planområdet samt i ett mindre område direkt norr om Halladammsområdet. Därutöver finns enstaka obebyggda tomter. I planområdets mitt finns ett större naturområde. Kända, dolda fornlämningar finns på två partier inom planområdet.

Markanvändning

Allmän platsmark finns i form av lokal- och huvudgator samt i form av ett större och några mindre partier naturmark. Tillgängligheten inom området föreslås formellt förbättras med en gångväg och en gång- och cykelväg. Kvartersmarken används i huvudsak till boende. För den kvartersmark där stenåldersboplatser nr 10 är belägna föreslås odling enligt pågående markanvändning. Några mindre delar kvartersmark i gällande plan, vilka inte tagits i anspråk för bebyggelse, ändras till natur. Ett litet område i planområdets mitt avsätts för transformatorstation.

På flera punkter ändras gränser för kvartersmark, gatumark och natur jämfört med gällande plan, detta för att få bättre överensstämmelse med befintliga förhållanden och fastighetsgränser. Aldrig utbyggda vägar slopas.

Gemensamhetsanläggning läggs in i planen för att möjliggöra anläggande av nya säkrare ut-farter för de fastigheter som idag har direktut-fart mot Norra Kustvägen. Undantaget är fas-tigheten Bläsinge 1:27 som behåller direktut-fart mot Norra Kustvägen.

Utformning av allmän plats

Den del av bebyggelsen som ligger längs med Norra Kustvägen utsätts för trafikbuller. En-ligt den utredning som skedde i samband med det tidigare planarbetet uppgick bullernivån till 61 dB(A) utomhus. Då bedömdes att en bullervall med en höjd av en meter behövdes för att uppnå en acceptabel bullernivå utomhus. En bullervall har anlagts för fastigheterna mel-lan Petter Pers väg och Norra Kustvägen.

I pågående planarbete har bullerberäkningar gjorts som visar att samtliga fastigheter inom planområdet som ligger längs med Norra Kustvägen har bullervärden som är högre än Na-turvårdsverkets rekommendationer. Dessa fastigheter ges möjlighet att utföra bullerskydds-åtgärder. Målet är att uppnå Naturvårdsverkets rekommendationer. Se bullerberäkningar.

Enligt länets bullerskyddsprogram vad gäller planeringsmål bör följande riktvärde uppnås: 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad samt 70 dB(A) maximalt vid uteplats i anslutning till bo-stad och inomhus 30 dB(A) ekvivalent nivå, 45 dB(A) max.

Bullervärden för fastigheter intill väg 1451 inom detaljplan Svanshalls södra del.

Enligt Vägverkets mätningar 1995 trafikerar 1790 fordon/åmd den aktuella sträckan.

Mätningar gjorda under ju

li månad visar dock att 4000 fordon per dygn passerar fastigheterna lördag-söndag och att 3300 fordon per dygn passerar fastigheterna måndag-fredag.

Här nedan redovisas därför dbA för både 1790 fordon/åmd och 4000 fordon per dygn.

Höjden på bullerskyddet är beräknat för 4000 fordon per dygn.

Fastighet	dB(A) 1790 fordon/åmd	dB(A) 4000 fordon	DbA max	Skärnhöjd för högst 55 dbA ekvivalentnivå och 70 dbA max
Bölsåkra 5:52	56,7	60,2	83,1	2,5
Bölsåkra 5:53	53,2	56,7	79,3	2,0
Bölsåkra 6:11	53,5	57,0	79,7	2,0
Bölsåkra 6:12	54,4	57,9	81,1	2,1
Bölsåkra 6:13	54,4	57,9	81,1	2,1
Bölsåkra 6:14	53,8	57,3	80,2	2,0
Bläsinge 1:18	57,8	61,3	84,4	2,7
Bläsinge 1:24	57,8	61,3	84,4	2,7
Bläsinge 1:27	62,1	65,6	93,0	3,5
Bläsinge 1:6	59,5	63,0	87,7	3,5
Bläsinge 1:7	59,2	62,7	87,1	3,3
Bläsinge 1:8	59,2	62,7	87,1	3,3
Bläsinge 1:9	58,6	62,1	85,9	3,1
Bläsinge 2:1	58,6	62,1	85,9	3,1
Rekekroken 13:4	42,3	45,8	62,9	-

Enligt muntlig källa på Ingemanssons teknik dämpar fasad normalt minst 25 dbA

vilket innebär att rekommenderade värde inomhus 30 dbA ekvivalentnivå och 75 dbA max-nivå uppnås med här redovisade skärnhöjder

Plats för hållplats längs Norra Kustvägen föreslås enligt befintliga förhållanden.

I naturområdet i planområdets mitt finns idag en damm vilken är en värdefull del av naturmarken. Dammens maximala vattenhöjd anges i planen.

En viktig del av karaktären inom planområdet skapas i gaturummet. Gatulinjen och vägrenarna är betydelsefulla för områdets helhet. Vägren bör därför finnas längs lokalgatorna, beteckning n₁. Det finns en del ekar i vägrenszonerna och naturmarkerna. Dessa ekar bör värnas vid anläggande av gång-, cykelvägar och lokalgator och vid ev skötselåtgärder. En gångväg och en gång- och cykelväg föreslås för att bättre sammanbinda områdets olika delar.

Utnyttjandegrad

Samtliga fastigheter får ha en största byggnadsyta av 250 kvm, uthus och garage inkluderat. Fastighet kan avstyckas. Minsta tomtstorlek föreslås till 800 kvm. Rådande förhållande får dock gälla.

Begränsningar av markens bebyggande

Mark som inte får bebyggas redovisas med prickbeteckning, mark som får bebyggas med garage, uthus och undantagsvis även med mindre del av huvudbyggnad redovisas med kryssbeteckning. I några fall kommer mindre delar befintliga hus och uthus att ligga på mark som inte får bebyggas. Detta innebär att husen får finnas kvar och underhållas. Tillbyggnad som inte kan medges med stöd av denna detaljplan kan inte ske. Byggnad av olyckshändelse eller våda förstörs ska normalt kunna återuppföras oavsett bestämmelser i denna detaljplan.

Mark med beteckning u skall vara tillgänglig för allmänna, underjordiska ledningar.

Mark med beteckning FORN skyddas enligt KML 2§

För fastighet med beteckningen g gäller att mark skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, som t ex väg eller utfart.

Markens anordnande

Utfartsförbud ska gälla mot Norra Kustvägen utom för fastigheten Bläsinge 1:27

Placering, utformning, värdefull miljö

Placering

För nybyggnation gäller att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och garage och uthus 1,5 meter. Där byggnadsnämnden anser det lämpligt kan dock garage uppföras i tomtgräns och då även sammanbyggas med eventuellt angränsande garage. Rådande förhållande får dock gälla.

Utformning

Högsta antal våningar är två.

Högsta byggnadshöjd för en våning är 4.3 meter.

Högsta byggnadshöjd för två våningar är 6.0 meter.

Högsta byggnadshöjd för uthus, garage och transformatorstation är 2.8 meter.

Kupor tillåts upp till 1/3 av taklängden.

Högsta taknockshöjd för en och två våningar är 9.3 meter.

En suterrängvåning får anordnas.

Värdefull miljö

Bebyggelsens karaktär och särdrag.

De befintliga husen i fiskelägesbebyggelsen utgör enhetliga volymer.

I områden med beteckning f₁ ska ombyggnad eller nybyggnation ske med hänsyn tagen till omgivningens helhet och karaktär. Nya inslag ska anpassas, avser t.ex. husens proportioner, placering av dörrar och fönster och val av fasadmateriäl men också hur tillfart anordnas med hänsyn till gatulinje och vägren.

Skyddsbestämmelse och varsamhetsbestämmelse

Skyddsbestämmelse litet q och varsamhetsbestämmelse litet k i detaljplan är knutna till lagtexten i PBL 3:12.

Kriterierna för s k q-märkning innebär att det skall vara en välbevarad och huvudsakligen oförvanskad byggnad med för byggnadsperioden typiska detaljer.

Byggnadens kulturhistoriska värde ska tas tillvara vid förändringar.

Litet k är en varsamhetsbestämmelse om att bebyggelsens särdrag särskilt skall beaktas vid ändring.

Bestämmelsernas innehåll

Byggnader som bedömts vara mest ursprungliga har erhållit skyddsbestämmelsen litet q. Bygglövs krävs för varje ändring av fasad och tak på q-märkta hus.

Byggnader som bedömts ha påtagliga miljövärden har erhållit varsamhetsbestämmelsen litet k.

De hus som för föreslagits för q- och k-märkning representerar Kullahalvöns äldre byggnadstradition och avspeglar fiskelägets utveckling från 1790-1930. Flera hus flyttades till platsen under 1800-talet, vilket är typiskt för den tidens byggande. Husen är uppförda i korsvirke, vissa klädda med träpanel och bildar tillsammans en värdefull fiskelägesmiljö.

Byggnader med skyddsbestämmelse

Husen på Svanshall 7:2 21:2 och 26:1 har skyddsbestämmelse med beteckningen litet q.

Beskrivning av nämnda byggnaders kulturhistoriska värden som legat tillgrund för skyddsbestämmelse.

Svanshall 7:2 "MITTSA" Panelklädd korsvirkeslänga på gråstensgrund med stråtak och traditionella fönster. Rödfärgad locklistpanel. Bod i söder och hemma i nordvästra takfallet. Byggnaden ursprungligen uppförd 1838 i Bölsåkra och flyttad till nuvarande plats omkring 1850.

Motiv för q: *En typisk och ovanligt välbevarad representant för 1800-talets byggnadsskick i Kullabygden.*

Svanshall 21:2 Panelklädd korsvirkelänga med plåttak. Vitputsat uthuslänga med papp/eternittak. Enligt Sven Wallin uppförd i nuvarande läge 1790 och då flyttad från annan plats.

Motiv för q: *En typisk och välbevarad representant för Kullabygdens äldre byggnadsskick. Beståndet av bevarade 1700-talshus är generellt sett så litet att samtliga så pass gamla hus är skyddsvärda.*

Svanshall 26:1. "STRANDSTUGAN". Panelklädd korsvirkeslänga med gult tegeltak och traditionella fönster. Gråstensgrund och rödfärgad locklistpanel. Flyttad till nuvarande plats på 1870-talet. Byggnaden har enligt Sven Wallin inte genomgått några större förändringar de senaste 70 åren.

Motiv för q: *En typisk och ovanligt välbevarad representant för 1800-talets byggnadsskick i Kullabygden.*

Beskrivning av nämnda byggnaders kulturhistoriska värden som legat tillgrund för varsamhetsbestämmelse.

Bläsiinge1:27 Vinkelbyggd gård i korsvirke med brunmålade gavelspetsar, gult taktegel vita plåtskorstenar, vita fönster och blå dörrar. Huset är beläget bakom en mur mot väg 1451 (Norra Kustvägen).

Motiv för k: *Byggnaden representerar äldre tids byggnadsstil och bedöms som viktig för Svanshalls kulturmiljö.*

Svanshall 5:4 Korsvirkeslänga med tegelfyllningar, uppförd ca 1870. Gråstensgrund, brun timra, traditionella fönster och fyllningar i rött tegel. Gavelrösten klädda med svart locklistpanel. Taket täckt med gula takpannor. Huset har en takkupa mot norr och ett takfönster mot söder. Huset har en vinkelbyggnad i målad locklistpanel.

Motiv för k: *Till sin byggnadsteknik, volym och exteriör har byggnaden ett påtagligt miljövärde vid Nätvägen.*

Svanshall 7:1 Byggnad i vinkel med brun träpanel. Svartputsat gråstensgrund. Ursprungligen en korsvirkeslänga från 1800-talets mitt. Tillbyggd i vinkel och renoverad 1928. Tak av röda cementpannor, i norra takfallet en kupa. Enligt ägaren Anders Holmberg har huset inrymt affär fram till 1917. Byggnaden synes ej ha genomgått någon större exteriörförändring sedan 1928.

Motiv för k: *Till sin byggnadsteknik, volym och exteriör ett hus med miljövärde vid Nätvägen.*

Svanshall 10:1 Liten torpliknande byggnad med korsvirkesstomme, träpanel och papptak på list. Ursprungligen från 1800-talets början men flyttad till nuvarande plats ca 1885. Huset har gråstengrund, takkupa mot gatan och tillbyggnad mot gården. Det har nyligen totalrenoverats men i huvudsak på ett sätt som följer äldre byggnadstradition.

Motiv för k: *Till sin byggnadsteknik, volym och exteriör ett hus med miljövärde vid Nätvägen.*

Svanshall 10:2 Liten torpliknande byggnad med korsvirkesstomme, träpanel och plåttak. Gråstensgrund. Ursprungligen från 1800-talets mitt med flyttat till nuvarande plats vid 1800-talets slut. Nybyggd veranda mot gården och kupa mot nätvägen.

Motiv för k: *Till sin byggnadsteknik, volym och exteriör ett hus med miljövärde vid Nätvägen.*

Svanshall 29:1 Korsvirkeslänga med vitputsade lerstensfyllningar, utskjutande bjälkändar och strå. Enligt Sven Wallin är huset från 1870- eller 1880-tal men de utskjutande bjälkändarna kan tala för att det är äldre. Gråstensgrund, brun timra och gavelrösten i svartmålad panel. Renoverat ca 1975. Homejoma och takkupan tillkomna i sen tid. Till huset hör en sidobyggnad i korsvirke med eternittak. Motiv för k: *Till sin byggnadsteknik, exteriör och volym har byggnaden ett påtagligt miljövärde vid Nätvägen.*

Allmän platsmark

Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark.

Fornlämning

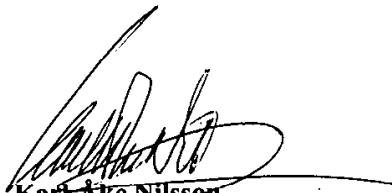
Inom planområdet finns två kända, fasta fornlämningar. Ytterligare dolda fornlämningar kan finnas och sådana skyddas av Kulturminneslagen. Tillstånd krävs för utgrävning, flyttning, täckning eller borttagande. Om fornlämning påträffas vid markgrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen ska kontaktas enligt 2 kap KML.

Höganäs den 8 oktober 2002

Planavdelningen



**Lena Thore
Planarkitekt**



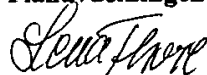
**Karl-Åke Nilsson
Planchef**

Revidering

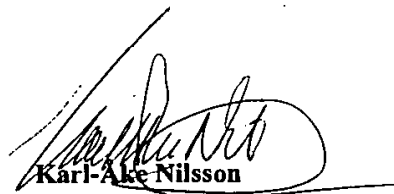
Detaljplanen har reviderats vad avser byggnadshöjd, suterrängvåning och återuppförande av byggnad.

Höganäs den 18 december 2002

Planavdelningen



**Lena Thor
Planarkitekt**



**Karl-Åke Nilsson
Planchef**



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

LAGA KRAFT

**Detaljplan för
Svanshall södra
Höganäs Kommun, Skånes län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen ska bli antagen och vinna laga kraft under vintern 2002-2003.

Merparten av detaljplaneområdet är etablerad tätbebyggelse. Möjlig ny exploatering kan ske i takt med efterfrågan.

Genomförande av gemensamma angelägenheter sker på lokalt initiativ.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen gäller även efter denna tidpunkt men dess rättigheter övergår till enbart möjligheter.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna VA-anläggningen vilken ingår i verksamhetsområdet för VA.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen inom ramen för bolagets områdeskoncession.

Jonstorps vägförening är ansvarig för allmän platsmark exklusive "Huvudgata". Ansvaret omfattar "Lokalgata" och "Natur".

Vägverket är ansvarig "Huvudgata", dvs väg 1451, Norra Kustvägen.

Exploatör ansvarar för tillfart och dagvattenhantering vid exploateringen av obebyggda fastigheter.

Fastighetsägare ansvarar för erforderliga arkeologiska åtgärder vid exploatering.

Huvudmannen för allmän plats ansvarar för upprättande av skötselplan för Halladammområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.

Mark som enligt planen utgör allmän plats får angiven huvudman förvärva alternativt skaffa sig nyttjanderätt till genom särskilt avtal eller genom förrättning. Allmän mark skall tas i anspråk om en fastighetsägare begär det. Inom planområdet bedöms fastighetsrättsliga åtgärder krävas i följande fall;

Fastigheten Bölsåkra 5:39 får avstå mark för breddning av Handelsmansvägens anslutning till väg nr 1451.

Fastigheterna Rekekroken 1:1 och 13:4 får avstå mark för breddning av Halladammsvägens anslutning till väg nr 1451.

Fastigheten Rekekroken 13:4 kan delas. Utfarter till Halladammsvägen samt dagvattenhantering löses inom nämnd fastighet.

Fastigheten Rekekroken 13:3 får avstå mark för Halladammsvägen i s k hömavskärning.

Fastigheterna Bläsinge 1:4, 1:19, 1:20 får avstå mark för gemensam lösning för berörda fastigheter av utfart till Grubbavägen.

Enligt planen upphävs byggrätten för fastigheterna Bölsåkra 5:48-51. Marken får bestämmelsen "odling".

Se även bilaga 1.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplaneområdet är i huvudsak exploaterat. Oexploaterad mark erhåller till stor del motsvarande rättigheter som fanns i tidigare detaljplan. Undantaget är fastigheterna Bölsåkra 3:48 – 51 vars byggrätter inte behålls på grund av fornlämningar.

Kostnader för erforderliga förrättningar bekostas av fastighetsägare. Vid fördelning mellan fastighetsägare sker detta efter erhållen nytta.

Kommunen är inte huvudman för någon allmän platsmark varför kommunen inte deltar i finansieringen av genomförandeåtgärder i denna del.

Kostnader för vatten- och avloppsutbyggnad täckes av taxan och behöver inte regleras i exploateringsavtal.

Kostnader för planarbete m.m. tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Höganäs kommun har i avsiktsförklaring uttalat sig för att ekonomiskt stödja genomförandet av gemensam utfart till Grubbavägen för fastigheterna Blälinge 1:7, 1:8, 1:9, 1:19 och 2:1. Avsiktsförklaringen fogas till handlingarna men utgör inte planhandling.

Upphävandet av byggrätterna på fastigheterna Bölsåkra 5:48 - 51 ger i sig ingen rätt till ersättning.

Tekniska frågor

VA-nät och elnät finns utbyggt inom planområdet.

Höganäs Energi AB menar dock att det kan behövas en viss förstärkning av kabelnätet, och att de har för avsikt att kabla befintlig luftledning som går över fastigheterna längs med Norra Kustvägen i södra delen av planområdet inom en 5 års period.

Vägar är i stort utbyggda inom planområdet.

Arkeologiska undersökningar och ev tillstånd erfordras vid exploatering av fastigheten Rekekroken 13:4

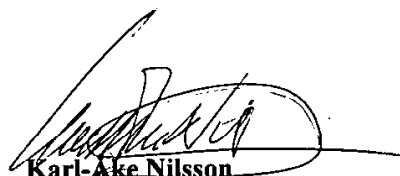
Angiven vattennivå i Halladammen ska så långt möjligt upprätthållas.

Höganäs den 8 oktober 2002

Planavdelningen



**Lena Thore
Planarkitekt**



**Karl-Ake Nilsson
Planchef**

Redaktionell ändring efter utställning.

Under rubriken "Tekniska frågor" har följande text lagts till " Höganäs Energi AB menar dock att det kan behövas en viss förstärkning av kabelnätet, och att de har för avsikt att kabla befintlig luftledning som går över fastigheterna längs med Norra Kustvägen i södra delen av planområdet inom en 5 års period"

Bilaga: Redovisning av fastighetsrättsliga åtgärder inom föreslagen detaljplan för Svanshall södra.