

2



Akt nr:
1284-P460

AU\$1284-P460

Upprättade år 2011	Ärendenummer M111159
Ärende Detaljplan för Korpen 9 m fl, Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...../..... band

.....50..... numrerade sidor

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

...../..... andra kartor

1284-P460

P



HÖGANÄS KOMMUN

2011-01-13

Lantmäteriet
Vänersborg

2011 -05- 27

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Dnr.....

**Detaljplan för Korpen 9 m fl i Höganäs,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2009-05-07 § 36 antagit
detaljplan för Korpen 9 m fl, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut inkom och avslogs av Länsstyrelsen i
Skåne län 2010-02-04. Beslutet överklagades och Regeringen avslog överklagandet
2010-12-16.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 16 december 2010.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet
Vänersborg

2011 -05- 27

Dnr.....

PLANBESKRIVNING

LAGAKRAFT

Detaljplan för Korpen 9 m fl, i Höganäs Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har:

Upprättats: 2008-05-12

Antagits: av KF: 2009-05-07

Vunnit laga kraft: 2010-12-16

Inledning

Syfte

Planen syftar till att modernisera gällande detaljplan. På Korpen 13 görs en anpassning till dagens situation med möjlighet att utöver boende också bedriva öppenvård och ha kontor inom fastigheten. För fastighet Korpen 9 sker en omreglering av kvartersmark för centrumverksamhet.

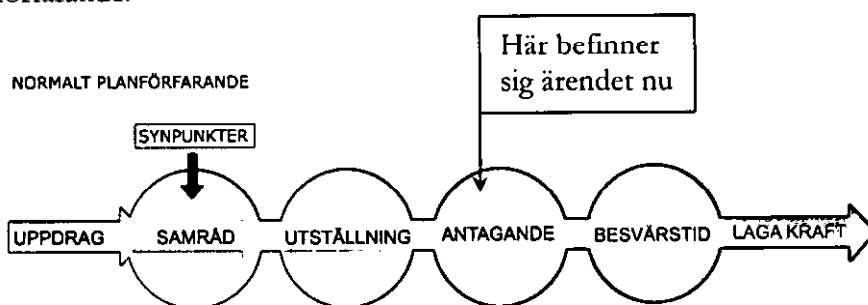
Bakgrund

Höganäshem AB har ansökt om ändrad användning av fastigheten Korpen 9 i samband med att de tagit över förvaltningen av fastigheten. Den Gamla Brandstationen har hyrts ut till olika hyresgäster med varierande verksamheter.

Kommunstyrelsen uppdrog senast i maj 2008 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastighet Korpen 9. Uppdraget var att i detaljplan pröva en ändrad användning av kvartersmark och modernisera gällande plan.

Planförfarande och planprocess

Efter samråd med Länsstyrelsen har planens förfarande ändrats från enkelt till normalt förfarande.



Tidplan

Detaljplanen väntas färdigställas under vintern 2008 eller våren 2009.

Detaljplanen och Miljöbalken

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Behovsbedömning i enlighet 6 kap 11§ Miljöbalken

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

Plandata

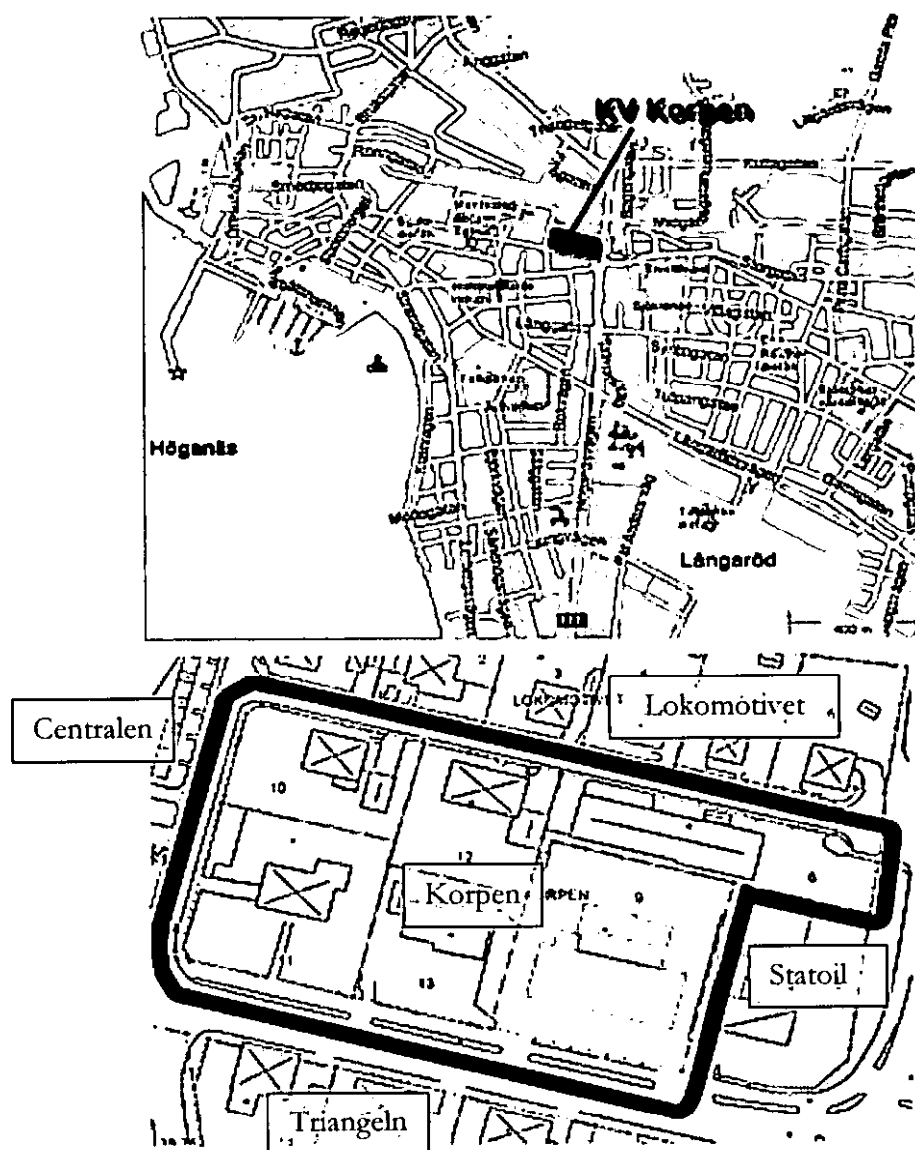
Planområdets läge och omfattning

Planområdet är strax väster om rondellen där Höganäsvägen möter Centralgatan i Höganäs. Öster om planområdet finns, närmast rondellen, Statoils bensinmack. Planområdet avgränsas i övrigt av följande kvarter:

- I Norr Kv Lokomotivet
- I Väst av Kv Centralen
- I Syd av Kv Triangeln.

Area: 8261 m²

Fastigheter: 6st



Markägförhållanden

Korpen 6 ägs av Telia Sonera Net, Korpen 9 "Gamla Brandstationen" och Korpen 13 ägs av Höganäs Kommun. Övriga fastigheter är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

Planområdet ingår idag i två detaljplaner. De fyra fastigheterna längst västerut i planområdet ingår i en större detaljplan som betecknas 3/47 och är från år 1947. De övriga fastigheterna ingår i en detaljplan från år 1960 och detaljplanen betecknas 19/1960.

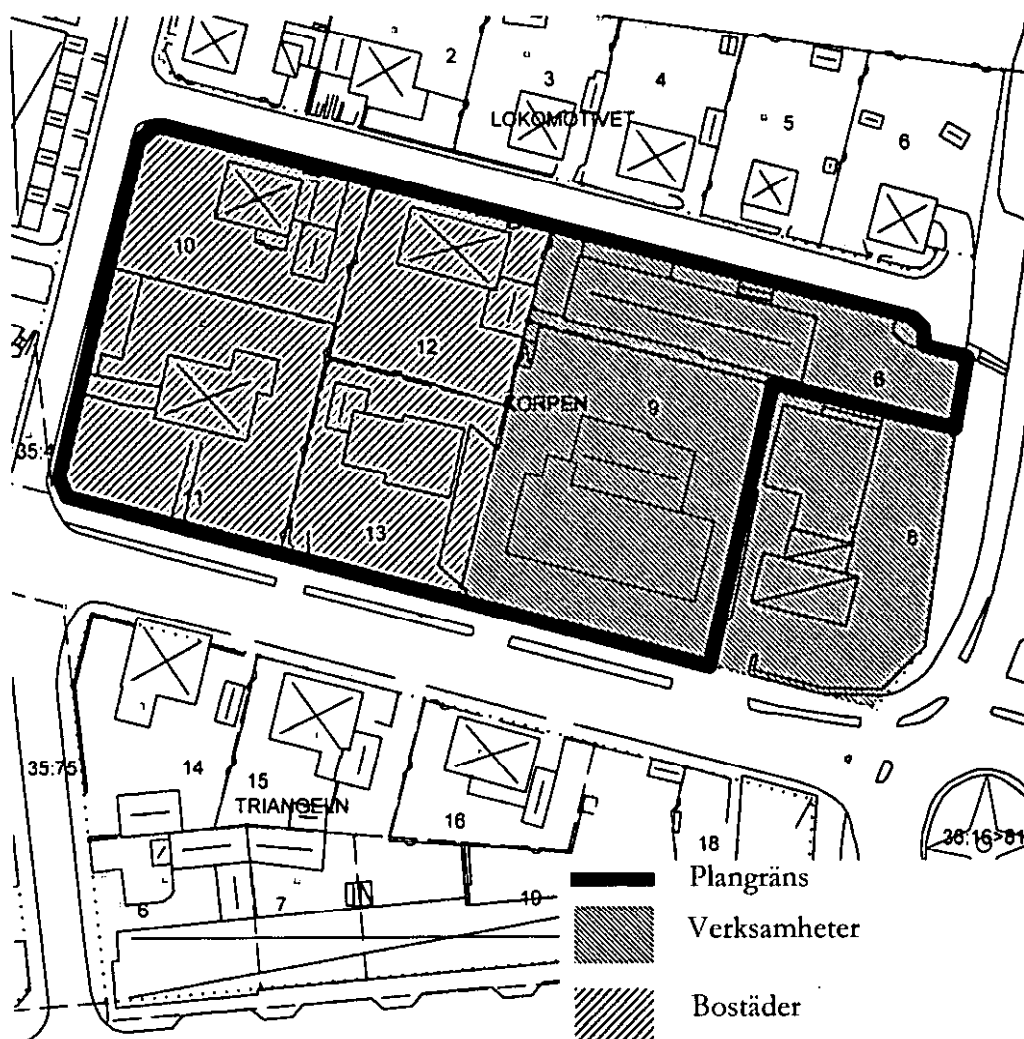
Förutsättningar

Natur och markförhållanden

Mellan den Gamla Brandstationen och bensinmacken står 6st Oxlar i en trädrad. I övrigt består vegetationen inom planområdet av uppväxta trädgårdar. Området är plant med en marknivå mellan ca: +2.0 till +2.2 meter.

Verksamhetsområden, bebyggelse

Kvarteret Korpen har en tydlig uppdelning av pågående användning där den västra delen av området främst används för bostäder och den östra delen för verksamheter.



Pågående verksamhet inom planområdet

Korpen 6

Telia Sonera använder fastighet Korpen 6 för sin verksamhet, en teknisk anläggning med tillhörande service-, lager- och kontorslokaler.

Korpen 9

Idag används den Gamla Brandstationen på fastighet Korpen 9 till olika former av verksamheter som t ex: föreningsverksamhet, hantverks-, restaurang-, affärs- och kontorsverksamhet.

Korpen 13

På fastighet Korpen 13 bedrivs det idag öppenvård.

Intilliggande verksamhet utanför planområdet

Korpen 8

På Korpen 8 pågår en verksamhet för bensinstation. Verksamheten ligger utanför planområdet men angränsar till Korpen 6 och Korpen 9 som ingår i planområdet.

Risikanalyt

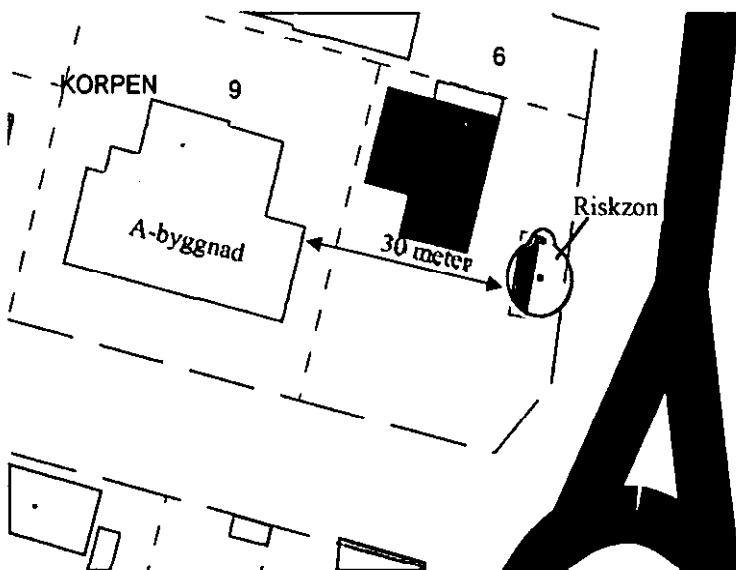
I klassningsplanen för bensinstationen, upprättad 2006-06-02, anges riskzonerna för hanteringen av brandfarliga vätskor. Dessa riskzoner är placerade på fastighetens östra del, närmast rondellen.

Risikområde är i klassningsplanen indelat i tre zoner från 0 – 2. Den redovisade zonen på bilden nedan är avgränsningen för zon 2 och innebär:

Risikområde i vilket explosiv gasblandning inte väntas förekomma under normaldrift och om den likväl förekommer, i så fall sannolikt endast sällan eller kortvarigt.

Skyddsavstånd

Från huvudbyggnad på fastighet Korpen 9 till risikområde på fastighet Korpen 8 är det ca: 30 meter. Denna riskzon är lossningsplatsen för tankfordon och enligt räddningsverkets krav på skyddsavstånd från en sådan plats till en A-byggnad är 25 meter.

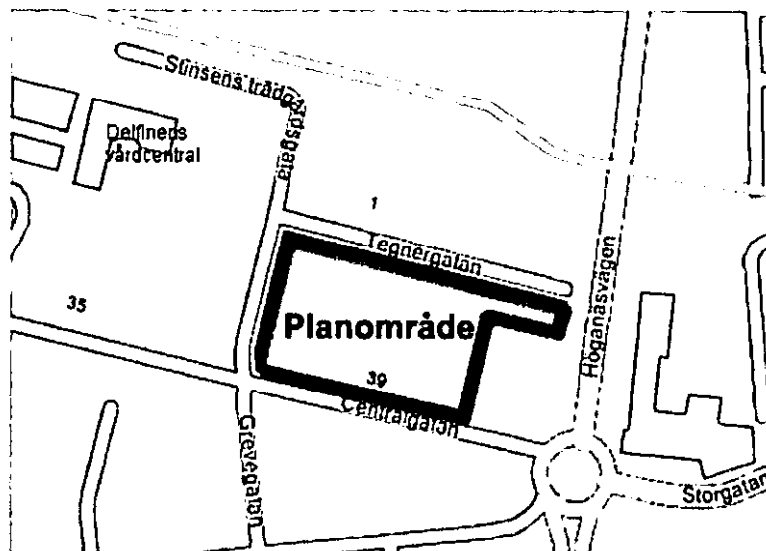


Bilden visar avståndet från den Gamla Brandstationen, vilken klassas som A-byggnad enligt Räddningsverkets kriterier, och lossningsplatsen för tankbilen på bensinstationen.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Utmed Centralgatan, söder om planområdet, sträcker sig ett gång- och cykelstråk som ingår i Höganäs gång- och cykelvägnät. I väster avgränsas planområdet mot Stinsens trädgårdsgata och i norr av Tegnérgatan.



Angränsande gator mot planområdet.

Kollektivtrafik

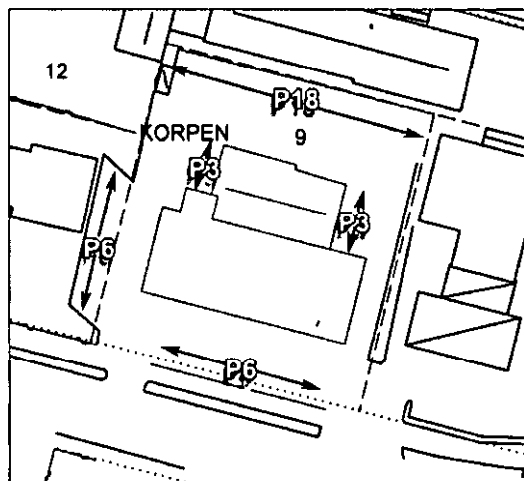
Centralgatan är en viktig kollektivtrafiklinje.

Varumottagning

Vid Gamla Brandstationen sker idag varumottagning direkt vid de stora utryckningsportarna på husets framsida. Det går även att köra runt byggnaden med en mindre lastbil, för varumottagning bakom huset.

Parkering

För verksamheterna i den Gamla Brandstationen sker parkering enligt nedanstående bild. Sammanlagt finns det på fastigheten 30 platser. De 6 p-platser, längst västerut på bilden nedan, tillhör den verksamhet som bedrivs på fastighet Korpen 13. Behovet av parkeringsplatser utifrån den nuvarande verksamheten på Fastighet Korpen 9 är ca: 20 P-platser.



Utfarter

Idag är in- och utfarterna inom planområdet inte reglerade i gällande detaljplan. Fastighet Korpen 13 har en in- och utfart över gång- och cykelväg vidare ut på Centralgatan.

Fastighet Korpen 9 har en infart och en utfart över gång- och cykelväg och ut på Centralgatan, varav den östra utfarten är gemensam med bensinmacken. Övriga fastigheter inom planområdet har utfarter mot lokalgator.

Planförslaget

Omreglering av kvartersmark

Korpen 9

Planen gör att den verksamhet som idag bedrivs i den Gamla brandstationen på Korpen 9, ska kunna bli permanent på fastigheten.

Med planbestämmelsen centrum avses verksamhet som bör finnas centralt och verksamhet som ska vara lätta att nå för många människor t ex butiker, service, kontor, föreningslokaler, restauranger och hantverk som är knutet till försäljning.

Korpen 13

På Korpen 13 moderniseras fastigheten så att den tillåter främst boende men även öppenvård, som fastigheten idag används till, samt för kontor.

Varsamhet

Motivet till varsamhetsbestämmelserna på fastigheterna Korpen 9, 11 och 13 är de befintliga husens gemensamma stadskaraktär och det stadsrum som dessa tre tillsammans bildar utefter Centralgatan.

Gestaltning

Byggnaderna på fastigheterna Korpen 9, 11 och Korpen 13 skall vid förändring behandlas varsamt så att byggnadernas särskilda karaktärsdrag längst Centralgatan beaktas och tas till vara. Särskilt karaktärsskapande är de oputsade tegelfasaderna, de tegelfärgade taken och fönstren, dessa ska särskilt beaktas vid förändring av byggnaderna.

Utökad lovplikt

Den utökade lovplikten utgår från de befintliga husens särskilda karaktärsdrag. För att värna om dessa värden gäller följande:

Fasader och fönster

Den utökade lovplikten gäller för byte och underhåll av de teglade fasaderna samt för byte av husens fönster.

Vid byte av fönster är det samma form och uttryck som det befintliga fönstren som eftersträvas.

Taket

Den utökade lovplikten gäller för byte och underhåll av de oglaserade och tegelröda takpannorna.

Tillbyggnader och komplementbyggnader skall uppföras med samma karaktärsdrag och utifrån samma värden som fastighetens huvudbyggnader.

Komplementbyggnader

På fastigheten Korpen 9 får komplementbyggnad uppföras i anslutning till huvudbyggnad.

Gator och trafik

Utfarter

Utfart från fastigheterna längst Centralgatan kommer att ske som tidigare men utfarterna blir reglerade i detaljplan, därmed går det inte att skapa nya in- och utfarter till fastigheterna inom planområdet från Centralgatan.

Parkering på fastighet Korpen 9

Planförslaget gör det möjligt för 34 parkeringsplatser på markplan och en möjlighet att anlägga ett underjordiskt garage.

Behovet av parkeringsplatser, till den utökade byggrätten och till verksamheterna på fastigheten, kan lösas inom den egna fastigheten.

Störningar

Buller

Vid nybyggnation får högsta ekvivalenta ljudnivå inomhus inte överstiga 30 dBA. Högsta ekvivalenta ljudnivå utomhus, på uteplats, får inte överstiga 55 dBA.

Konsekvenser av planens genomförande

Störningar

I samråd med räddningstjänsten i Höganäs bedöms inte bensinstationens verksamhet som bedrivs på Korpen 8 utgöra någon risk, utifrån räddningstjänstens kriterier och de krav på skyddsavstånd som räddningsverket föreskriver, gentemot planförslaget.

Planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för omgivningen.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

PLANA VDELNINGEN

Karl-Åke Nilsson
Planchef


Daniel Axelsson
Planarkitekt

Syfte och bakgrund

Planen syftar till att modernisera gällande detaljplan. På Korpen 13 görs en anpassning till dagens situation med möjlighet att utöver boende också bedriva öppenvård och ha kontor inom fastigheten. För fastighet Korpen 9 sker en omreglering av kvartersmark för centrumverksamhet.

Höganäshem AB har ansökt om ändrad användning av fastigheten Korpen 9 i samband med att de tagit över förvaltningen av fastigheten. Den Gamla Brandstationen har hyrts ut till olika hyresgäster med varierande verksamheter.

Kommunstyrelsen uppdrog senast i maj 2008 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastighet Korpen 9. Uppdraget var att i detaljplan pröva en ändrad användning av kvartersmark och modernisera gällande plan.

Planarbetets gång

Samrådet

Detaljplan för Korpen 9 m fl. upprättades den 12 maj 2008. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsförteckning och sändlista. Samrådstiden var mellan den 1 juli och den 11 augusti 2008.

Inkomna skrivelser

Under samrådstiden har 12 skrivelser inkommit. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

Lantmäteriet (2008-07-02) inga synpunkter.

Höganäs Energi AB (2008-07-02) har inget att erinra.

Telia Sonera (2008-07-03) Från telestationen på fastighet Korpen 6 har Telia Sonera ett stort kabelstråk som går från Tégnersgatan till Centralgatan och som de vill ha kvar i orört läge. I övrigt inget att invända

Kommentar: Synpunkten tillgodoses. Marken som kabelstråket ligger i kommer att bli reglerad i plan.

Ulf Andersson mark och exploateringschef (2008-07-04) 1. Kommunen är huvudman för allmänplatsmark. 2. Höganäs kommun äger Korpen 9 och 13. 3. I genomförande beskrivningen står det att Höganäs kommun äger Korpen 9 och 6 det ska vara 9 och 13.

Kommentar: Synpunkterna tillgodoses.

Richard Åkesson Miljöchef (2008-07-14) I förslaget möjliggörs boende på fastigheten Korpen 9 som angränsar direkt till Statoils bensinstation med automattvätt. I dagsläget finns endast verksamheter eller lokaler för föreningar etc. på denna fastighet. De statliga verken (Bo- Räddning-, Naturvårdsverk och Socialstyrelsen) rekommenderar skyddsavståndet 100 m i de allmänna råden 1995:5 "bättre plats för arbete - planering av arbetsområden med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet".

Risken är stor för konflikt, vad gäller buller från automattvätt, trafik till och från samt tankning då det senare kan ske dygnet om på fastigheten, om Korpen 9 kompletteras med boende. Nu föreslaget boende är mindre än 20 m från Statoils fastighetsgräns varför planförslaget är direkt olämpligt. Skyddsavståndet är även tänkt att skydda företagsetableringar som ex. en bensinstationen från större inskränkningar.

Kommentar: Synpunkten tillgodoses. Bostäder på Korpen 9 utgår från planförslaget.

E.ON GAS Sverige AB (2008-07-10) Inom planområdet har E.ON Gas distributionsledningar för natur- och biogas. Reglerna kräver ett skyddsavstånd från dessa och minst 2 meter till närmsta byggnad. Om de behöver flyttas eller om det ska arbetas i närheten av dessa ska E.ON kontaktas tidigt i ett detaljerat samråd innan projekteringsskedet.

Kommentar: Synpunkten tillgodoses Marken som gasledningen ligger i kommer att bli reglerad i plan.

JEFAST AB (2008-07-15) Har inget att erinra.

Fastighetsägare Centralgatan 36, 38, 40 (2008-07-29) 1. Har synpunkter angående buller från lastbilstrafik och busstrafik, samt ökat buller från Centralgatan i och med planförslaget. 2. Ökad olycksrisk längst Centralgatan, med ökad trafikmängd, köbildning med trafik till macken och vid fler in- och utfarter mot Centralgatan. 3. Närheten till Statoil innebär en stor risk och man begär en riskanalys.

Kommentar: Synpunkterna tillgodoses ej. Synpunkt 1: Planförslaget innebär endast en ökning av byggrätten på fastighet Korpen 9 och det är endast denna fastighet i planförslaget som kan öka någon trafikmängd. Den ökade byggrätten på Korpen 9 anser vi endast marginellt påverkar trafikmängden på Centralgatan. Synpunkt 2: Planförslaget behandlar inte Centralgatan och dess trafik. Det blir inga fler in- och utfarter längst Centralgatan i och med planförslaget. Synpunkt 3: Planförslaget behandlar inte bensinstationen men som information kan tilläggas att verksamheten, på Korpen 8, har prövats och beviljats och riskanalyser har utförts 2006 i samband med att den nuvarande verksamheten fick bygglov. Vidare utgår bostäder på Fastighet Korpen 9.

Tekniska Förvaltningen (2008-08-08) har inga synpunkter.

Inga Knutsson (2008-08-08) Felskrivning sid 6 i planbeskrivning Korpen 10 skall vara Korpen 11.

Kommentar: Synpunkten tillgodoses.

Länsstyrelsen (2008-08-08) **1.** Omkringliggande verksamheters påverkan på planområdet beskrivs inte i detaljplanen. **2.** Rimligt skyddsavstånd till bensinstationen för bostäder och centrumbebyggelse finns innehålls inte. **3. Länsstyrelsen efterlyser:** En riskutredning som visar om byggnationen överhuvudtaget är lämplig närmast bensinstationen och förslag på eventuella riskreducerande åtgärder m m ska framgå av detaljplanen. **4** Ändrat planförfarande från enkelt till normalt.

Kommentar: Synpunkt 1 tillgodoses. Bensinstationen är den enda verksamheten i direkt anslutning till planområdet och dess påverkan på planområdet kommer att förtydligas i det fortsatta planarbetet. Synpunkt 2 tillgodoses. Synpunkt 3 tillgodoses. Bostäder på Korpen 9 utgår från fortsatt planarbete. Byggnaden står redan på plats på Korpen 9 och lämpligheten, vad gäller bensinstationens verksamhet, så är den redan prövad och beviljad. Riskreducerande åtgärder har vidtagits då bensinmacken etablerades. Synpunkt 4 tillgodoses.

Vägverket (2008-08-12) införa bestämmelser så att bullerriktvärdena inte överskrids. Behovet av parkering måste kunna lösas inom den egna fastigheten och bestämmelser som reglerar detta kan kompletteras i detaljplanen.

Kommentar: Synpunkten tillgodoses.

Sammanfattning

Bostäder utgår från Fastighet Korpen 9 i planförslaget.

Planbestämmelser införs för ledningsrätt, genom Korpen 9.

Det införs bestämmelse för, en vid nybyggnation, högsta ekvivalenta ljudnivå inomhus och utomhus på uteplats.

Planförfarandet ändras från **Enkelt** till **Normalt**.

PLANAVIDDELNINGEN
2008-10-02

Karl-Åke Nilsson
Planchef


Daniel Axelsson
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
PLANAVDELNINGEN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGAKRAFT

Detaljplan för Korpen 9 m fl, i Höganäs Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har:

upprättats: 2008-05-12

antagits av KF: 2009-05-07

vunnit laga kraft: 2010-12-16

Syfte

Planen syftar till att modernisera gällande detaljplan. På Korpen 13 görs en anpassning till dagens situation med möjlighet att utöver boende också bedriva öppenvård och ha kontor inom fastigheten. För fastighet Korpen 9 sker en omreglering av kvartersmark för centrumverksamhet.

Detaljplanen genomförs med ett normalt planförfarande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Arbetet med detaljplanen har som avsikt att nå laga kraft under vintern 2008 eller våren 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighet Korpen 9 och Korpen 6 ägs av Höganäs Kommun. Övriga fastigheter är privatägda.

Ekonomiska frågor

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

PLANAVIDELNINGEN

Karl-Åke Nilsson
Planchef


Daniel Axelsson
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
I SKÅNE LÄN

BESLUT

4(4)

2010-02-04

403-40529-09

Av överklagandet ska framgå vilket beslut Ni överklagar (ange diarienummer) och hur Ni vill att beslutet ska ändras. Ni bör också tala om varför Ni anser att beslutet ska ändras.

Skrivelsen ska undertecknas. Uppge även namn och telefonnummer. Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er uppfattning bör Ni skicka med detta.

Länsstyrelsen måste ha fått Ert överklagande **inom tre veckor** från den dag Ni fick del av beslutet. Annars kan överklagandet inte tas upp till prövning.

Behöver Ni veta mer om hur Ni ska göra kan Ni kontakta länsstyrelsen, tel. 040-25 20 00 (växel), eller få information på www.m.lst.se/overklaganden