

Akt nr:
1284 - P97 / 175

AU\$1284-P97/175

1284 - P97/175

karta: *P₂*

Upprättade år 1996	Dnr FMC 97/1313
Ärende Detaljplan för TJÖRRÖDS INDUSTRIOMRÅDE	
Kommun Höganäs	
Län Malmöhus	

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med bliverts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band*53* numrerade sidor*—* inneliggande karta*1* annan karta *P₁*



HÖGANÄS KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET

M. Olsson
042/33 71 82

Registrerad 1997-10-29

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN	
Ink	1997 -02- 0 6
Dnr	FMC 971313

1997-01-30

Länsstyrelsen i M-län
Enheten för samhällsplanering
205 15 MALMÖ

Lantmäterimyndigheten
Västergatan 7
241 31 ESLÖV

Fastighetsregistermyndigheten
Box 50590
205 15 MALMÖ

Härmed översändes arkivhandlingar för detaljplanen
TJÖRRÖDS INDUSTRIOMRÅDE i Höganäs kommun.

Med vänlig hälsning
STADSBYGGNADSKONTORET
gn.

Mona Olsson

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN	
Ink	1997 -02- 0 6
Dnr	

Detaljplan för
TJÖRRÖDS INDUSTRIOMRÅDE
Höganäs kommun, Malmöhus län.

PLANBESKRIVNING

1. PLANHANDLINGAR

Program	Genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser	Fastighetsförteckning
Illustrationer	Samrådsredogörelse
Planbeskrivning	

2. BAKGRUND

Flera enligt miljöskyddslagen tillståndspliktiga företag i Höganäs är belägna på områden med Jm-bestämmelse i detaljplanen, d.v.s. områden för småindustri. Detta strider mot miljöskyddslagen. Enligt länsstyrelsen ska tillståndspliktig industri vara belägen på industriområden betecknade med J i planbestämmelsema.

Program för ändring av detaljplanerna inom Tjörrods industriområde godkändes 93-02-09 §5 av kommunstyrelsens planeringsutskott.

Planarbetet är högst prioriterat av kommunstyrelsen 1995.

3. SYFTE

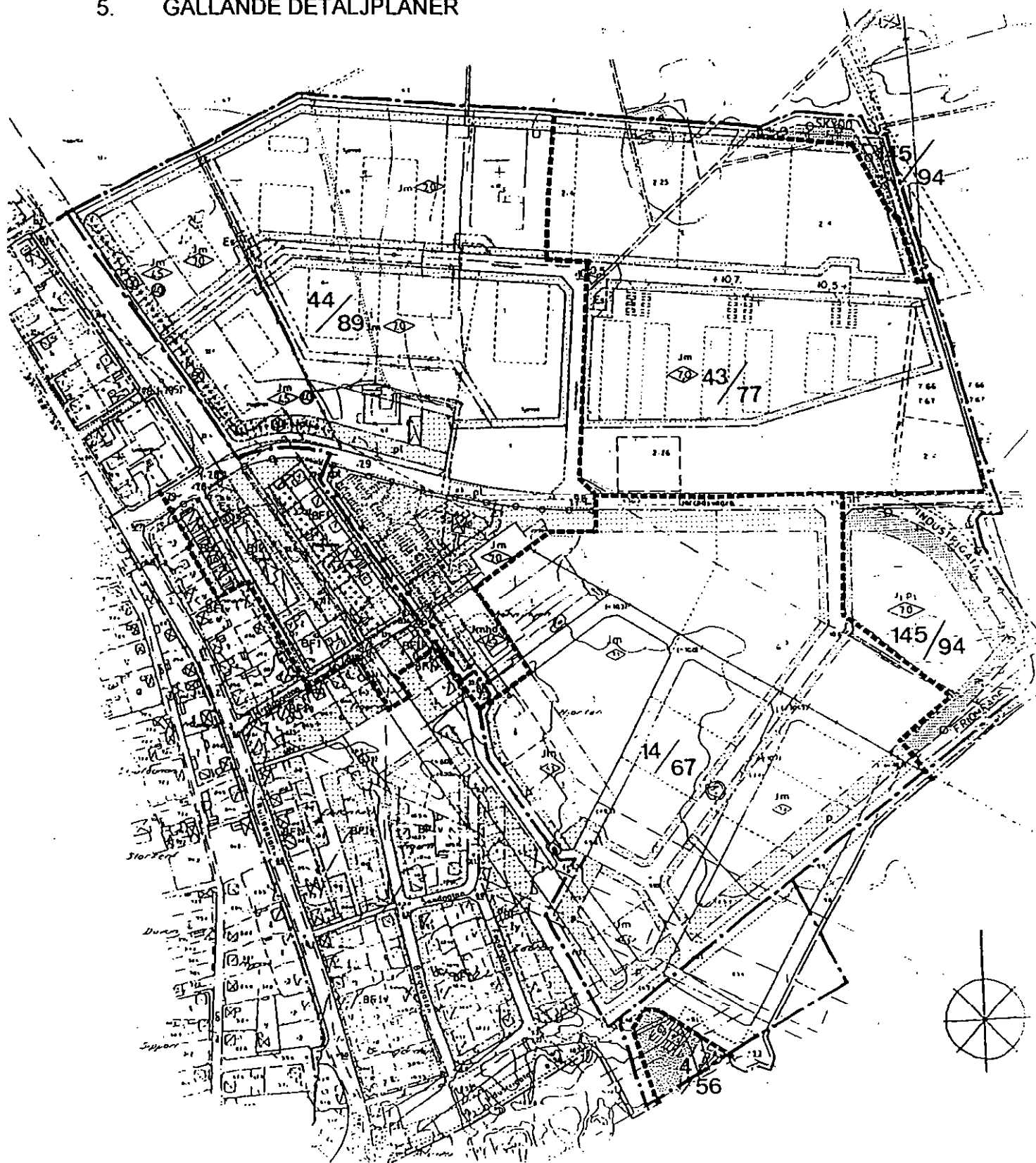
Planarbetet syftar till att ändra gällande planbestämmelse för småindustri inom Jm-områden till planbestämmelsen J, där så provas lämpligt. Planändringen kan ses som en modernisering av gällande planbestämmelser bl.a. med avsikten att vara i fas med miljölagstiftningen, vilken skärpts de senaste åren.

4. OMFATTNING OCH LÄGE

Planområdet är beläget i nordöstra Höganäs, öster om Kullagatan och norr om Ärtan och Bönan. Området omfattar hela industriområdet norr om Gärdegatan med Hambergskolan, f.d. Höganäs Duk & Väv och i nordost Höganäsmöbler. I planområdet ingår också industriområdet mellan Gärdegatan i norr och Industrigatan i söder, vilket omfattar bl.a. Höganäs Keramik, Skånemiljö, Swebus, Hemefa m.fl. Slutligen ingår Jehovas Vittens samlingslokal söder om Industrigatan, samt parkering för rekreationsområdet Ärtan och Bönan.

Planområdets yta är c:a 290 000 m², varav ca 65.000 m² utgöres av oexploaterad industrimark.

5. GÄLLANDE DETALJPLANER



Sammanställning av gällande detaljplaner

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av området nordost om KULLAGATAN i Höganäs stad och Väsby kommun, fastställd 1967-06-21, reg. nr. 14/67.

Planområdet omfattar bostadshus i väster och ett industriområde i öster med små och medelstora industrier. Den största var Andersson & Johansson AB:s keramikfabrik i kvarteret Noshörningen med, vid planläggningen, ca 100 anställda.

Huvudsyftet för detaljplanen var att bereda möjlighet för keramikfabriken att utvidga sitt område såväl innanför som utanför stadens gräns. Samtidigt omdisponerades huvudvägnätet.

Andersson & Johansson AB hade förvärvat stora delar av angränsande jordbruksfastighet i Väsby kommun samt tecknat avtal med staden om reserverande av mark sydost om fabriken. Dessa områden avsågs för framtida utbyggnadsbehov och för lagring av råvaror för tillverkningen. Vidare hade företaget förvärvat en fastighet nordväst om fabriken. Detaljplanen möjliggjorde ett förenande av dessa markytor till en sammanhängande industritomt.

All industrimark inom planområdet betecknades med Jm och får således användas endast för småindustri. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som erfordras för tillsyn och bevakning av området.

Med bokstaven p betecknad mark får ej användas för upplag eller parkering och skall hållas planterad.

Inom Jm betecknat område får byggnad uppföras intill ett läge av 6,0 meter från gräns mot granntomt.

Inom med siffra (4,5 eller 7,0) i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger. Avvikelse må i enstaka fall medgivas om särskilda skäl föreligger och om ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av området ej eftersättes.

Den östra delen av detaljplanen, som omfattar industrimark, ersättes.

Förslag till utvidgning av stadsplan för fastigheten TJÖRRÖD 2:4 m.fl. i Höganäs kommun, fastställd 1977-01-12, reg. nr. 43/77.

Planområdet ligger norr om Tjörrodsvägen (nuvarande Gärdesgatan) och utgör en direkt fortsättning på det utbyggda småindustriområdet i norra delen av Höganäs. Största delen av planområdet reserverades för småindustriändamål av samma typ som förekommer inom det intilliggande industriområdet.

De geotekniska förutsättningarna för industribebyggelse var varierande och ställvis ogymsamma, speciellt i ett bälte längs Tjörrodsvägen.

All industrimark inom planområdet är betecknad med Jm och får användas endast för småindustriändamål.

På med siffra (7,0) i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

Hela detaljplanen kommer att ersättas.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för delar av NOSHÖRNINGEN, TJÖRRÖD 2:4 m.fl. i norra delen av Höganäs, fastställd 1988-01-18, reg. nr. 44/89.

Området ligger i norra delen av Höganäs på ömse sidor av Gärdesgatan.

Området är gammal gruvmark och genomkorsas av gruvorter och gruvrum. Ovan mark finns flera gamla schakthögar. Området norr om Gärdesgatan delas ur geoteknisk synvinkel i två zoner genom en förkastning i söder. I zonen sydost om förkastningen ligger orter och rum grunt.

Mark för småindustri reserverades på båda sidor av Gärdesgatan. I norr utvidgades Tjörreds industriområde åt väster. Hänsyn togs till de ogynnsamma geotekniska förhållandena genom att förkastningen utgör gräns mellan industrikvarter och park. I väster och längs Gärdesgatans nordsida skulle ett skyddsområde, på kvartersmark mot den befintliga bebyggelsen, anläggas i form av vall och plantering innan industritomterna tas i anspråk.

Planområdet söder om Gärdesgatan omfattades helt och hållet av Nya Höganäs Keramiks tomt. In- och utfart till besöksparkering för ca 110 bilar, redovisades mot Gärdesgatan. Öster därom visades att bussparkering anordnas. Mot Gärdesgatan och Norregatan tänktes parkeringen bli omgiven av en planteringszon med buskar eller häckar. Mot Norregatan föreslogs även stängselskyldighet. De anställda hänvisades till infart vid Gärdesgatan. Tillfart till AB Unga byggen bibehölls från Norregatans södra vändplats.

Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Med Jmhd betecknad del av småindustriområde får användas endast för kontors-, kiosk- och serveringsändamål.

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

Med pl betecknad, punktprickad del av småindustriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

Inom med siffra i cirkel (3,0) betecknad mark skall skyddsvalls krön ges högst den höjd i meter över intilliggande park- och småindustrimark som siffran anger och lägst en höjd som är en meter mindre.

Inom med siffra i dubbel cirkel (40) betecknad mark får byggnads yta utgöra högst så många procent av fastighets bestämmelseyta som siffran anger.

Transformatorstation, garage eller förråd får inte uppföras till större höjd än 2,7 meter.

På med siffra (4,5 eller 7,0) i romb betecknad mark får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata.

De delar som omfattar industriområdet samt Höganäs Keramik i sydost, ersättes.

Detaljplan för delar av HÖGANÄS 33:8, 33:25, 33:39, TJÖRRÖD 2:4, 2:27 m.fl. i Höganäs, laga kraft 94-05-19 reg. nr. 145/94.

Planens syfte var att möjliggöra byggandet av en ny sträckning av väg 111 mot Nyhamnsläge och Mölle.

Detaljplanen omfattar 3 delområden varav nu det mellersta berörs med kv. Jaguaren samt det norra med industrifastigheten Tjöröd 2:27.

I den mellersta delen innebär planen att Gärdesgatan kan anslutas till Industrigatans förlängning, vilken kommer att fungera som huvudgata i trafiknätet med koppling till ny väg 111.

Gatumarken för Industrigatans förlängning omfattar såväl körbanor som vägrenar eller gångbanor. Det utrymme utanför dessa som krävs ur trafik-säkerhetssynpunkt har betecknats som friområde. Inom denna zon får inga föremål finnas som medför olycksrisker vid avkörning.

Kvartersmarken är avsedd för småindustri och transformatorstation.

Byggnad placeras minst 6 meter från fastighetsgräns.

Högsta byggnadshöjd 7,0 meter.

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Västra delen av mellersta delområdet med Gärdesgatans koppling till Industrigatan ersättes. Norra delområdet, vid Höganäsmöbler, ersättes helt.

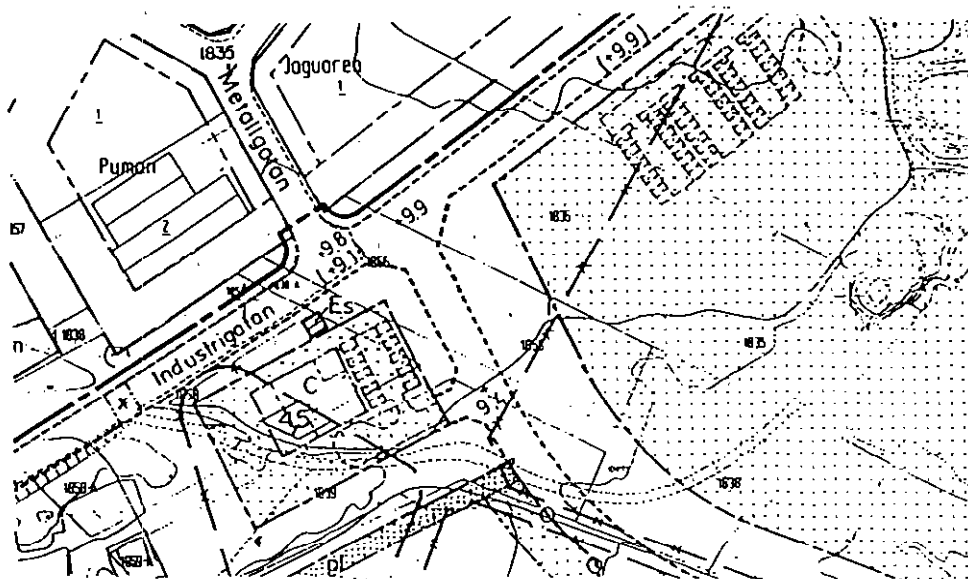
Förslag till ändringen av stadsplanen för Höganäs stad, fastställd 1956-03-23, reg.nr. 4/56.

Mindre del i norr ersättes.

6. TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT

I översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 93-10-17 anges att kommunen strävar efter ett mångsidigt näringsliv med tonvikt på mindre eller medelstora företag, vilka har en verksamhet förenlig med god miljö.

Byggnadsnämnden beslöt 1978-05-29, § 344 meddela dispens för byggande på parkmark och byggnadslov för uppförande av samlingslokal för Jehovas Vittnen. Byggnadslov och senare fastighetsbildning skedde i stort sett enligt förslag till stadsplan för området nordväst om Gamlegård upprättat 1977-12-13. Söder om korsningen Industrigatan/Metallgatan föreslogs då ett mindre område reserverat för samlings- och föreningslokaler. Byggnadsnämnden beslöt 1978-05-08, §259 att planarbetet tills vidare vilar.



Utdrag ur Förslag till ändring av stadsplan för området nordväst om Gamlegård i Höganäs.

Vid förhandsfrågan från Höganäs Duk & Väv beträffande ändrad användning beslöt byggnadsnämnden 1988-02-29 §88 att som förhandsbesked uttala att tillstånd ges för att inom befintlig byggnad bedriva försäljning av hemslöjdsalster/presenter samt caférörelse med villkor att parkering för c:a 8 bilar anordnas på plats inom fastigheten med infart från industrigatan i öster.

Ansökan om bygglov från Höganäs Keramik AB, innefattande mindre avvikelse från detaljplan, för ändrad användning, utökning av butiksyta bifalldes 93-12-23 med stöd av bn:s §590/93 på villkor att tillfart till kundparkering för personbilar stängs mot Norregatan och öppnas mot Gärdesgatan samt att åtgärdsförslag med tidplan för genomförande av trafikföring enligt detaljplan följes.

7. PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Området norr om Gärdesgatan är framförallt utbyggt österut. Stora sammanhängande oexploaterade ytor återstår i väster, närmast bostäderna. Verkstadsgatan i norr är endast utbyggd t.o.m. Hambergsskolan. En uppvoxen vegetationsridå skiljer idag industriområdet från bostadsområdet. Marken norr om Gärdesgatan är uppodlad.

Industriområdet mellan Gärdesgatan och Industrigatan är i stort sett exploaterat. Den norra delen av kv. Jaguaren återstår dock.

Förbindelsen mellan Gärdesgatan och Industrigatan sker idag genom området, via Smältaregatan. Industrigatans förlängning hänger samman med utbyggnaden av väg 111 öster om Årtan och Bönan.

Höganäs Keramik är ett av Sveriges mest besökta turistmål. Redan idag är därför trafikbelastningen på Gärdesgatan mycket stor.

Förteckning på verksamheter inom planområdet redovisas som illustration.

8. GRUNDFÖRHÅLLANDE

Geotekniska grundundersökningar har föregått tidigare planläggningar av området. Eftersom ingen ny mark tas i anspråk för bebyggelse, refereras här till de tidigare undersökningarna. Det måste dock understrykas att detaljerad geoteknisk undersökning på respektive fastighet ska göras innan nybyggnation, inom hela planområdet.

Delområde 1 omfattar hela området norr om Gärdesgatan med undantag av det sydvästra hörnet (delområde 2). Området delas in i 3 zoner enligt:

<u>zon</u>	<u>Gruvförhållanden</u>	<u>Grundläggningsförhållanden</u>
I	I nordväst, intill dagbrotten, finns inga orter. I sydost, runtom schakten, förekommer orter talrikt, men ligger djupare än c:a 15 m under nuvarande markyta.	Övervägande mycket gynnsamma.
II	Öster om linje A finns orter som ligger på ett djup under nu-	Varierande mellan ogynnsamma och tämligen gynnsamma öster

varande markyta mindre än c:a 15 m. Väster om linje A är orter okända, men de kan finnas på djup mellan c:a 5 m och 15 m. om linje A och troligen gynnsamma väster om linje A. Variationen bör utredas närmare.

III Dagbrott

Ogynnsamma

IV Talrika orter förekommer på små djup c:a (<7 m) under nuvarande markyta. Även dagbrott kan finnas.

I stort mycket ogynnsamma.

Huvudsakligaste grundläggningssättet inom Ia och IIa föreslås vara plattor direkt på berg, inom zondelarna Ib och IIb plattor direkt på berg eller på jordtäcket samt inom Ic och IIc plattor direkt på berg eller på packad jordfyllning, utlagd på berg. Inom zon III krävs pålning. Omfattande och oftast mycket kostsamma grundförstärkningsåtgärder erfordras inom zon IV. Grundundersökningen är utförd 1974-11-08.

Delområde 2 omfattar sydvästra delen av industriområdet norr om Gärdesgatan.

Inom zon I bör hus grundläggas på berg, direkt eller via packad jordfyllning. Grundläggningen kan ske med plattor. Detaljerade geotekniska undersökningar kan ske med provgropar och skruvborming.

Inom zon II bör hus grundläggas på berg enligt ovan. Grundläggningsnivån väljes med hänsyn till ev. orter och rum. Detaljerade geotekniska undersökningar bör sålunda vara mera omfattande än inom zon I och bör utföras med tät bergborming.

Grundundersökningen är utförd 1975-10-08.

Delområde 3 omfattar sydöstra delen av industriområdet.

Inom zon I är geotekniska förutsättningarna för hus gynnsamma, grundläggning med plattor.

Inom zon II är geotekniska förutsättningar för hus varierande, men i stort ogynnsamma, beroende på en delvis utbruten kolflöts som här ligger på små djup under markytan.

Grundundersökningen är utförd 1975-03-26.

Delområde 4 omfattar de östligaste och sydöstra delarna av industriområdet.

Inom zon I ligger gruvorter på betryggande djup under markytan (> 7 m). Grundläggning kan ske direkt eller via packad fyllning.

Inom zon V är lagerstrukturen som i zon I, men gruvorter kan finnas på små djup.

Materialet är hämtat från översiktlig geoundersökning för Höganäs tätort, 1981-11-12.

9. MILJÖPÅVERKAN

Inom planområdet finns följande tillståndspliktiga industrier:

Nya Höganäs Keramik AB

Under 1994 var årsproduktionen 1,76 milj. keramikartiklar, vilket var en ökning med 60% jämfört med 1993. Under 1996 förväntas produktionen passera 2 milj. artiklar. 30% av produktionen säljes i egen butik. Detta är ett av Sveriges mest besökta turistmål.

Omfattande ombyggnader av parkeringen gjordes 1994, så att all kundtrafik har infart från Gärdesgatan och bussplatserna placerades så långt från bostäderna som möjligt. Vegetation har planterats i ett skyddsstråk mot Norregatan och bostäderna. Härigenom har störningsrisken från trafiken minskat.

Keramikproduktionen omfattar bl.a. bränning och glacering. Bränning sker i fem elektriska ugnar. Utsläpp sker i form av stoft från glacyrspjutboxar. 1994 utgjorde glacyr 1,5-2 ton utsläpp. Fläktar finns placerade på taken.

Glacyrslam samlas genom polymerflockning. Dagvattnet går sedan vidare till Magretebergsbäcken.

Buller vid normaldrift uppmättes till 44dB(A), mellan kl. 18⁰⁰-22⁰⁰, vid endast bränning uppnås 44dB(A), vilket ligger under riktvärdet 50dB(A). Mellan kl. 22⁰⁰-18⁰⁰ uppmäts, vid endast bränning, 44dB(A), jämförbart med riktvärdet 45dB(A).

Sammantaget uppgår bullar från trafik och drift till 60dB(A), vilket understiger riktvärdet 65dB(A).

Företaget är i behov av tillstånd enligt miljölagstiftningen.

Fabriks AB Hemefa

Företaget bedriver pressgjutning av zink och aluminium. Tillstånd enligt miljölagstiftningen finns från 1992-12-23 för 400 ton/år. Produktionen under 1993 var 137 ton. Zinkutsläpp är mindre än 15 kg/år.

Reningsanläggning är installerad för 1995.

Övriga verksamheter inom området påverkar främst miljön genom trafiken. Tillfart till industriområdet sker framförallt från Kullagatan via Industrigatan och Smältaregatan. Smältaregatan är inte tänkt som genomfartsgata, utan har ett stort antal till- och utfarter.

Höganäs Keramiks kunder kommer dels från Kullagatan via Gärdesgatan i norr och dels från väg 112 via Plöningevägen och Gärdesgatan. In- och utfarten vid Kullagatan är trång och har dåliga siktförhållanden.

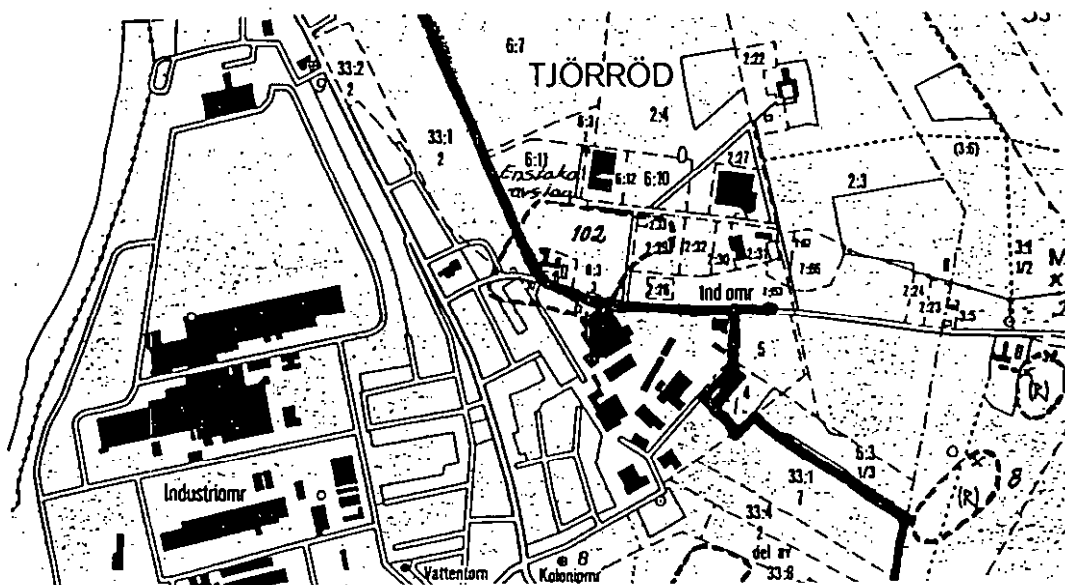
Dagvatten från industriområdet samlas idag upp i en grund, långsträckt och ringlande damm vid Margreteberg innan det når Öresund, varvid en kväve-reducering av bäckvattnet uppnås.

10. KULTURMILJÖ

Inom planområdet är Tjörrods bytomt belägen. Den är registrerad som nr. 102 i fornlämningsregistret för Höganäs socken.

Alla markingrepp inom fornlämningsområdet kräver Länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i kulturminneslagen, KML, 2 kap. Krav på arkeologisk förundersökning kan komma att ställas. Ansökan ska i god tid före markingrepp göras till Länsstyrelsens miljöenhet, kulturmiljövården.

Ytterligare under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet, sådana fornlämningar är skyddade genom Kulturminneslagen, KML, och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Om fornlämning påträffas vid markingrepp, ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML.



Utdrag ur fornlämningsregistret

En byggnadsinventering är gjord av kommunantikvarien under oktober månad 1995.

Tjörrod 6:8 f.d. "Duk & Väv": Boningshuset utgörs av en slåtputsad, bred, skånelänga med byggåret 1864 i enkerslutarna på södra gaveln. Huset har regelbundet placerade, traditionellt spröjsade fönster, markerade omfattningar, två skorstenar i gult tegel och ett vindfång av sekelskiftesmodell mot gården. Taket är täckt av eternitplattor. Huset är beverat i huvudsakli-

gen ursprungligt skick och är ett karaktäristiskt exempel på den typ av bostadshus som välbeställda bönder byggde sig på Kullaslätten efter de tidigare 1800-talets jordbruksreformer. Till huset hör resterna av en gammaldags trädgård. Byggnaderna bedöms ha kulturhistoriskt värde.

Höganäs Keramik: Byggnaden längs Norregatan utgörs av en slätputsad funkisbyggnad med ospröjsade fönster och ett lågt sadeltak. Ett välbevarat exempel på industriarkitektur från 1900-talets mitt.

11. VÄRDEFULL VEGETATION

I planområdets nordvästra hörn finns ett område med omväxlande öppen gräsmark samt dungar av yngre lövträd och buskage. Björk, rönn, alm och vildapel samt slån och nypon utgör dominerande arter. Genom området går en upptrampad stig som leder norrut till en fårbetad ängsmark och till Tjörrods avfallsanläggning. Områdets lite vildvuxna karaktär och varierande växtlighet har ett lokalt naturvårdsvärde och utgör del av ett grönt norrgående stråk från Gärdesgatan. Området föreslås reserveras som naturmark.

12. PLANENS INNEHÅLL

Riktlinjerna vid planutformningen har varit att:

- möjliggöra verksamheten vid Höganäs Keramik samtidigt som området utmed Gärdesgatan göres attraktivt, eftersom många turister passerar här,
- möjliggöra etablering av i viss mån störande industrier,
- modernisera hela planområdet

Ett välbeläget industriområde med möjlighet att etablera verksamheter som kan vara störande är en resurs av stort samhällsekonomiskt värde, som bör nyttjas för sitt kvalificerade ändamål. Därför har ickeexploaterade markområden i norr, av någorlunda storlek, avsatts för industriändamål med krav på skyddsavstånd.

Det uppvuxna området i nordväst föreslås ändras, p.g.a närheten till bostäder och dess naturvärde, från mark för industri till att i stället utgöra skyddsområde för industrin, varpå skyddsavståndet kan bli något mindre än vad som annars erfordras mellan bostäder och J₂-område. Söder om Gärdesgatan har befintliga industribyggnader samma funktion av skärm mot bostadsbebyggelsen.

Norr om Gärdesgatan tillåtes handelsändamål och därmed hantverk, cafeteria och restaurang, på de två fastigheter, som ligger närmast Höganäs Keramik och utmed Gärdesgatan, dels för att industriområdet ska visa ett attraktivt ansikte utåt och dels för att underlätta icke-störande verksamhetsetablering i närheten av bostäderna i väster. Utnyttjande av byggrätt har också begränsats på området närmast bostäderna, så att byggbar zon har förskjutits mot öster, från bostäderna, jämfört med gällande plan. Grönska och vegetation ska finnas i detta område som gränisar mot bostäderna, för att få en effektivare skyddszon.

De oexploaterade delarna ska i första hand användas för industri som kräver skyddsavstånd, enligt bestämmelserna. Handelsändamål har även diskuterats utmed Verkstadsgatan, men det skulle kunna innebära en personkoncentration inom industriområdet, som skulle begränsa användningen av angränsande industrifastigheter. Därför har området renodlats för industri, som kan vara störande, och är därmed det enda i sitt slag i Höganäs. En möjlig fortsättning norrut bör studeras i mera översiktligt sammanhang.

Utmed Gärdesgatan föreslås två parkeringsfastigheter med möjlighet till c:a 80 bilplatser på vardera. Härigenom kan angränsande företag anvisa gemensam parkeringslösning. Från parkeringarna ska separat gångväg leda till handels/industritomterna. Även viss servering möjliggöres. Boningshuset på Tjörred 6:8 bör kunna bevaras och med dess kulturmiljövärde höja industriområdets miljöstatus utmed det turisttäta stråket.

Området söder om Gärdesgatan är i stort sett utbyggt. Oexploaterade fastigheter finns i den östra delen. Höganäs Keramik föreslås få en bestämmelse på större delen av fastigheten, som ska ge möjlighet till tillstånd enligt miljöskyddslagen. Vid kommande koncession förutsättes det uppmärksammas att ventilationstrummor och andra eventuella störningspunkter bör placeras så långt från bostäder som möjligt. I en skyddszon mot bostäderna ligger handel och kontor samt ett mindre område avsett som entrégård till försäljningen. Parkering och angöring sker idag helt enligt gällande planer. Eftersom större parkeringsanläggningar i anslutning till bostadsbebyggelse, och ev. stömingar härmed, särskilt uppmärksammas de senaste åren, har en bestämmelse om störningsskydd införts istället för, enligt gällande plan, krav på skyddsplantering. Störningsskyddet kan innebära tät skyddsplantering med inslag av vintergröna växter eller lågt plank i vegetation och syftar till att hindra besvärande ljus eller buller från parkeringen att nå angränsande bostäder. Den idag genomförda skyddsplanteringen bör alltså på sikt förbättras. Höganäs Keramiks ev. utvidgning av produktionen bör ske mot öster, från bostadsbebyggelse, så att försäljning och lager kommer att ligga i området närmast bostäderna.

Inom områden avsedda för industri och lager, betecknade med J, kan försäljning ske av producerade och lagerhållna varor.

Inom områden betecknade med J kan också transformatorstation uppföras vid behov. Elförsörjningen är beroende av verksamhet och kan vara svår att förutse, varför denna flexibilitet är att föredra framför avgränsade användningsområden, vilka dock finns kvar från gällande detaljplaner.

Tillfart till industriområdet ska ske från väg 111, som kommer att gå öster om området, genom Industrigatan och Gärdesgatan.

Industrigatan kommer främst att leda trafik till Höganäs Bolaget. Utbyggnad av gångbana bör ske fram till rekreationsområdet Ärtan och Bönan.

Gärdesgatan avses dels att mata in industritrafiken till Smältaregatan och Keramikgatan och dels att ta emot turisttrafiken till Höganäs Keramik.

Planteringar på ömse sidor ska göra gatan välkomnande. Enligt gällande planer finns utfartsförbud utmed Gärdesgatan. Befintliga utfarter längs södra sidan har gjorts planenliga medan utfart från handels-småindustri-tomterna på Höganäs 33:1 möjliggjorts i nordväst. Gångbana utmed Gärdesgatans norra sida kompletteras västerifrån fram till Verkstadsgatan.

I parkstråket i nordväst planeras en ny cykelväg ledas fram till Verkstadsgatan.

Slutligen föreslås att Jehovas Vittnens samlingslokal göres planenlig med gemensam tillfart till ny parkering för rekreatiomsområdet Ärtan och Bönan.

Detaljplanen är förenlig med NRL och överensstämmer med kommunens översiktsplan.

13. KONSEKVENSBESKRIVNING

Här redovisas konsekvenserna av den utbyggnad inom planområdet som planförslaget möjliggör jämfört med dagens situation, d.v.s. nollalternativet, samt enligt gällande plan.

<u>Nollalternativet</u>	
Positivt:	Negativt:
Bevarande av befintligt naturområde. Bondgårdsidyll i industriområde. Industrikvarteret Jaguaren ligger inbäddat i grönska, likaså rekreatiomsområdet Ärtan & Bönan.	Oreglerad, trafikfarlig övergång för gående mellan Höganäs Keramik och f.d. Duk & Väv. Splittrad, gles industribebyggelse norr om Gärdesgatan. Osäkerhet kring Höganäs Keramiks utbyggnadsmöjligheter. Är i behov av koncession. Dålig standard på förbindelsen mellan Gärdesgatan och Industrigatan(Bruksgatan). Dålig tillgänglighet till Ärtan & Bönan.
<u>Gällande plan</u>	
Positivt:	Negativt:
Industrigatan kan byggas ut för att kopplas till väg 111, innebär trafiksäkrare industritransporter till såväl Tjörrods industriområde som Höganäsbolaget.	Naturområde i nordväst bebyggdes, skyddsvallar ändrar marken. Skydd saknas för befintlig grönska, försvinner troligtvis. Skydd saknas för kulturmiljön vid bondgården, kan helt spolieras. All nybebyggelse sker i form av småindustri, trots stora tomter långt från bostäder. Höganäs Keramik kan inte få

koncession. Verksamheten måste flytta. Möjlighet att bygga till mot bostäder i väster.

Dålig tillgänglighet till Ärtan och Bönan.

Om Hemefa behöver utöka utöver gällande koncession, måste företaget flytta.

Verksamheter för försäljning är endast möjliga tillsammans med produktion.

Ny detaljplan

Positivt:

Större delen av naturområdet i nordväst bevaras.

Skyddsområde till industri blir större.

Befintlig uppvuxen vegetation skall bevaras eller ersättas.

Utmed Gärdesgatan planteras alléträd.

Kulturmiljön kring bondgården skall bevaras.

Verksamheter som handel, hantverk, café, lunchrestauranger förhöjer miljövärdet utmed Gärdesgatan.

Parkeringsmöjligheter ges norr om Gärdesgatan, kommer att minska korsande gångtrafik över Gärdesgatan, dessutom kanaliseras övergången till Höganäs Keramik i en punkt.

Industrier som kräver skyddsavstånd kan etableras.

Höganäs Keramik kan utöka och få koncession (fläktar och filter måste placeras på största möjliga avstånd från bostäder).

Entrégårdsbyggnader ersätter byggzon mot bostäder i väster.

Hemefa ligger planenligt för gällande koncession.

I kv. Puman ökas användningsmöjligheten till handel, kontor etc. p.g.a. läget intill infarten.

Jehovas Vittnen kommer att ligga planenligt.

Negativt:

Möjligheter saknas för utbyggnad.

Ny parkering med möjlighet till informationstavla etc. ökar tillgängligheten i Ärtan och Bönan. Industrigatan kan byggas ut för att kopplas ihop med ny väg 111, vilket innebär säkrare transporter.

14. TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunen är huvudman för gator och allmän platsmark inom planområdet.

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Vid exploatering av industrimarken i nordväst är avsikten att pröva om markinfiltration av dagvatten kan ske inom tomtmark eller på angränsande naturmark.

Höganäs Energi AB ansvarar för eldistributionen.

Detaljplanen är belägen inom område där krav på skyddsrum gäller.

Behov av fastighetsplan bedömmes ej föreligga.

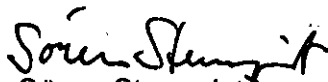
Större delen av planområdet är bildat i enlighet med detaljplanen. För ännu ej exploaterade delar kan planens illustrationer vara vägledande vid fastighetsbildning.

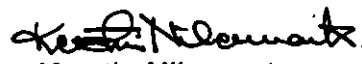
Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter den dag då planen vunnit laga kraft. I planområdets östligaste del finns detaljplan från 1994, där genomförandetiden ej gått ut.

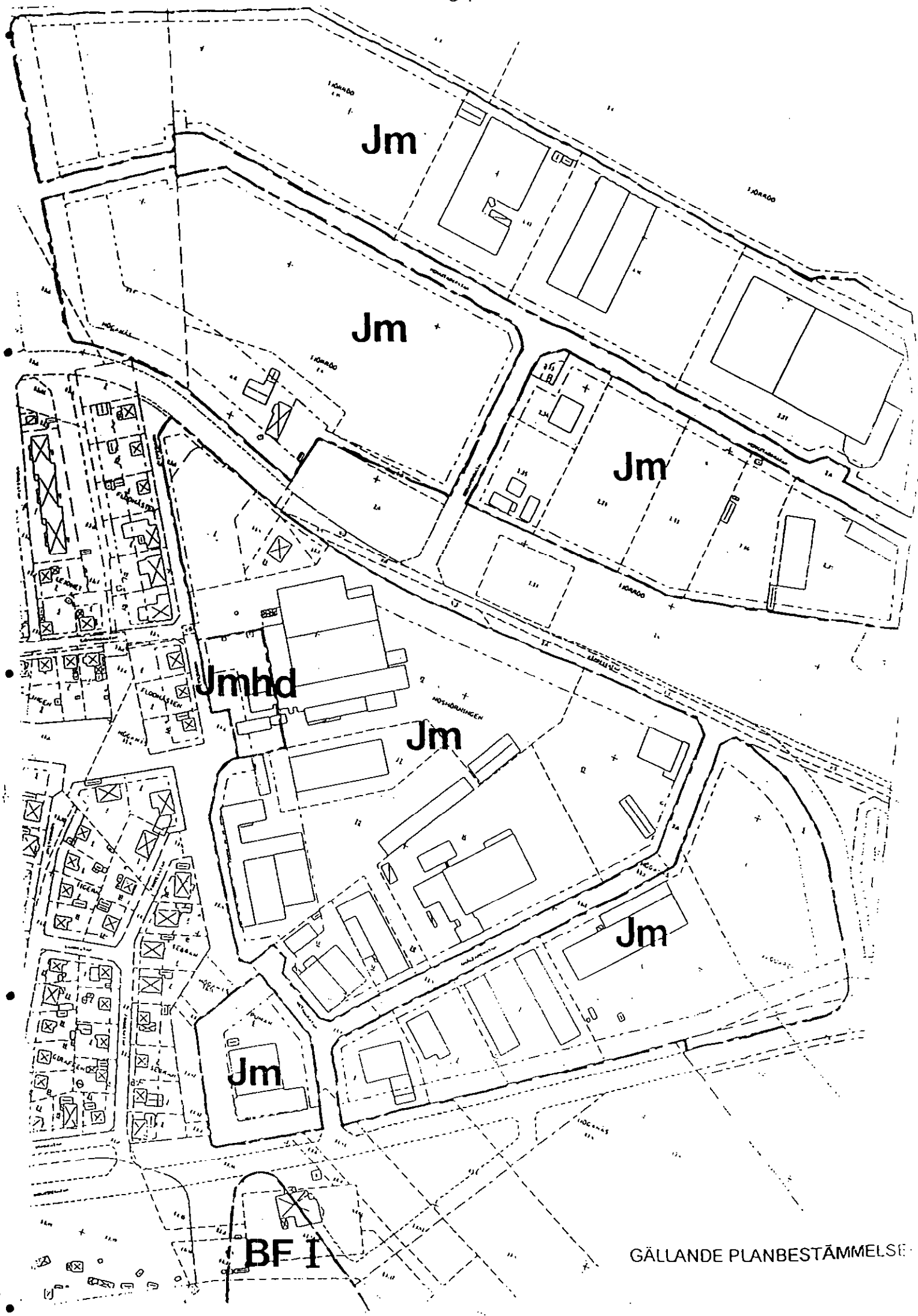
I planarbetet har tjänstemän från miljö- och hälsoskyddskontoret, gatukontoret och kansliet medverkat och därutöver har Kaisa Johansson, studerande på linjen för fysisk planering i Karlskrona, deltagit.

STADSBYGGNADSKONTORET

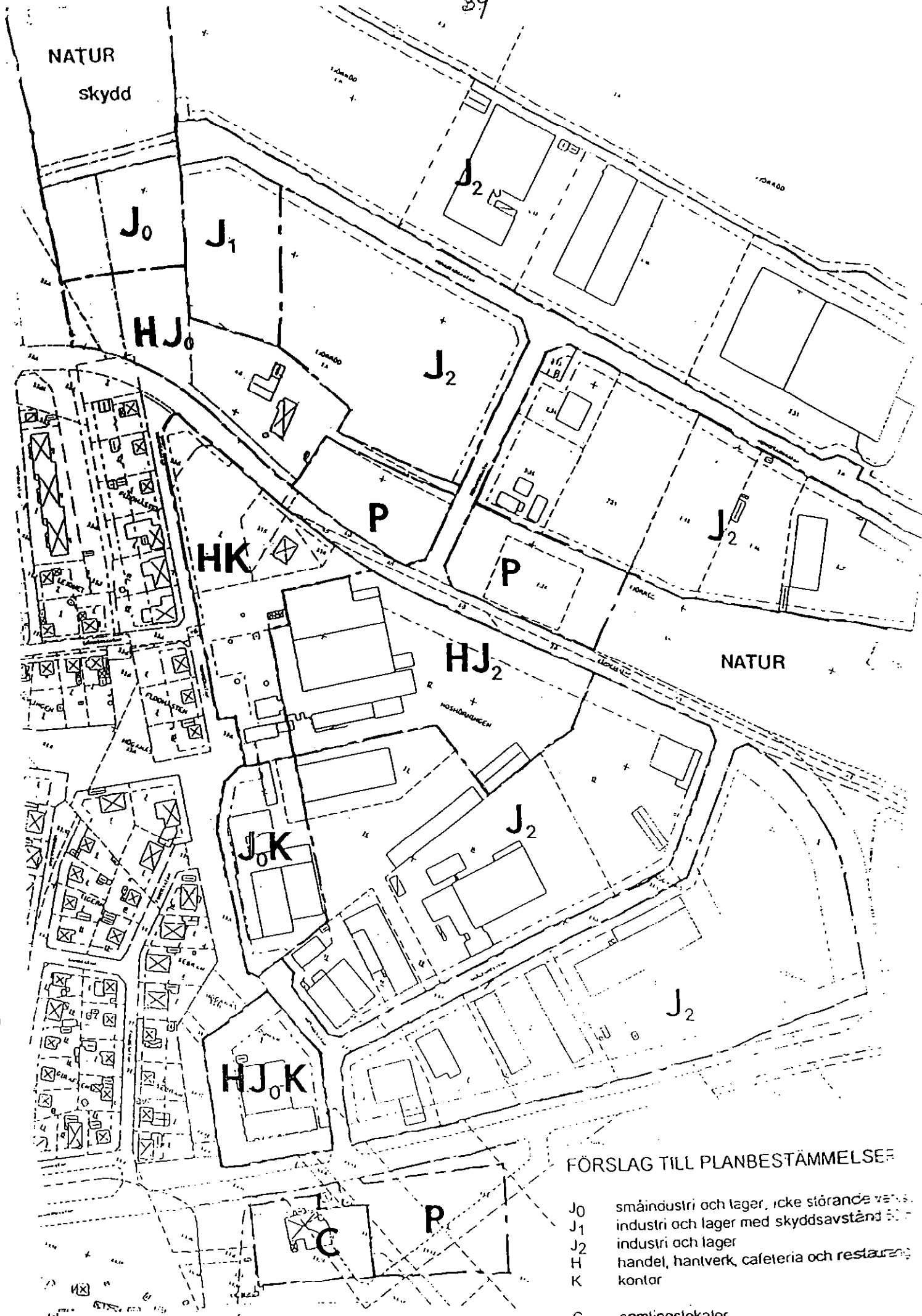
Höganäs 1996-04-11


Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef


Kerstin Nilermark
planarkitekt



NATUR
skydd



FÖRSLAG TILL PLANBESTÄMMELSE

- J0 småindustri och lager, icke störande verksamheter
- J1 industri och lager med skyddsavstånd
- J2 industri och lager
- H handel, hantverk, cafeteria och restauranger
- K kontor
- C samlingslokaler
- P parkering

Detaljplan för
TJÖRRÖDs industriområde
 Höganäs kommun, Malmöhus län

**PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING:
 VERKSAMHETER**

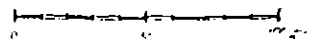
1	Nya Hallberg & Co Hambergsskolan ArbetsForum	Elinst. service Gymnasieskola med verkstadsinr.
2	Formglas Industri AB Olsson & Wellberg Byggnads AB ML-Teknik AB Fagersta Eldfasta AB Magneklints Måleri AB Roby Parti AB Levimed AB Import och försäljning f.d. Österberg & Bengtsson VVS AB	Tillv. av ljusmanschetter i glas Lager Kontor Montering av prefabricerade ugnar Lager och serviceutrymmen Kött & chark Sjukvårdsprodukter Lager och kontor, till uthyrning
3	Höganäsmöbler AB	Tillverkn. av kontorsstolar
4	Ägs av Höganäs Keramik	
5	Materia Compacta AB	Läkemedelstillverkning
6	Mölle Fiskrökeri AB	Rökeri och försäljning
7	Kullens Järn & Maskin	Förs. och uthyrn. av maskiner, bilskrot
8	Ägs av Telaris Fastighets AB	
9	Höganäs Keramik AB	Keramisk fabrik
10	Knut Rosenkvist Byggn. AB	Lager
11	TEFA Jefast	Tillv. och försäljn. av konstnärssduk Kontor

- | | | |
|-----------|---|-------------------------------------|
| 12 | Hemefa Försäljn. AB | Pressgjutning av zink och aluminium |
| 13 | Printo AB | Grossistförsäljning, reklam m.m. |
| 14 | Samhall Syd AB | Metallverkstad |
| 15 | Skånemiljö AB | Återvinning, renhållning |
| | Höganäs Bilverkstad, Per Nelson | |
| 16 | Höganäs Mur & Platt | Försäljning |
| | Höganäs Färg och Miljö | Försäljning |
| 17 | Auto Gummi AB | Gummiverkstad |
| 18 | S-lack, Sten Paulsson | Billackering |
| 19 | Flodhästen Fastigh. AB | |
| | Kambal i Höganäs | Import, försäljn. av hårartiklar |
| | Pappersbolaget Försäljnings
i Höganäs AB | Lager, kontor och försäljning |
| | Höganäs Auktionskammare | Lager och auktion |
| 20 | Swebus | Bussgarage, till salu |
| 21 | Jehovas Vittnen | Samlingslokal |

Höganäs 1996-04-11

Detaljplan för
TJÖRRÖDs industriområde
Höganäs kommun, Malmöhus län
1996-04-11

UTBYGGNADSMÖJLIGHETER ILLUSTRATION



Genomförandebeskrivning tillhörande
ändring av detaljplan för
TJÖRRÖDS INDUSTRIOMRÅDE,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

PLANKARTA



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är genom ändring av planbestämmelserna möjliggöra fortsatt och i viss utsträckning utökad verksamhet för inom området befintliga verksamheter.

Huvuddragen i genomförandet omfattar främst att befintliga verksamheter kan utvecklas samtidigt som nyetablering av verksamheter kan erhållas.

De bebyggda industrifastigheterna inom planområdet är i privat ägo med undantag för Tjörred 6:12 (Hambergsskolan) vilken liksom den oexploaterade industrimarken är i kommunal ägo.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Hela planområdet är planerat att anslutas till verksamhetsområdet.

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

Sydgas AB är huvudman för naturgasdistributionen.

Mellan kommunen och AB Höganäsmöbler finns tecknat ett avtal om fastighetsreglering mm för att möjliggöra en ny sträckning av allmänna vägen nr 111 öster om planområdet.

Genomförandet av detaljplanen avseende kvartersmark i enskild ägo sker på initiativ från respektive fastighetsägare.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av respektive fastighetsägare vid genomförandet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under 1996.

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.

I planområdets östra del finns en detaljplan (reg.nr. 145/94) där genomförandetiden ej har gått ut.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Outnyttjade byggrätter inom planområdet är i princip byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder och efter utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på allmän platsmark.

Tekniska anläggningar mm

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

Den allmänna platsmarken i form av gator, gc-väg, parkering, gångbana, plantering mm kommer att byggas ut i samband med exploateringen, i samband med utbyggnaden av allmänna vägen nr 111 öster om planområdet eller efter särskild prioritering.

Vid exploateringen av industrimarken i nordväst är avsikten att pröva om markinfiltration av dagvattnet kan ske inom tomtmark eller på angränsande naturmark.

Inom planområdet finns Tjörreds bytomt belägen vilken är registrerad som fornlämning nr 102 i Höganäs socken. Alla markingrepp inom fornlämningsområdet kräver länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm och krav på arkeologisk förundersökning kan komma att ställas.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Den obebyggda delen av planområdet är mark i kommunal ägo.

Nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder är att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda de angivna tomterna för verksamheter mm. Kvartersmarken för verksamheter kan komma att delas upp i en eller flera tomter beroende på aktuella förutsättningar.

Inom verksamhetsområdet norr om Gärdesgatan finns mark tillgänglig för en gemensamhetsanläggning avseende parkering. För angränsande fastigheter med ett parkeringsbehov som inte kan lösas på den egna fastigheten finns här möjligheten att lösa parkeringsbehovet genom avtal om parkeringsköp. Parkeringsanläggningen kan drivas som gemensamhetsanläggning eller upplåtas genom avtal.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta respektive fastighetsägare.

Alla kostnader för en eventuell parkeringsanläggning norr om Gärdeegatan skall bäras av aktuella nyttjare.

Kostnader för anläggningsarbeten på allmän platsmark mm inom och i anslutning till planområdet har beräknats till:

Vid industrimarksexploatering	
Verkstadsgatan, utbyggnad	530'
Gc-väg till Gärdesgatan, utbyggnad	55'
Allmänt va-nät, komplettering V-ledning	35'
Gatubelysning, gata o gc-väg	60'

Vid utbyggnad av allmän väg nr 111	
Industrigatans förlängning, utbyggnad	1.320'
Gärdesgatans omläggning, utbyggnad	650'

Efter prioritering

Parkering o lokalgata (grusbeläggning)	
vid Årtan och Bönan, utbyggnad	160'
Gångbaneförlängning på Gärdesgatan fram	
till Keramikgatan, utbyggnad	50'
Trädplantering på naturmark längs Gärdesgatan	120'

Inom planområdet finns ca 65.000 kvm industrimark som är tillgänglig för exploatering och försäljning.

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: Sören Stenqvist, Kerstin Nilermark
 Miljö- och hälsoskyddskontoret: Gunnel Nordh, Richard Åkesson
 Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Andersson

REVIDERING

Datum för revidering noteras under denna punkt.

KOMMUNKANSLIET 1996-04-11

Detaljplanen har

antagits av KF 1996-06-13
 vunnit laga kraft 1996-07-10