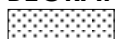


KS/2013/502



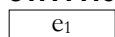
TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER FÖR DETALJPLAN FÖR ELESHULT 6:1 OCH 6:2 (NYHAMNSSKOLAN), HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE



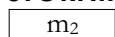
Byggnad får inte uppföras

UTNYTTJANDEGRAD



Största bruttoarea 8 000 m² ovan mark

STÖRNINGSSKYDD



Trafikbuller utomhus på skolgården får inte överstiga maxnivån 70 dBA

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

Tilläggets genomförandetid är 5 år från den dag tillägget vinner laga kraft

PLANAVDELNINGEN

Mila Sladic
Planchef

Erik Bredmar
Planarkitekt

LAGA KRAFT-HANDLING, 2014-01-10



**HÖGANÄS
KOMMUN**

KS/2013/502



**TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING FÖR
DETALJPLAN FÖR
ELESHULT 6:1 OCH 6:2 (NYHAMNSSKOLAN),
HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN**



LAGA KRAFT-HANDLING, 2014-01-10



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN OCH TILLÄGG TILL DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

En gällande detaljplan kan ändras genom tillägg. En sådan ändring innebär att endast en viss eller vissa planbestämmelser ändras (eller läggs till eller tas bort) medan planen i övrigt fortsätter att gälla som tidigare.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV

Tillägg till planbestämmelser

Tillägg till planbeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Tilläggets syfte är att öka den största tillåtna bruttoarean ovan mark för att på så vis möjliggöra utbyggnad av förskoleverksamhet öster om Nyhamnsskolan.

BAKGRUND

Teknik- och fastighetsförvaltningen har 2013-05-23 inkommit till planavdelningen med ansökan om planändring. Fastighetsförvaltningen har fått i uppdrag att bygga fyra förskoleavdelningar inom fastigheten Eleshult 6:1 (och Eleshult 8:1). På längre sikt kan det bli aktuellt att koncentrera upp till åtta förskoleavdelningar i direkt anslutning till Nyhamnsskolan. Detta är inte förenligt med gällande detaljplan då planbestämmelserna endast medger 6 500 m² bruttoarea ovan mark, varav 5 650 m² är bebyggt idag.

Enligt Vård- och omsorgsplanen 2012-2015 bedömer Socialförvaltningen att det finns behov av ett nytt vårdboende i Nyhamnsläge. Mot bakgrund av detta har Samhällsbyggnadsförvaltningen genomfört en lokaliseringsutredning som landat i att det mest fördelaktiga läget för ett nytt vårdboende är omedelbart öster om Nyhamnsgården. Denna lokalisering ger bäst möjligheter för olika typer av samordning inom äldreomsorgen. För att möjliggöra vårdboende på denna plats krävs dock att befintliga verksamheter, där ibland förskola, omlokaliseras. Föreliggande tillägg till detaljplan möjliggör en sådan omlokalisering av förskolan.

PLANPROCESSEN

Tillägget genomförs med enkelt planförfarande, vilket innebär att granskningsskedet ersätts med ett underrättelseförfarande. Således; *plansamråd* → *antagande* → *prövning* → *laga kraft* (i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900).

SAMRÅD

Plansamråd genomfördes den 5 till den 26 november 2013. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsförteckning och sändlista, annons i Lokaltidningen samt på kommunens hemsida den 30 oktober 2013.

ANTAGANDE

Det slutliga förslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom tre veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

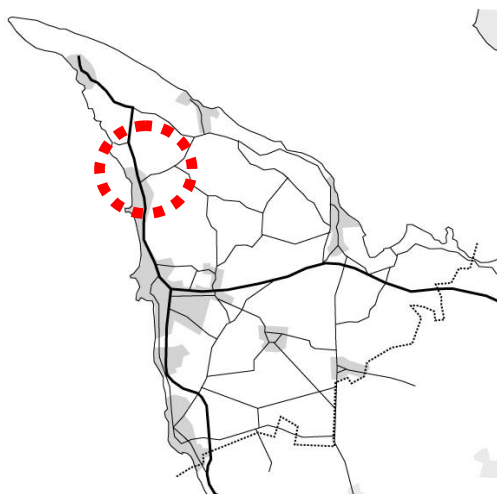
LAGA KRAFT

Om tillägget inte överklagas vinner handlingarna laga kraft, cirka fyra veckor efter beslutet om antagande.

▶ PLANDATA

GEOGRAFISKT LÄGE FÖR TILLÄGGET

Det aktuella området ligger i nordöstra delen av Nyhamnsläge, utmed Brunnbyvägen. Den underliggande detaljplanen omfattar drygt 32 000 m², men det område som tillägget i första hand berör omfattar omkring 6 000 m².



Aktuellt område i kommunen



Aktuellt område i Nyhamnsläge

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Den underliggande detaljplanen omfattar fastigheterna Eleshult 6:1, 6:2 och del av Eleshult 8:1. Det område som tillägget avser berör främst del av Eleshult 8:1, men i viss mån även del av Eleshult 6:1. Samtliga fastigheter ägs av Höganäs kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 vann laga kraft 2002-11-25. En översiktsplan är vägledande för den fortsatta planeringen. Aktuellt område ligger som en smal kil mellan Nyhamnsskolan och ett utpekad utbyggnadsområde för bostäder, öster om Nyhamnsskolan. Tillägget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

GÄLLANDE DETALJPLAN

För området gäller detaljplan för Eleshult 6:1 och 6:2 (se nedan), 76/97, vilken vann laga kraft 1997-07-01. Genomförandetiden har löpt ut. Utöver fastigheterna Eleshult 6:1 och 6:2 ingår även del av Eleshult 8:1 i den gällande detaljplanen. Det är primärt inom Eleshult 8:1 som förskoleavdelningarna kommer etableras.





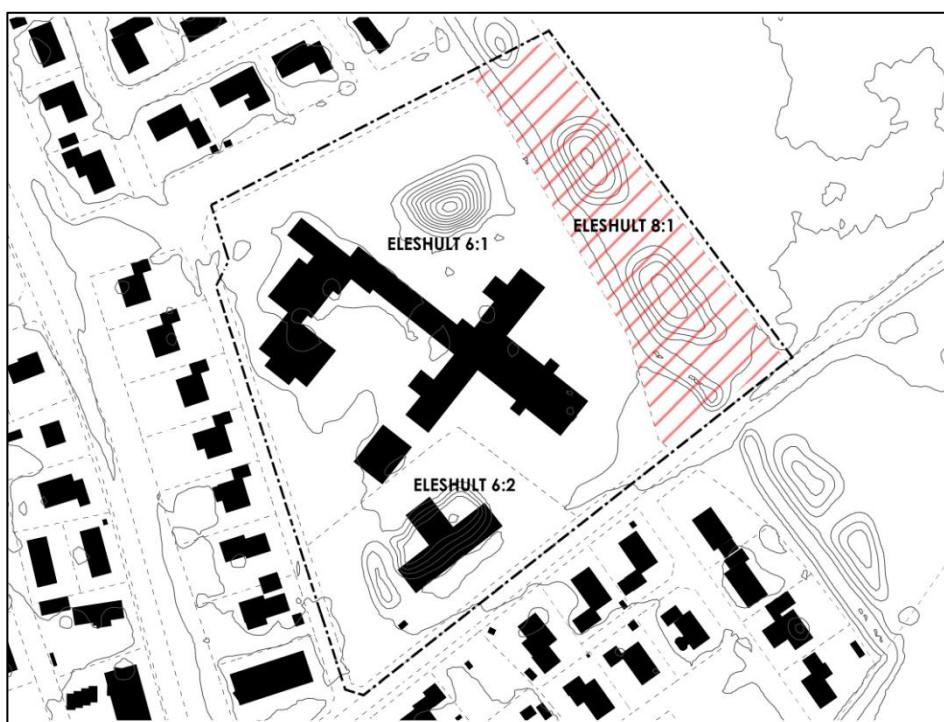
FÖRUTSÄTTNINGAR

GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande detaljplan reglerar mark för skoländamål. Marken får bebyggas i upp till två våningar med en sammanlagd bruttoarea ovan mark om högst 6 500 m². Detaljplanen kommer fortsatt att gälla parallellt med föreslaget tillägg.

OMRÅDET IDAG

Planområdets västra del hyser idag skola och därtill hörande markanvändning så som skolgård och parkeringsplatser. Områdets östra del är gräsbevuxet och inkluderar bland annat ett dike i fastighetsgränsen mellan Eleshult 6:1 och 8:1 samt ett par schakthögar med dikesmassor.



Tillägget berör i första hand den skrafferade delen av planområdet, d v s del av fastigheten Eleshult 8:1



TILLÄGGETS INNEHÅLL OCH KONSEKVENNS

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Den tidigare bestämmelsen ”Marken får inte bebyggas” ändras till ”Byggnad får inte uppföras”. Den bakomliggande orsaken är att begreppet ”bebygga” har fått en ny definition i plan- och bygglagen och nu även omfattar anläggningar som exempelvis parkering. Parkering för förskolan föreslås anläggas längst i söder, utmed Brunnbyvägen.

UTNYTTJANDEGRAD

Tillägget innebär att största tillåtna bruttoarea utökas från 6 500 m² till 8 000 m². Detta innebär att behovet av nya förskoleavdelningar i anslutning till Nyhamnsskolan kan mötas upp.

STÖRNINGSSKYDD

Bestämmelsen m₂, att trafikbuller utomhus på skolgården inte får överstiga maxnivån 70 dBA, tillkommer. Trafikflödet längs Brunnbyvägen uppgår till ca 1 400 fordon per dygn, varav 60 tunga fordon. Utan något som helst störningsskydd kommer trafikbullernivåerna vid maxtillfällen att överstiga föreskrivet riktvärde. Därför måste någon form av störningsskydd anläggas. Förslagsvis en 1,2 meter hög skärm längs Brunnbyvägen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Tilläggets genomförandetid är 5 år från den dag tillägget vinner laga kraft.

KONSEKVENSER

Om förskolans utemiljöer integreras med Nyhamnsskolans bedöms Socialstyrelsens riktlinjer för utomhusytor kunna tillgodoses, även vid en maximal utbyggnad till åtta förskoleavdelningar. Om en samordning med Nyhamnsskolans utemiljöer inte genomförs bedöms riktlinjerna ändå kunna tillgodoses genom anordnade utemiljöer inom fastigheten Elelhult 8:1 och med hänvisning till närliggande grönområden.

Angöring till förskoleavdelningarna föreslås ske från Brunnbyvägen, med parkeringsytor som integreras med skolans befintliga parkeringsytor utmed Brunnbyvägen. En konsekvens av detta blir att trafikintensiteten längs Brunnbyvägen kommer att öka, inte minst på morgonen. Ur trafiksäkerhetssynpunkt föreslås in- och utfart samordnas med skolan, för att minimera antalet in- och utfarter mot Brunnbyvägen. Gällande utfartsförbud kommer därför att ligga fast. För att främja cykeltrafik till och från området bör ytterligare cykelparkering anläggas intill förskolan.

Av trafiksäkerhets- och bullerskäl är det också angeläget att hastighetsbegränsningen 30 km/h gäller för Brunnbyvägens hela sträckning längsmed planområdet. Därför bör hastighetsbegränsningen 30 km/h flyttas ca 30 meter österut.



KONSEKVENSER AV TILLÄGGETS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Det aktuella tillägget bedöms vara förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

BEHOVSBEDÖMNING

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner och tillägg ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att detta förslag till tillägg inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanens tillägg belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

PLANAVIDDELNINGEN

Mila Sladic
Planchef

Erik Bredmar
Planarkitekt