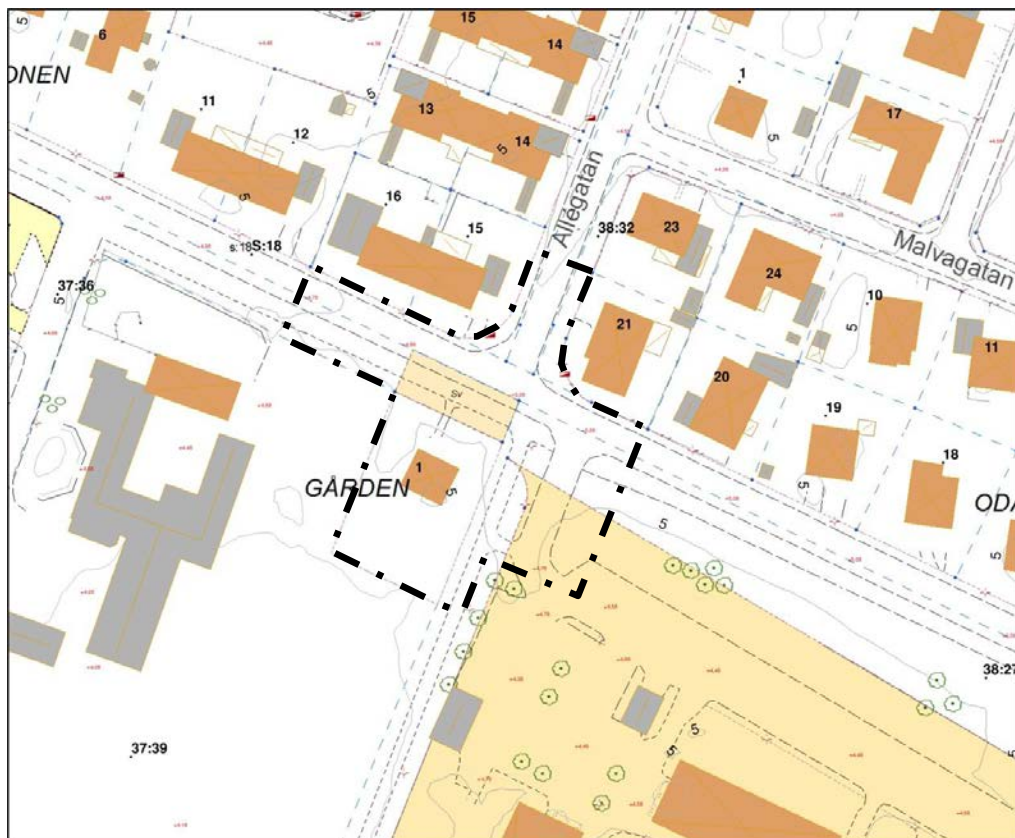




PLANBESKRIVNING DETALJPLAN FÖR Gården 1 m fl, i Höganäs HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING

UPPRÄTTAD 2012-10-30

Redaktionell ändring inför antagande 2012-12-18

LAGA KRAFT 2012-10-02



**HÖGANÄS
KOMMUN**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	3
OM DETALJPLAN	3
HANDLINGAR	3
INLEDNING	4
BAKGRUND OCH SYFTE	4
TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT	5
PLANPROCESSEN	5
PLANDATA	5
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTLIGA PLANER	7
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	7
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	11
RIKSINTRESSEN	11
FÖRUTSÄTTNINGAR	12
BEFINTLIG MARKANVÄNDNING	12
LANDSKAPSBILD	12
BEBYGGELSE	12
ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE	13
TRAFIK	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
RÄTTIGHETER	15
PLANFÖRSLAG	16
SAMMANFATTNING	16
FÖRSLAGEN MARKANVÄNDNING	17
FÖRSLAGEN TRAFIKSTRUKTUR	17
FÖRSLAGEN BEBYGGELSE	17
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	17
ORGANISATORISKA FRÅGOR	17
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR	18
EKONOMISKA FRÅGOR	19
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	19
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	19
MILJÖKONSEKVENSER	19
SOCIALA KONSEKVENSER	20
EKONOMISKA KONSEKVENSER	20



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning.

Plankarta med planbestämmelser reglerar hur marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

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.

BEHOVSBEDÖMNING

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner 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 planförslaget 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 detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning

Granskningsutlåtande

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Maryam Sepher, planarkitekt och planförfattare

Mila Sladic, planchef

Linda Adler, lantmäteringenjör

Stina Andersson, exploateringschef

Pär Ragvald, exploateringsingenjör

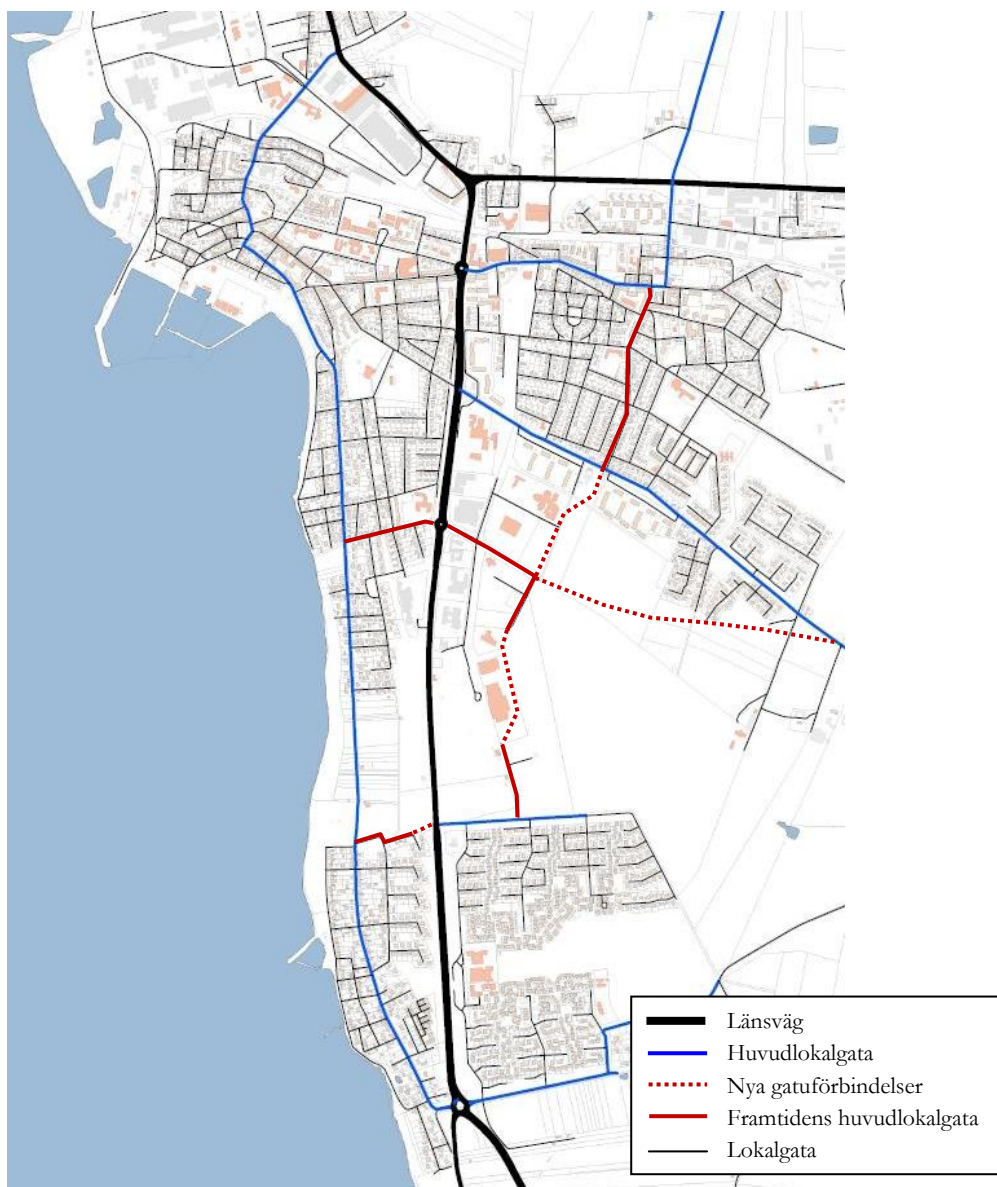
Lennart Andersson, avdelningschef gata & park

INLEDNING

BAKGRUND OCH SYFTE

Som står i fördjupade översiktsplanen för Höganäs och Väsby är nuvarande trafiknätet i Höganäs utformat så att staden delas i för stora kvarter som nås i de flesta fall enbart med återvändsgator. Detta innebär bl. a. att huvudgatorna som väg 111 blir onödigt belastade av lokal trafik. Därför är det av största vikt att skapa ett välstrukturerat vägnät med tätare maskvidd för att kunna möta utvecklingsbehoven i Höganäs stad och skapa ett rikt stadsliv.

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra en ny gatuförbindelse mellan Långarödsvägen och Lexikonvägen i östra Höganäs vilket är det första steget mot att skapa en alternativ nord-sydlig väg inom Höganäs stad till väg 111 samt att skapa ett finmaskigare gatunät och en långsiktigt hållbar infrastruktur i staden.



Föreslagen framtida trafikstruktur i Höganäs

Planförslaget innefattar:

- Ändring av trevägskorsningen Långarödsvägen-Allégatan till en fyrvägskorsning
- Ändring av byggrätt och användning på fastigheten Gården 1 för att skapa utrymme för korsningen och vägsträckningen samt att möjliggöra viss nybyggnad, ombyggnad och tillbyggnad inom aktuell fastighet enligt ägarens behov vad gäller boende och utveckling av pågående verksamhet
- Ändring av infarten till bostadsområdet och parkeringsplatsen öster om korsningen
- Utfartsförbud vid korsningen för större trafiksäkerhet

TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT

Ägaren till fastighet Gården 1 inkom den 7 februari 2011 med ansökan om bygglov för nybyggnad, ombyggnad, tillbyggnad och ändrad användning på aktuell fastighet men fick beslut om anstånd med att avgöra lov fattades p.g.a. pågående planarbete i det aktuella området nämligen detaljplanarbete med syfte att skapa en ny gatuförbindelse mellan Långarödsvägen och Lexikonvägen i förlängning av Allégatan. Anståndstiden går ut inom två år från den dag som bygglovsansökan är inkommen.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med normalt planförfarande, dvs. plansamråd och formell granskning.



Detaljplaneprocessen normalt enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.



PLANDATA

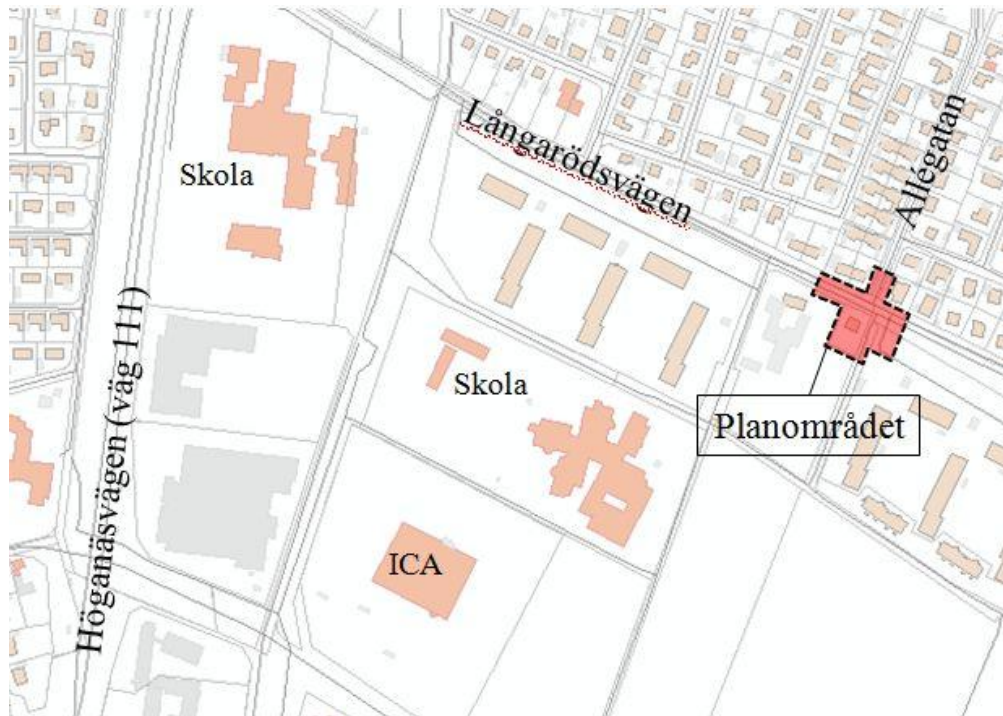
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet ligger öster om väg 111 vid korsningen Långarödsvägen-Allégatan i Höganäs. Planområdet är ca 2800 m².



Aktuellt planområde i Höganäs

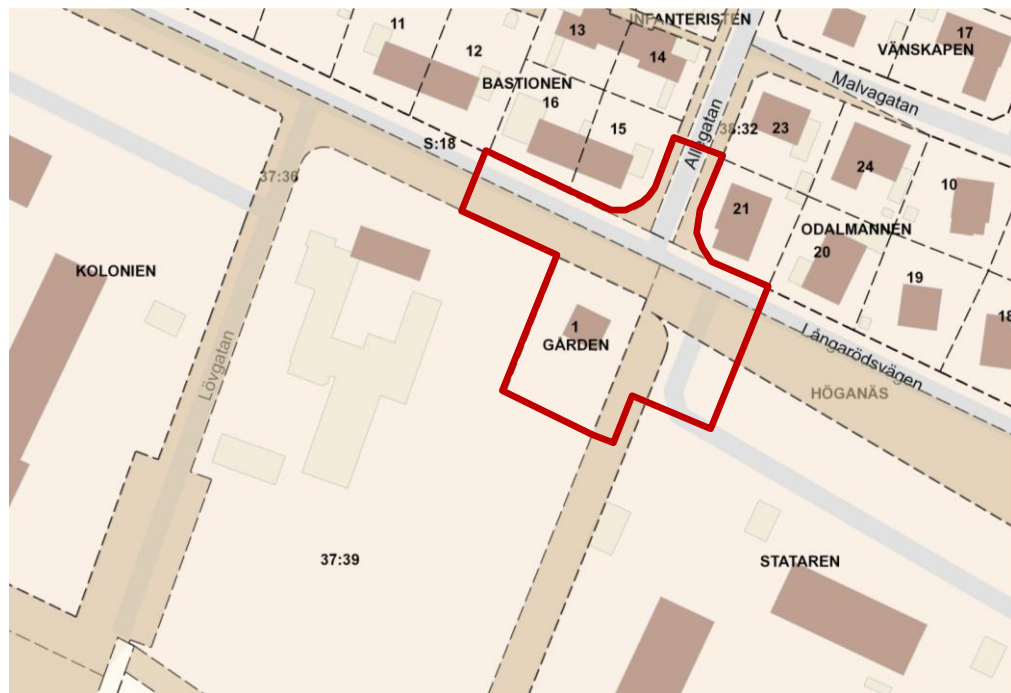
Höganäs tätort



Planområdets läge

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet omfattar fastigheten Gården 1 och del av fastigheterna Stataren 2, Höganäs 38:27, Höganäs 37:36, Höganäs S:18, Höganäs S:19, Höganäs 38:32, Höganäs 36:16. Nedan visas planområdet samt de kommunägda fastigheterna inom och runt planområdet:



 Kommunägd mark



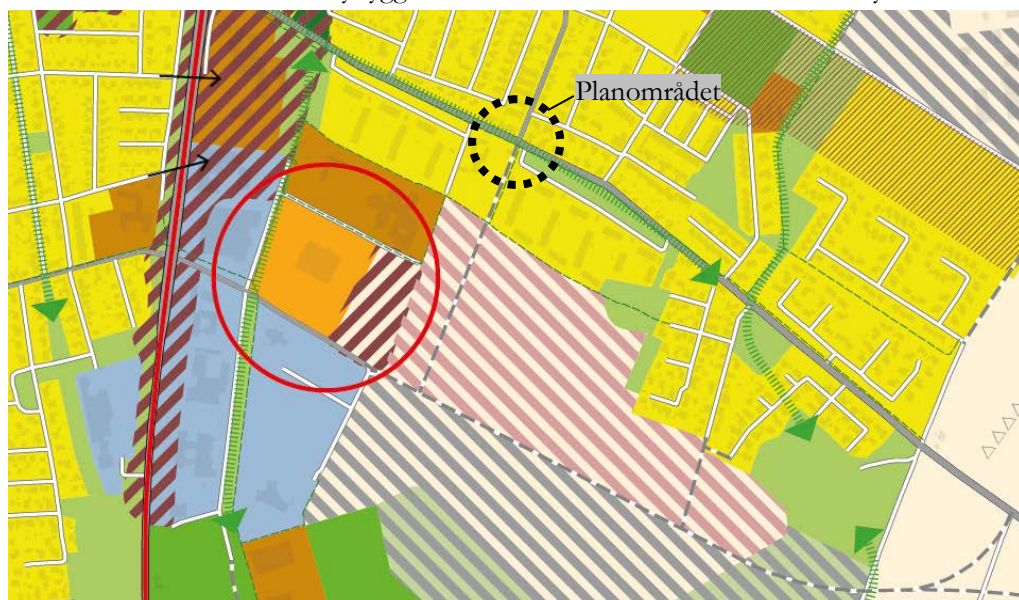
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

Fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby vann laga kraft 2012-07-24. I fördjupningen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- Väg 111 utgör i dagsläget en av de största barriärerna i Höganäs. För att minska barriärverkan samt avlasta vägen och skapa utrymme för andra trafikslag på den föreslås ett antal åtgärder däribland förlängning av Allégatan söder ut till Lexikonvägen samt nytt nord-sydligt gång- och cykelstråk längs Allégatan.
- Höganäs stad har som mål att öka sin befolkning till 10000 invånare år 2015. Därför är det viktigt att det skapas en ny stadsdel i området söder om Långarödsvägen och de befintliga bostadshusen.
- Höganäs strävar efter att förnya och utveckla sitt näringsliv samtidigt som befintliga verksamheter beaktas. I anslutning till Allégatans sträckning söderut planeras området öster om den nybyggda ICA-butiken vidare utvecklas med volymhandel.



PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

- PLANOMRÅDESGRÄNS
- GÅNG- OCH CYKELVÄGAR
- VERKSAMHETER
- SERVICE OCH OFFENTLIG VERKSAMHET
- HANDEL/CENTRUMFUNKTIONER
- BEFINTLIG STADSSTRUKTUR, ÖVERVÄGANDE BOSTÄDER
- STADSPARKER
- REKREATION/IDROTT
- NATUR OCH GRÖNOMRÅDEN
- FLYGFÄLT
- KYRKOGRÄD
- STÖRRE TRAFIKOMRÅDE
- JORDBRUKSMARK
- SMÅBÅTSHAMN
- VATTEN

FRAMTIDA MARKANVÄNDNING

- PLANOMRÅDESGRÄNS
- NY GATA/VÄG, SCHEMATISK STRÄCKNING
- HUVUDGATA
- KOPPLINGAR SOM BÖR BEAKTAS VID PLANERING AV NYA RÖRELSESTRÅK
- SPÅRBURET KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅK. FÖRTÄTNING UTMED STRÅKET ÄR ÖNSKVÄRD. STRÄCKNING SKA UTREDAS.
- VIKTIGT KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅK. FÖRTÄTNING UTMED STRÅKET ÄR ÖNSKVÄRD. STRÄCKNING SKA UTREDAS.
- STRÅK FÖR ATT LÄNKA GRÖNSTRUKTUREN, REKREATIONSSTRÅK
- GRÄNS FÖR TÄTORTSUTVECKLING
- TYNGDPUNKT FÖR UTVECKLING AV HANDEL, MED KOPPLINGAR TILL CENTRUMRELATERAD HANDEL
- TYNGDPUNKT FÖR HISTORISKT OCH KULTURELLT CENTRUM
- KOMPLETTERANDE BEBYGGELSE
- TERMINAL FÖR SPÅRBUREN KOLLEKTIVTRAFIK
- PÅGÅENDE FÖRÄDLING
- FÖRÄDLINGSOMRÅDE
- NY DAGVATTENPARK
- NY GRÖNSTRUKTUR
- NY STADSDEL PÅ KORT SIKT
- NY STADSDEL PÅ LÅNG SIKT
- NYTT VERKSAMHETSOMRÅDE PÅ KORT SIKT
- VERKSAMHETSOMRÅDE PÅ LÅNG SIKT
- UTREDNINGSOMRÅDE

Kartutsnitt av fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För och i anslutning till planområdet gäller följande detaljplaner:

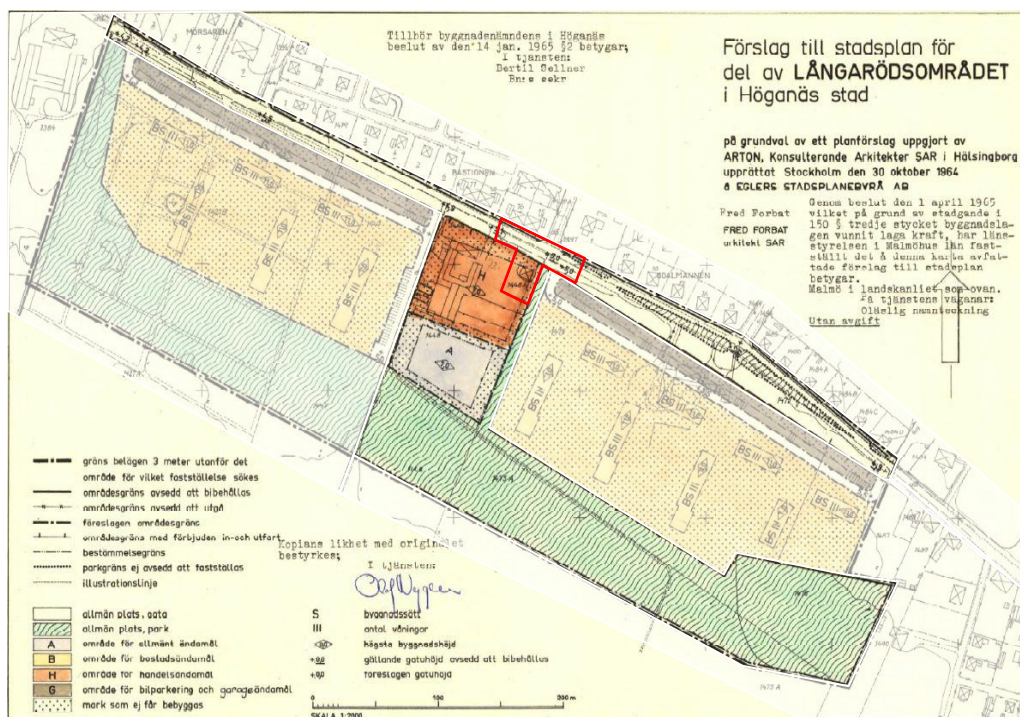


Gällande detaljplaner som berör planområdet

Lista detaljplaner	Laga kraft
A 42/41 LÅNGARÖDSOMRÅDET	1941-10-03
B 1/56 BERGBUNKEN m fl	1956-01-31
C 30/61 KAVALLERISTEN mm	1961-09-16
D 16/65 LÅNGARÖDSOMRÅDET	1965-04-01
E 40/73 LÅNGARÖDSOMRÅDET sydvästra delen	1973-12-13
F 15/82 LERBERGET 49:21	1982-05-05
G 24/87 LÅNGARÖD MM	1987-04-02
H 53/97 HÖGANÄS 37:38 MM	1997-04-10
I 8/01 KOLONIEN, ODLINGEN mm i Höganäs	2001-06-13
J 14/10 del av Höganäs 37:40 m fl.	2010-12-31

FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR DEL AV LÅNGARÖDSOMRÅDET I HÖGANÄS (12-HÖS-432; 16/65)

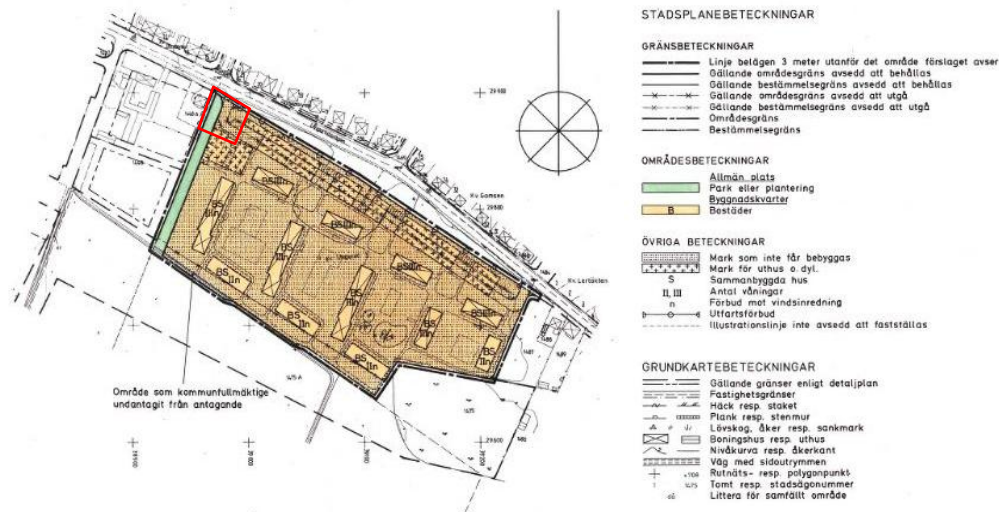
Den här detaljplanen omfattar större delen av det aktuella planområdet som är redovisat som kvartersmark för handel i söder och allmän platsmark, vägmark i norr. Planen vann laga kraft den 1965-01-14. Del av gällande detaljplan kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.



Kartutsnitt av gällande detaljplan 12-HÖS-432. Aktuellt område är markerat med röd linje.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KV. LÅNGARÖD M. M. I HÖGANÄS (1284-P45; 24/87)

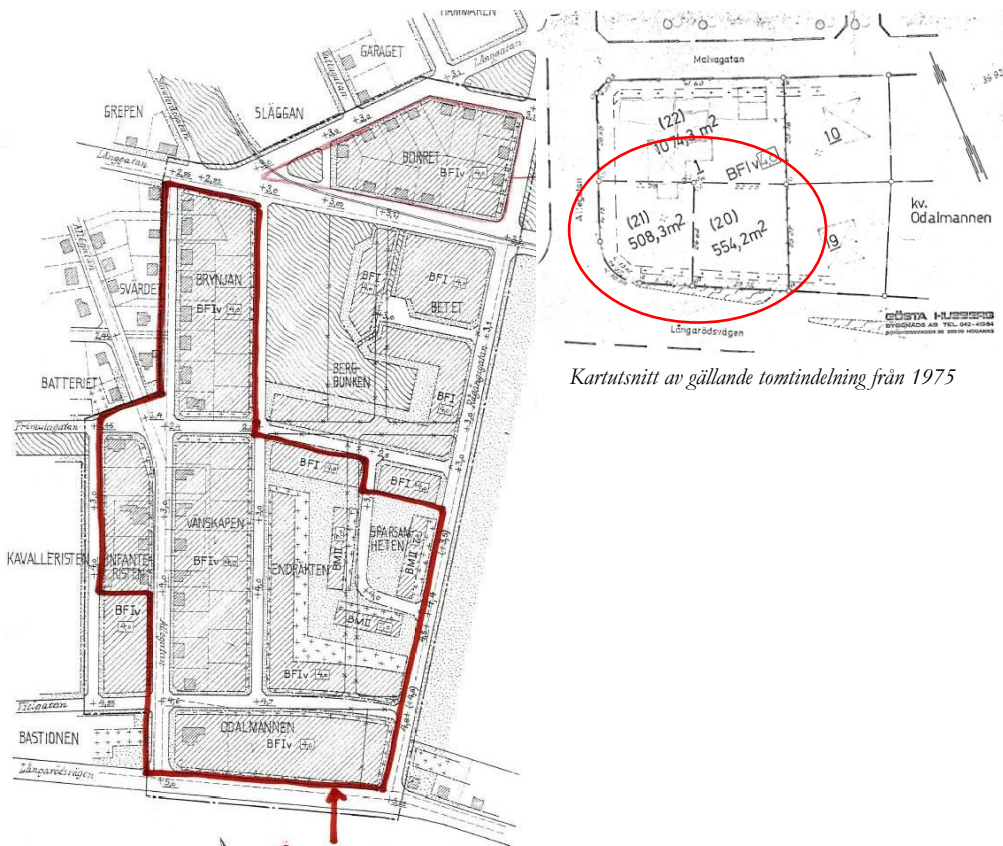
Fastigheten Stataren 2 i den sydöstra delen av planområdet omfattas av detaljplan som vann laga kraft 1987-04-02.



Kartutsnitt av gällande detaljplan 1284-P45. Aktuellt område är markerat med röd linje.

De angränsande villa tomterna norr om planområdet omfattas av följande detaljplaner och tomtindelningar:

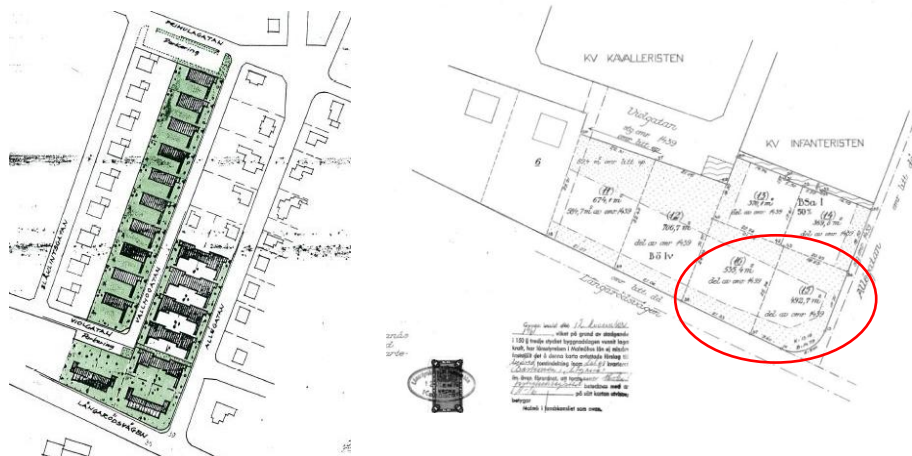
- FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KVARTERET BERGBUNKEN I HÖGANÄS (12-HÖS-398)
- FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV TOMTINDELNING FÖR DEL AV KVARTERET ODALMANNEN I HÖGANÄS KOMMUN (1284K-012-1975)



Kartutsnitt av gällande tomtindelning från 1975

Kartutsnitt av gällande detaljplan från 1956

- FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR W. VAVALLERISTEN M.M. I HÖGANÄS (12-HÖS-420)
- TOMTINDELNING AV KVARTERET BASTIONEN I HÖGANÄS (1284K-043-1961)



Kartutsnitt av gällande detaljplan och tomtindelning från 1961

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Högnäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och är ett vägledande planeringsinstrument.

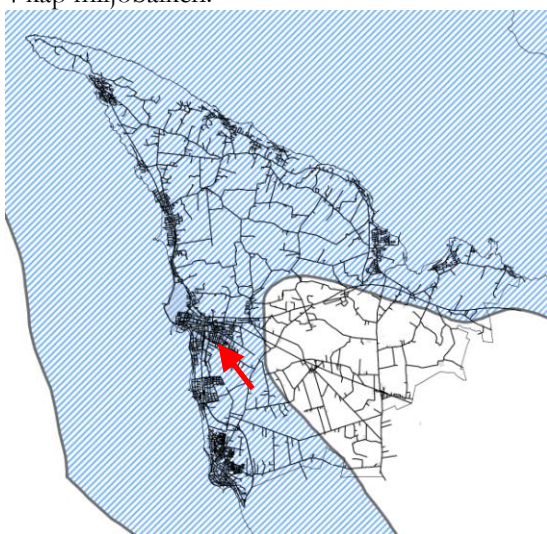
I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- Att kvarteret Bastionen som ligger nordväster om planområdet ingår i område definierat som lokala bevarandeintresset.
- Att korsvirkgården vid Långarödsvägen som ligger väster om planområdet är pekad ut som kulturhistorisk värdefull.

RIKSINTRESSEN

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

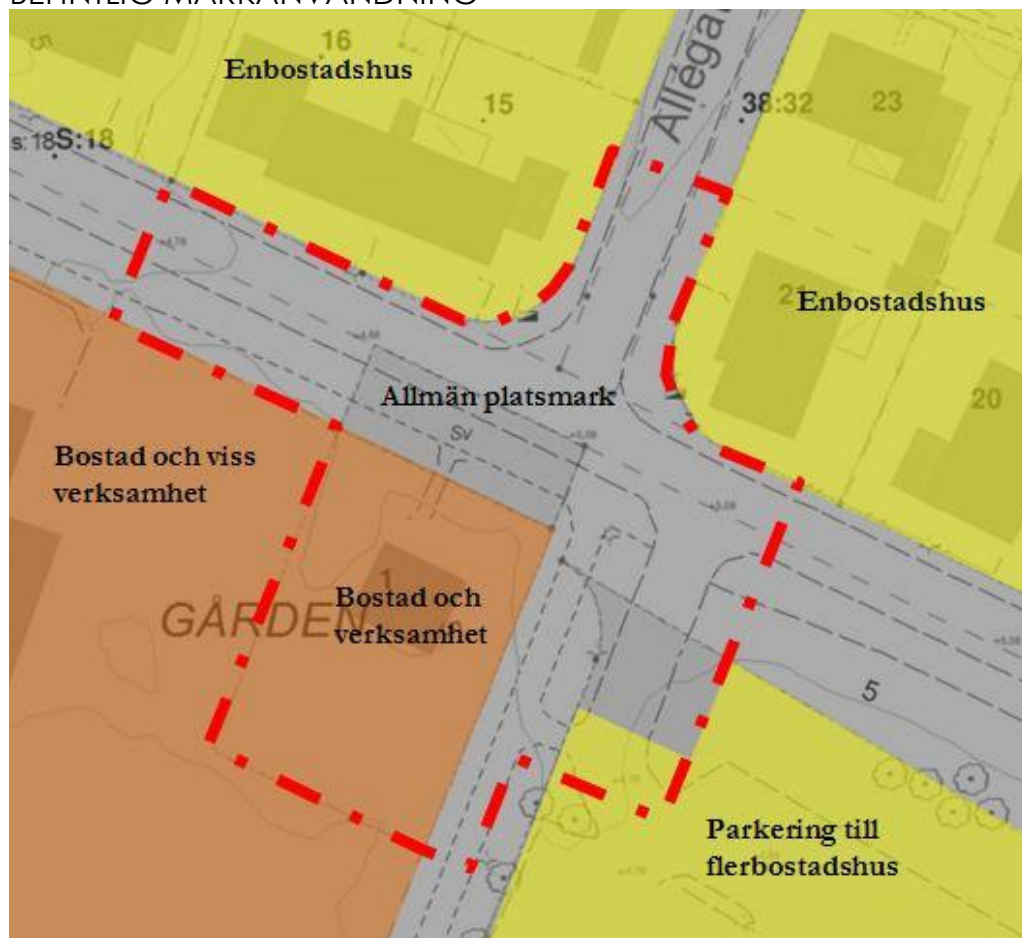


Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon



FÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIG MARKANVÄNDNING



Befintlig markanvändning inom och runt det aktuella planområdet

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Området är flackt och ligger mellan +4,5 möv och +5,5 möv.

FÖRLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

BEBYGGELSE

Den enda bebyggelsen inom planområdet är ett hus i 1,5 plan från 1940-talet. Det används idag som både bostad och kontor (trafikskolan). Huset ligger inom fastigheten Gården 1 som avstyckades år 1940 från fastigheten intill Höganäs 37:39 som är en av de äldsta gårdarna i Långaröds by.

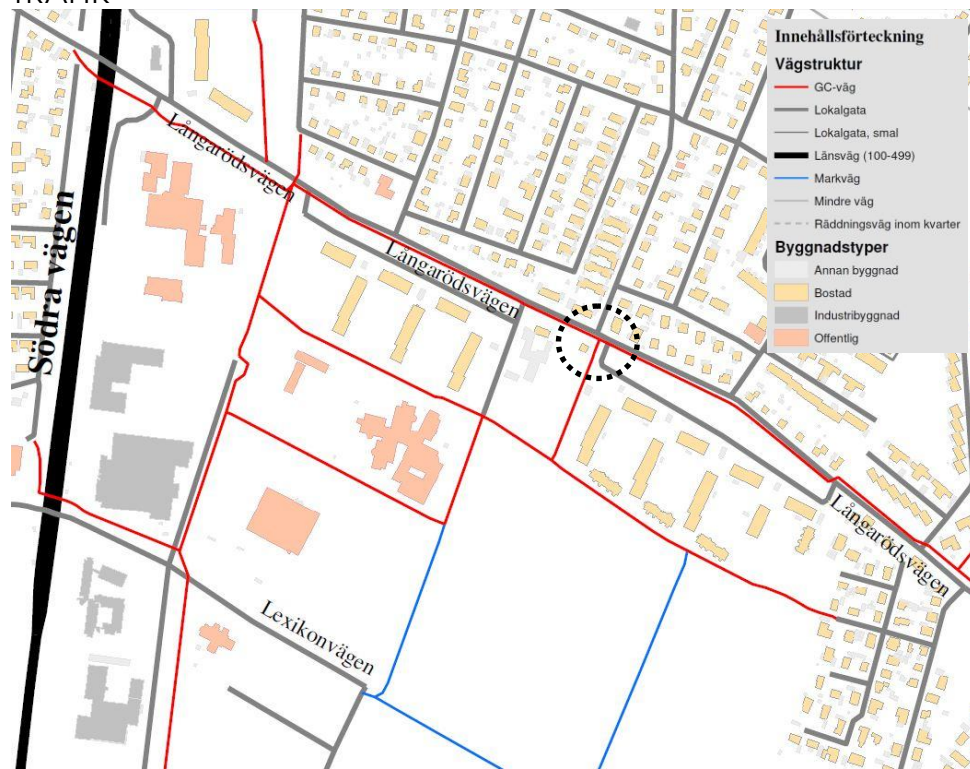


Gården 1

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger med närhet till skola (årskurs F-9) och livsmedelsbutiken ICA.

TRAFIK



Befintlig trafikstruktur i anslutning till aktuella planområdet

BILTRAFIK

Långarödsvägen är utpekad som en av Höganäs huvudgator i Höganäs och Väsby fördjupade översiktsplan. Den sträcker sig från Storgatan i norr till väg 1411 sydost om Höganäs tätort. Vägen är kommunal och hastigheten är begränsad till 50 km/h. Vardagar 07.30 - 16.00 är hastigheten begränsad till 30 km/h från Hjalmarsväg till strax efter Allégatan.

Allégatan är också utpekad som en av Höganäs huvudgator i Höganäs och Väsby fördjupade översiktsplan. Den sträcker sig från Storgatan i norr till Långarödsvägen i söder. Vägen är kommunal och hastigheten är begränsad till 50 km/h.

Korsningen Långarödsvägen-Allégatan är idag utformad som en trevägskorsning. Strax öster om korsningen finns en infart till en parkeringsyta.

Trafikflödet vid korsningen längs Allégatan uppmättes år 2003 till 1696 fordon/dygn och längs Långarödsvägen det uppmättes år 2006 till 2460 fordon/dygn. Antagandet görs att flödena inte förändrats nämnvärt sedan dess.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång och cykelbana finns på Allégatans östra samt på Långarödsvägens södra sida. Allégatans gång- och cykelväg fortsätter söderut till Tornlyckeskola efter att den passerat Långarödsvägen.



korsningen Långarödsvägen-Allégatan

KOLLEKTIVTRAFIK

Längst Allégatan och Långarödsvägen går flexlinjen 201 vardagar mellan kl. 8 och 18

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Det finns en parkeringsplats öster om planområdet som tillhör till angränsande flerbostadshusen.



GC-väg mot Tornhyckeskola och infart till parkeringsplatsen

TEKNISK FÖRSÖRJNING

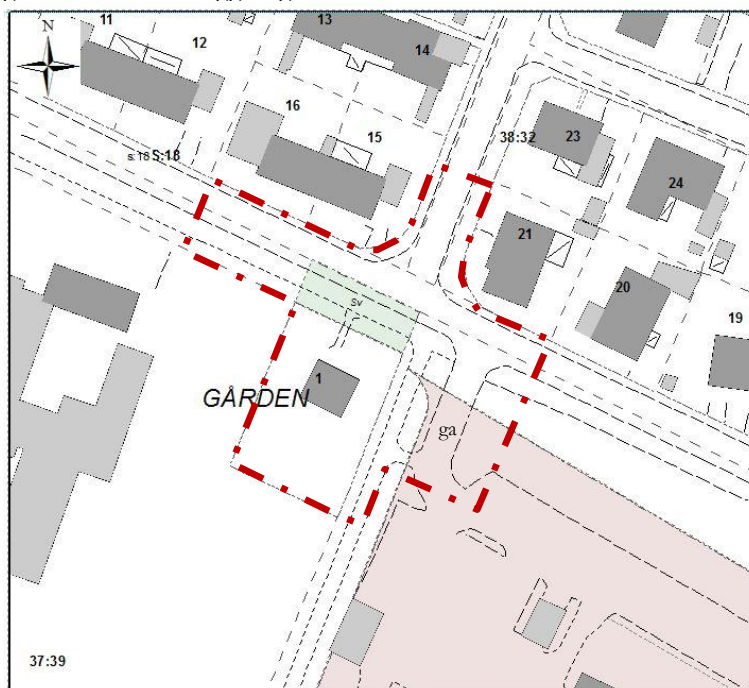
Fjärrvärme, el och tele kabel, samt kommunala VA- ledningar finns i Långarödsvägens och Allégatans sträckning som förser bostadsområdena intill vägen.

E.ON Gas har också en distributionsledning för natur- och biogas inom planområdet.

RÄTTIGHETER

Det finns servitut framför fastigheten Gården 1 som reglerar utfart i marken mellan fastighetens gräns och Långarödsvägen.

Dessutom berörs del av allmänplats mark öster om planområdet av en gemensamhetsanläggning.



Olika rättigheter som finns inom aktuella planområdet



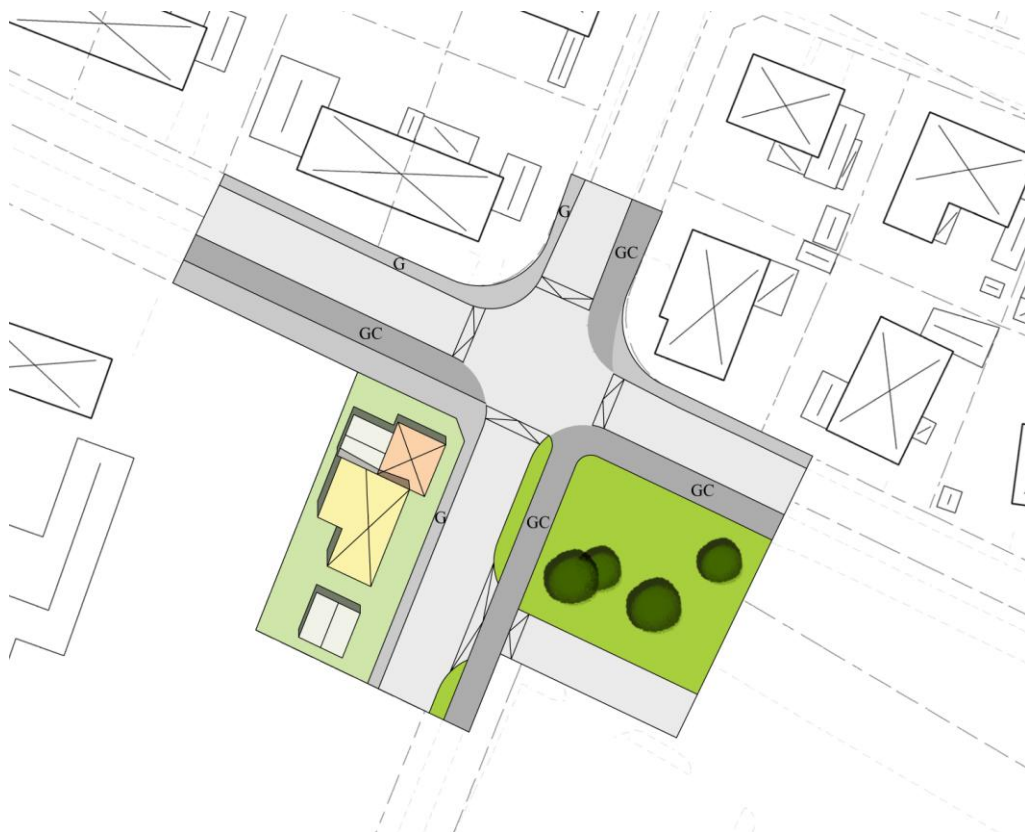
PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Meningen med framtagandet av en ny detaljplan i aktuella området är först och främst att möjliggöra en ny gatuförbindelse mellan Långaredsvägen och Lexikonvägen för att skapa tätare maskvidd i huvudgatunätet i Höganäs och undvika onödig belastning på väg 111. Dessutom är syftet med planen att pröva lämpligheten för bostad och kontorsverksamhet inom fastigheten Gården 1.

För att uppnå målet föreslås följande åtgärder i detaljplanen:

- Ändring av trevägskorsningen Långaredsvägen-Allégatan till en fyrvägskorsning vilket innebär att en del av fastigheten Gården 1 (ca 280 m²) får tas i anspråk för allmän platsmark (huvudgata). Det innebär också att det befintliga huset får rivas och att ägaren av fastigheten Gården 1 kommer att få en skälig ersättning för den skada han lider.
- Ändring av byggrätt och användning på fastigheten Gården 1 i anslutning till ändringen av tomtgränser och för att uppfylla ägarens behov vad gäller boende och utveckling av befintlig verksamhet.
- En del av fastigheten Stataren 2 (ca 240 m²) får också tas i anspråk för allmän platsmark (huvudgata och park).
- En del av fastigheten Höganäs 38:27 (ca 17 m²) tas i anspråk för ny infart till fastigheten Stataren 2 och överförs till Stataren 2.
- Att trafiksäkra den nya korsningen och cykelpassagen



Planförslags illustrationskarta

FÖRSLAGEN MARKANVÄNDNING

Förslaget bekräftar pågående markanvändning för del av fastigheten Gården 1, bostad och kontor. Resten av planområdet utgörs av allmän platsmark (huvudgata och parkmark) samt ny infart till fastigheten Stataren 2.

FÖRSLAGEN TRAFIKSTRUKTUR

Det föreslås att trevägskorsningen Långarödsvägen-Allégatan omvandlas till en upphöjd fyrvägs-korsning enligt ovanstående skissen för att möjliggöra en ny gatuförbindelse mellan Långaredsvägen och Lexikonvägen på ett säkert sätt. Den nya förbindelsen placeras mitt emot Allégatan för att uppnå en bra utformning av korsningen och därmed en större trafiksäkerhet och framkomlighet. Själva korsningen samt den nya förbindelsen regleras som idag till 30 km/h. Den nya förbindelsen samt Allégatan regleras också med väjningsplikt.

GC- banan föreslås placeras utmed den östra sidan av den nya förbindelsen norra delen fram till cykelled i öst-västlig riktning. Hela korsningen föreslås upphöjas för att uppnå högre trafiksäkerhet för gående och cyklister (se skissen).

Dessutom föreslås det att infarten till parkeringsplatser för bostadsområdet öster om planområdet flyttas till den nya förbindelsen. GC- passagen över infarten bör också upphöjas för ökad trafiksäkerhet. Förutom detta får körbar utfart inte placeras vid korsningen (se plankartan) för att öka trafiksäkerhet.

FÖRSLAGEN BEBYGGELSE

När det gäller byggrätt får fastigheten Gården 1 följande bestämmelser:

Kvartersmarkanvändning blir en del enbart kontorsverksamhet och en del både bostad och kontor. Ej hotell- och konferensverksamhet.

Byggbar del av fastigheten Gården 1 omfattar 220 m² (som består av 76 m² kontor och 144 m² både kontor och bostad) samt ytterligare 152 m² för endast garage och uthus.

Gällande huvudbyggnad:

Största tillåtna bruttoarea för bostadsändamål är 200 m² på tomten.

Största tillåtna bruttoarea för kontorsverksamhet är 50 m² på tomten.

Minsta tomtstorlek regleras till 500 m².

Gällande huvudbyggnad för bostad och kontor är högsta antal våningar II och högsta nockhöjd 8 m.

Gällande huvudbyggnad för enbart kontor är högsta antal våningar I och högsta nockhöjd 4 m.

Gällande komplementbyggnad är största tillåtna byggnadsarea 80 m², högsta antal våningar I och högsta byggnadshöjd är 2,8 m.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Detaljplanen ska antas första kvartalet 2013.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen.

ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som huvudgata och park. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för anläggandet av gång och cykelvägen samt parkyta och fastighetsbildningar blir genomförda på allmänplats enligt detaljplanen.

Övriga anläggningsjobb enligt detaljplanen utförs enligt de avtal som har upprättats av/mellan de respektive fastighetsägarna.

E.ON Gas AB är huvudman för sin gasledning i Långarödsvägen.

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

FASTIGHETSÄGARE

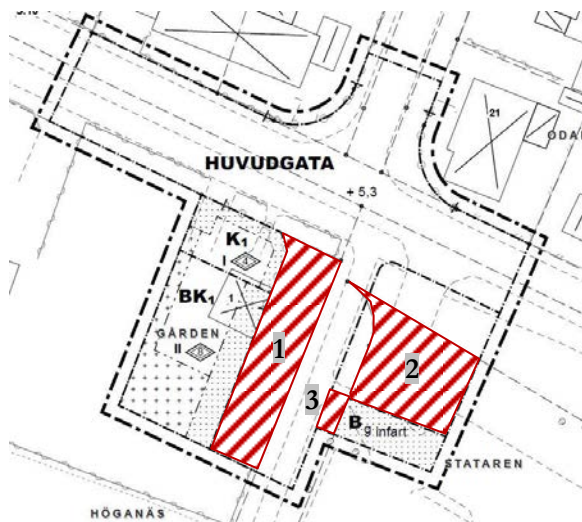
FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

Fastighetsrättsliga åtgärder utförs efter att denna detaljplan vunnit laga kraft. Kommunen kommer att stå för alla fastighetsbildningskostnader.

FASTIGHETSBILDNINGSPÅRÅG

- 1- En del av fastigheten Gården 1 (ca 280 m²) tas i anspråk för allmän platsmark (huvudgata) och överförs till fastigheten Höganäs 36:16.
- 2- En del av fastigheten Stataren 2 (ca 240 m²) tas i anspråk för allmän platsmark (huvudgata, och park) och överförs till fastigheten Höganäs 38:27.
- 3- En del av fastigheten Höganäs 38:27 (ca 17 m²) tas i anspråk för ny utfart för fastigheten Stataren 2 och överförs till Stataren 2.
- 4- Utfartsservitutet för Gården 1 avslutas med anledning av att det blir onyttigt servitut.
- 5- Gemensamhetsanläggningen Stataren GA:1 behöver omprövas med anledning av att en del av den tas i anspråk för allmänplats mark och kommer att skötas av kommunen.



Marken som ska tas i anspråk är markerad i förslagen detaljplan

EKONOMISKA FRÅGOR

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Kommunen får en skyldighet att inlösa en del av fastigheten Gården 1 och en del av fastigheten Stataren 2 för allmän platsmark (huvudgata och park).

Stataren 2 kommer att från kommunens fastighet Höganäs 38:27 att få en mindre yta för att säkra utfarten.

Huvudbyggnaden inom fastigheten Gården 1 kan inte finnas kvar enligt planförslaget. Ersättning för kostnader i samband med detta ska regleras genom avtal mellan kommun och ägaren till fastigheten Gården 1.

Fastigheten Bastionen 15:s infart måste flyttas för att trafiksäkra den nya korsningen. Kommunen kommer att ersätta ägaren av fastigheten för de konsekvenser detta innebär.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig 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 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 planförslaget 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 detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Höganäs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer påverkas positivt av planförslagets genomförande för antal bilresor anses inte utöka medan det blir kortare sträckor för de som rör sig i östra Höganäs p.g.a. den nya sträckningen. Med anläggande av den nya förbindelsen kommer trafikbuller att utökas något vid korsningen Långarödsvägen-Allégatan och längs Allégatan. Gällande bullervärden för nya bebyggelser överskrider dock inte kvalitetsnormer i den föreslagna planen.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

Sammantaget bedöms inte gällande nationella och regionala miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

SOCIALA KONSEKVENSER**KOPPLINGAR TILL OMGIVNING**

Sett ur ett större sammanhang utgör detaljplanen en förutsättning för att olika delar av Höganäs i framtiden ska kunna integreras på ett bättre sätt.

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kommunen får en utgift för inlösen av mark och utbyggnad av allmän platsmark. En del av fastigheten Gården 1 och en del av fastigheten Stataren 2 tas i anspråk för allmän platsmark, vilket kräver en fastighetsreglering. Bostadsbyggnaden på fastigheten Gården 1 måste flyttas från dess nuvarande läge. Utfarterna för fastigheterna Stataren 2 och Bastionen 15 måste flyttas för att trafiksäkra korsningen. Även fastigheten Gården 1:s utfart måste flyttas av denna anledning.