

KS/2014/497



► **PLANBESKRIVNING**
DETALJPLAN FÖR
DEL AV GULDFISKEN 1 MED FLERA
HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Aktuellt detaljplanområde markerat med hel dragen röd linje.

LAGA KRAFT-HANDLING 2015-04-02



**HÖGANÄS
KOMMUN**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	3
OM DETALJPLAN.....	3
HANDLINGAR	3
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	3
INLEDNING	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
BAKGRUND, PLANBESKED	4
PLANPROCESSEN.....	4
PLANDATA.....	5
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTLIGA PLANER	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	7
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	9
RIKSINTRESSEN	10
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
OMRÅDET IDAG.....	11
LANDSKAPSBILD.....	11
BEBYGGELSE.....	12
ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE	12
TRAFIK.....	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	13
HÄLSA, SÄKERHET	14
PLANFÖRSLAG	15
SAMMANFATTNING.....	15
FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE.....	15
FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR	16
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING.....	16
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	17
ORGANISATORISKA FRÅGOR	17
FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR	17
EKONOMISKA FRÅGOR	17
TEKNISKA FRÅGOR.....	18
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	18
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE.....	19
MILJÖKONSEKVENSER.....	19
SOCIALA KONSEKVENSER	20
EKONOMISKA KONSEKVENSER	20
FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA KONSEKVENSER	21



FÖRORD

OM 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 detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad 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.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser

Illustrationskarta i skala 1:500

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

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.

LAGA KRAFT

Detaljplanen antogs av kommunstyrelsen den 3 mars 2015 § 53 via delegationsbeslut i kommunfullmäktige den 22 maj 2014 § 68. Detaljplanen vann laga kraft den 2 april 2015.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Gustav Johnsson, planarkitekt

Mila Sladic, planchef

Lennart Magnusson, exploateringsingenjör

Viktor Storm, exploateringsingenjör

Pär Ragvald, exploateringsingenjör

Sverker Tingdal, stadsarkitekt

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att bygga resecentrum inom planområdet. Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra ett nytt resecentrum med tillhörande verksamheter.

Planförslaget innefattar:

- Ianspråkstagande av allmän platsmark, cirka 50 m² av Höganäs 36:16, för trafikområde.
- Reglering av kvartersmark, cirka 77 m², till torg med möjlighet för cykelparkering.
- Möjlighet för utbyggnad av resecentrum med tillhörande skärmtak och cykelparkering (synpunkter angående yta för cykelparkering har framförts och tillgodosetts under samrådsskedet vilket föranlett en ändring av benämningen för detaljplanen till del av Guldfisken 1 med flera).

BAKGRUND, PLANBESKED

Den 3 mars 2014 inkom Teknik- och fastighetsförvaltningen med en ansökan om planläggning med syfte att möjliggöra en ny byggnad för resecentrum. Planavdelningen behandlade ansökan i planutredningen KS/2014/190-2 och gav positivt planbesked.

Kommunstyrelsen beslutade den 6 maj 2014, § 122, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för del av Guldfisken 1 och Höganäs 36:16 (numera Guldfisken 1 med flera).

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med normalt planförfarande, det vill säga plansamråd och formell granskning.



Detaljplanprocessen för normalt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut i kommunstyrelsen sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses. Synpunkter angående yta för cykelparkering har framförts och tillgodosetts under samrådsskedet vilket föranlett en ändring av benämningen av detaljplanen till del av Guldfisken 1 med flera.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i kommunstyrelsen genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor från det att beslutsprotokollet anslagits på kommunens anslagstavla och skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat centralt vid nuvarande busshållsplats Höganäs Stadshuset bredvid Folk tandvården.

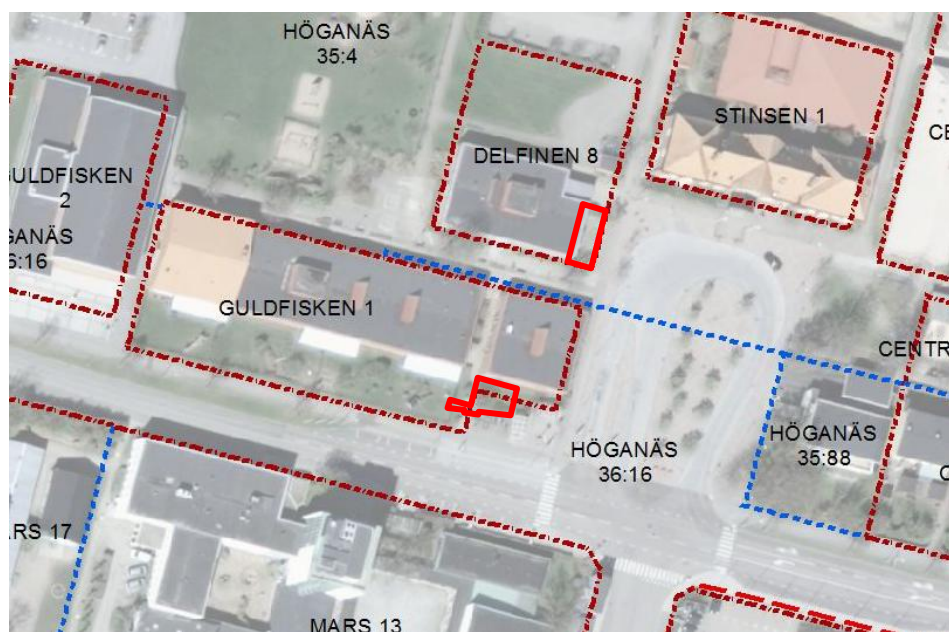
Planområdet omfattar cirka 171 m².



Aktuellt planområdet i kommunen och i Höganäs.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattar av delar av fastigheterna Guldfisken 1 och Höganäs 36:16. Fastigheten Guldfisken 1 ägs privat och Höganäs 36:16 av Höganäs kommun.



Aktuella fastigheter som ingår i planområdet. Detaljplan för del av Guldfisken 1 med flera är markerat med heldragen röd linje.

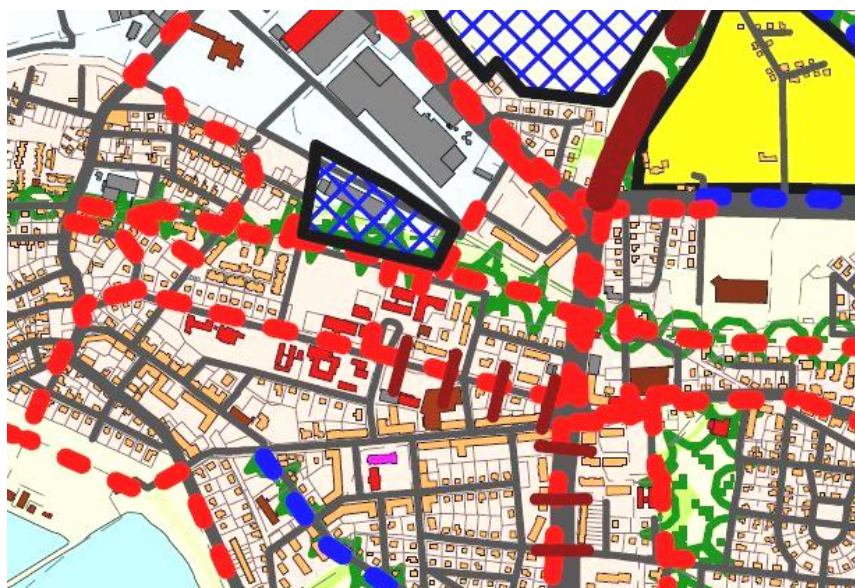
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 vann laga kraft 2002-11-25. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

- att området används för tätortsbebyggelse och förtätning.
- att området innefattar trafikområde.



Utdrag från Höganäs kommuns översiktsplan.

Befintlig tätortsstruktur

- Tätortsbebyggelse
- Tätortsbebyggelse, verksamheter, industri
- Flygplats

Ny tätortsstruktur m.m.

- Tätortsbebyggelse, boende
- Tätortsbebyggelse, boende/verksamheter
- Tätortsbebyggelse, verksamheter/handel
- Tätortsbebyggelse, verksamheter/industri
- Gräns för utbyggnad av tätort
- Fritidsbebyggelse/golfbana/natur
- Camping
- Utredningsområde
- Grönstruktur
- Särskilt värdefullt grundvattenområde

Nya vägar

- Ny väg
- Ny väg
- Viktig kollektivtrafiklinje

Gång- och cykelvägar

- Befintlig gång- och cykelväg
- Föreslagen gång- och cykelväg

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

Fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby antogs i kommunfullmäktige den 19 juni 2012 § 76 och vann laga kraft den 24 juli 2012. En fördjupad översiktsplan är inte juridiskt bindande. I fördjupningen sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

- att området används för service och offentlig verksamhet.
- att området har kopplingar till centrumrelaterad handel.



Utdrag från fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby. Aktuellt området markeras med rödprickad cirkel. Föreslagen yta för lokalisering av terminal för kollektivtrafik är markerad i vitgrå färg vid Triangelplatsen (cirkulationsplatsen).

- Verksamheter
- Service och offentlig verksamhet
- Handel/centrumfunktioner
- Befintlig stadsstruktur, övervägande bostäder
- Stadsparker
- Rekreation/idrott
- Natur och grönområden
- Flygfält
- Kyrkogård
- Större trafikområde
- Jordbruksmark
- Småbåtshamn
- Vatten

STADSMILJÖPROGRAM

Detaljplanen föregås av ett stadsmiljöprogram som beskriver utformning och riktlinjer för bland annat aktuellt projekt. Stadsmiljöprogrammet antogs av kommunfullmäktige den 21 november 2013, § 149. I stadsmiljöprogrammet sägs bland annat som delvis berör aktuellt planområde:

- Mindre byggnader – små byggnader, viktiga funktioner, se sida 28-19.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplaner/detaljplan:

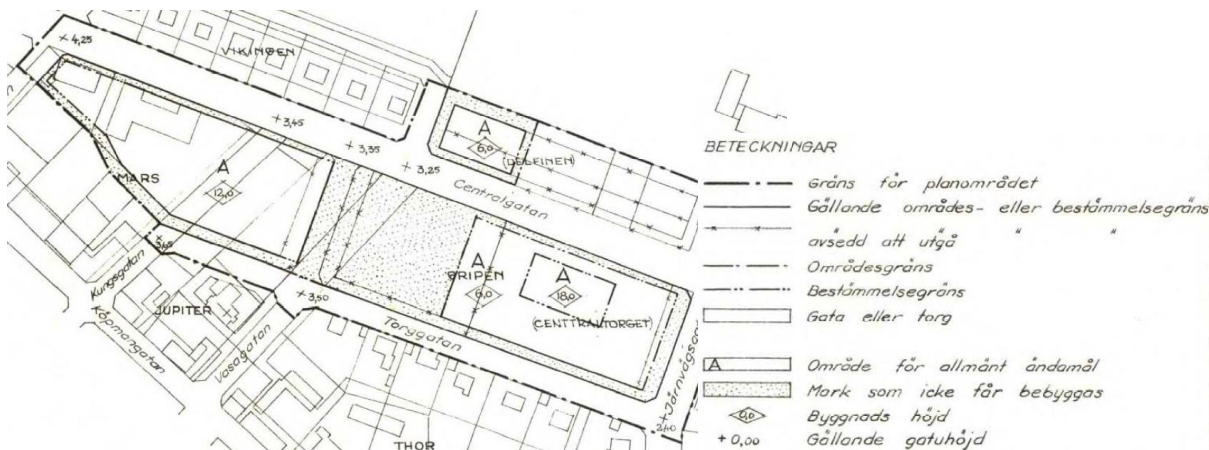
12-HOS-409, LAGA KRAFT 1958

Kv Gripen och Mars, genomförandetid har löpt ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att aktuellt område ska användas till gata eller torg

Gällande detaljplan kommer delvis att ersättas med föreslagen detaljplan.



Kartutsnitt av gällande detaljplan 12-HOS-409.

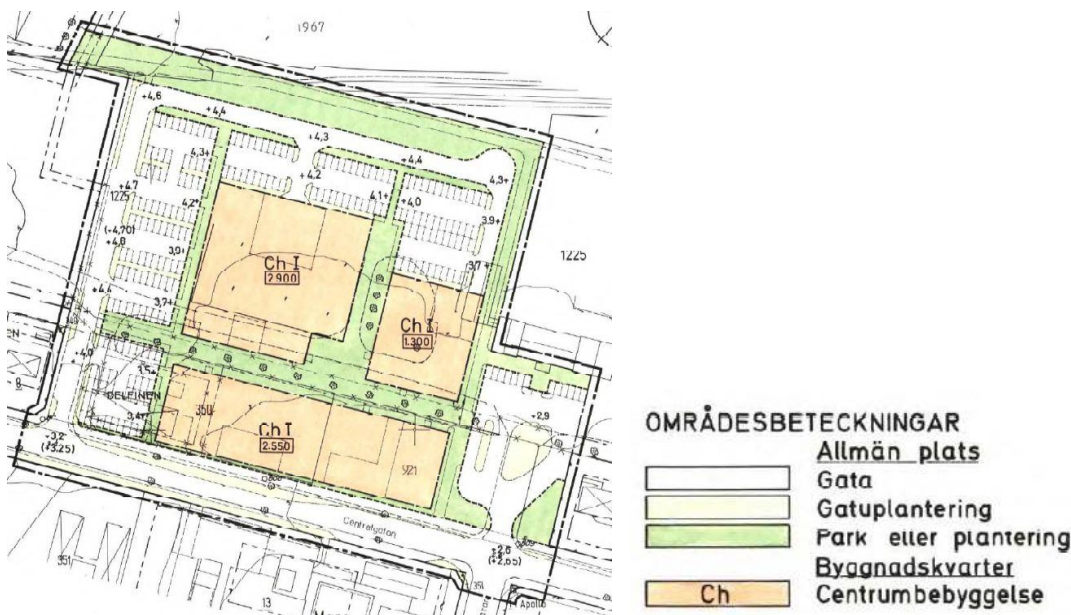
12-HOS-538, LAGA KRAFT 1983

Kv Delfinen, genomförandetid har löpt ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till centrumbebyggelse, parkmark och parkering.
- att riktlinjer för byggandet är centrumbebyggelse, gatuplantering och park eller plantering.

Gällande detaljplan 12-HOS-538 kommer delvis att ersättas med föreslagen detaljplan.



Kartutsnitt av gällande detaljplan 12-HOS-538.

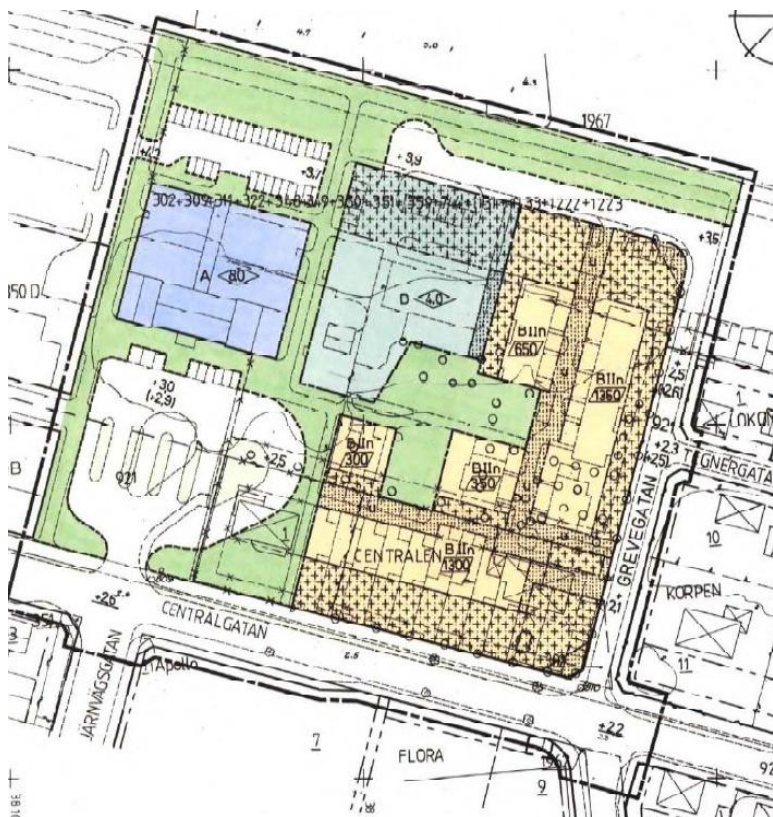
1284-P07, LAGA KRAFT 1984

Stinsens trädgård, genomförandetid har löpt ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till allmänt ändamål, bostadsändamål, dagcenter och parkmark.

Gällande detaljplan 1284-P07 kommer delvis att ersättas med föreslagen detaljplan.

**OMRÅDESBETECKNINGAR**

	Allmän plats
	Gata
	Gatuplantering
	Park eller plantering
	Byggnadskvarter
	Allmänt ändamål
	Bostäder
	Dagcenter

ÖVRIGA BETECKNINGAR

	Mark som inte får bebyggas
	Mark där uthus m.m. undantagsvis får uppföras
	Ledningsområde
	Våningsyta i kvadratmeter
	Antal våningar
	Förbud mot vindsinredning
	Byggnadshöjd
	Utfartsförbud. Halvcirkel markerar förbudets slut
	Illustrationslinje inte avsedd att fastställas
	Gatuhöjd resp. gällande gatuhöjd
	Gällande gatuhöjd avsedd att utgå

Kartutsnitt av gällande detaljplan 1284-P07.

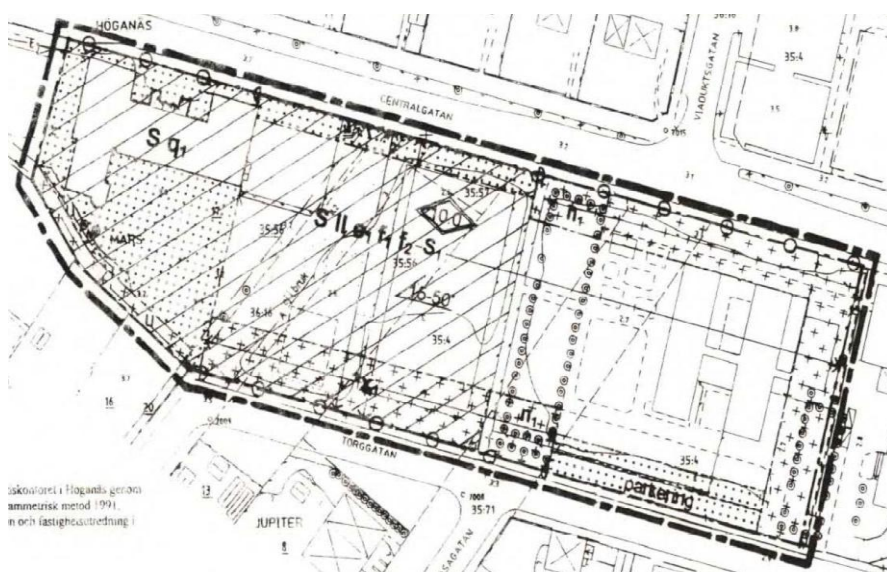
1284-P173, LAGA KRAFT 1996 (ANGRÄNSANDE)

Kv Mars, genomförandetid har löpt ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till skola

Gällande detaljplan 1284-P173 angränsar till aktuellt område och kommer inte att ersättas med föreslagen detaljplan.



MARKANVÄNDNING	Skola
UTNYTTJANDEGRÄD	Största bruttarea i kvadratmeter: 25 procent av fastighetsarens egna markens område
BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE	Marken får inte bebyggas
MARKENS ANVÄNDNING	Marken ska vara tillgänglig för allmänna ändamål i enlighet med planens syfte
MARKENS ANVÄNDNING	Marken ska vara tillgänglig för allmänna ändamål i enlighet med planens syfte
UTFORMNING, VÄRDEFULL MILJÖ	Högsta tillåtna totalhöjd i meter: 15
STÖRNINGSKYDD	Träffskott: skottlinje och skyddslinje för skottlinje: 55 dB A
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	Byggnadens totalhöjd: 15 m

Kartutsnitt av gällande detaljplan 1284-P173.

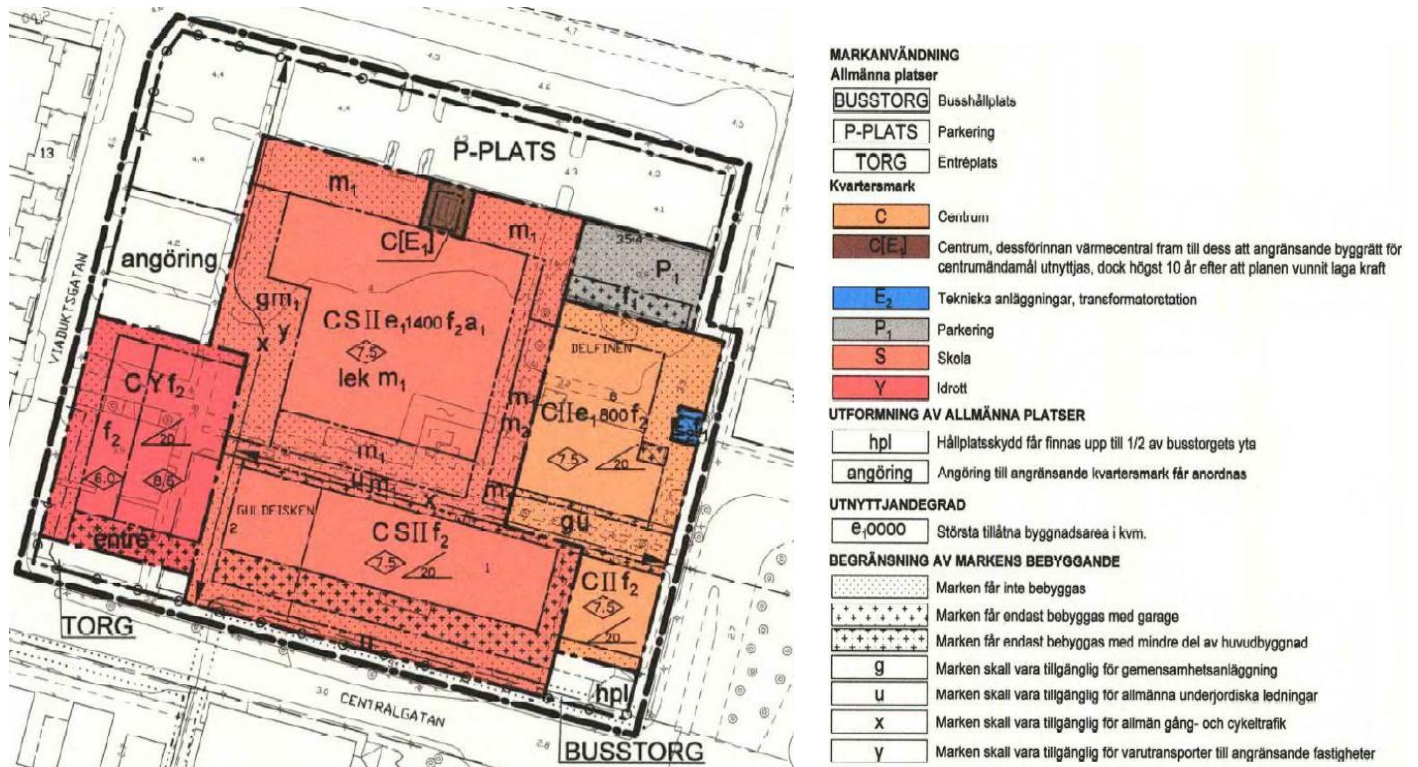
1284-P03-268, LAGA KRAFT 2003

Planområde, genomförandetid

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området främst ska användas till centrum, skola, idrott, parkering samt hållplats.
- att riktlinjer för byggandet är två våningar.

Gällande detaljplan 1284-P03-268 delvis kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.



Kartutsnitt av gällande detaljplan 1284-P03-268, intern planbeteckning 5/03.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPLAN

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

I kulturmiljöprogrammet framgår att aktuellt planområde angränsar till område för lokalt bevarandebeteende benämnt Kyrkplatsen. Himmelsfärds kyrkan tillsammans med stadshuset och stationshuset har betydande arkitektoniska och samhällshistoriska värden.



Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram.

MILJÖPROGRAM

Höganäs kommun arbetar med att begränsa utsläpp av växthusgaser och koldioxidutsläpp eftersom de utgör ett av de största hoten mot vår miljö. All bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

LJUSSÄTTNINGSPROGRAM

Ljussättning ska ske i enlighet med ljussättningsprogram för Höganäs stad så att alla som besöker resecentrum känner sig trygga.

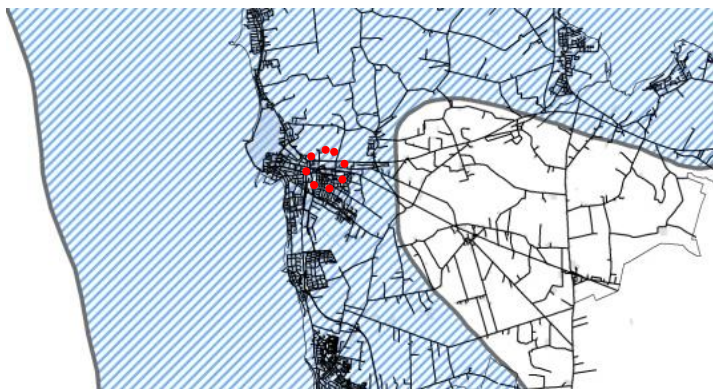
HANDIKAPPSPLAN

Tillgängligheten ska vara helt tillgodosedd för eventuellt nytt resecentrum.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken. Höganäs kommun bedömer att detaljplanen inte påverkar riksintresset för kustzon eftersom det handlar om möjlighet till förtätning i de centrala delarna av Höganäs.

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”



Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet angränsar till bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.

HÖGANÄS

Höganäs visar på utvecklingen från fiskeläge över brukssamhälle till modern industrisamhälle. Viktiga inslag i miljön är de olika centrumbildningarna med tillhörande bebyggelse samt stadsplanerna i de olika områdena. Ett speciellt intresse är knutet till bostadshusen för de vid bruket anställda, omspännande ett flertal olika utvecklingsskeden och med ett socialhistoriskt intresse. Av betydelse för staden är kyrkan, Tivolihuset, stadshuset och stationsbyggnaden. Folkets park och den intilliggande idrottsplatsen är viktiga miljöer i Höganäs som visar på folkrörelsernas betydelse för staden. Biograf Saga är en av de äldsta biograferna i landet som fortfarande är i bruk.

STRUKTURBILD SKÅNE

Kollektivtrafiken bedöms öka regionalt sett och ett nytt resecenter är helt i linje med utvecklingen av kollektivtrafikstråken mellan Höganäs-Helsingborg och Höganäs-Ängelholm.

► FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Aktuellt planområdet är placerat på en del av fastigheten Guldfisken 1, en del av fastigheten Höganäs 36:16 och en del av Delfinen 8. Området används i dagsläget till busshållsplats, cykelparkering, gräsmatta samt gång- och cykelväg.



Aktuellt planområde är markerat med röd heldragen linje.

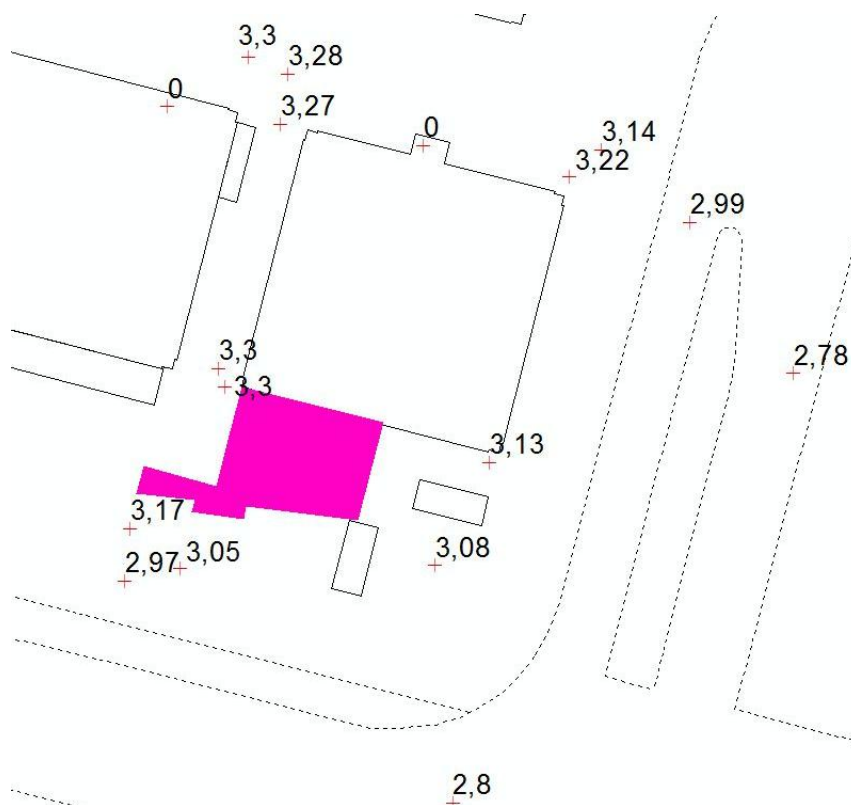


Bild över aktuellt planområde med stationshuset i bakgrunden.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Landskapsbilden är öppen längs med breda Centralgatan och präglas av stadshuset, stationshuset, Lidl och Himmelsfärds kyrkan. Topografin är flack med mycket små variationer inom aktuellt planområde.



Höjdsättningskarta för del av aktuellt planområde. Det är små skillnader i markhöjder inom planområdet.

VATTEN

Grundvattnet bedöms ligga på normala nivåer för Höganäs. Grundvattennivån varierar något under året på grund av nederbörd.

GEOLOGI

Jordlagren består av postglaciär sand. I kringliggande byggnader finns källare så relativt djup schaktning har tidigare gjorts i området.

FRITID OCH REKREATION

Allmän platsmark i form av hållplats/busstorg ingår i planområdet. Platsen används som busshållsplats och knutpunkt till olika fritids- och rekreationsdestinationer inom Höganäs kommun.

VEGETATION

På platsen finns gräsmatta, två unga askar samt buskage längs med befintlig byggnad utan något större värde.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen. (Kända fornlämningar redovisas i fornlämningsregistret www.fmis.raa.se)

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse som angränsar till aktuellt planområde är en våning med fasadmateriäl i tegel. Gällande detaljplan medger centrumbebyggelse i två våningar. Punktkryssad mark får endast bebyggas med mindre del av huvudbyggnad.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Bättre allmän service genom möjlighet för väderskydd/inomhusvistelse samt biljett-/kafédisk för pendlare. En ny mindre arbetsplats skapas. Närheten till skola och omsorg är mycket god.

TRAFIK**BILTRAFIK**

Trafikflöde för biltrafik påverkas inte av aktuellt planförslag.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Yta för allmän platsmark, cykelparkering (TORG) säkerställs inom kvartersmark för fastigheten Delfinen 8 och inkluderas i planområdet. I övrigt föreslås mindre förändringar för gång- och cykeltrafik i anslutning till eventuellt resecenter i samband med genomförandet av detaljplanen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Mot Helsingborg går buss cirka var 10 minut större delen av dagen. Mot Ängelholm är det ungefär halvtimmemstrafik.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Befintlig parkering, varumottagning och befintliga utfarter finns i nära anslutning till aktuellt planområde.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING**

Vatten och avlopp finns framdraget till fastigheten Guldfisken 1.

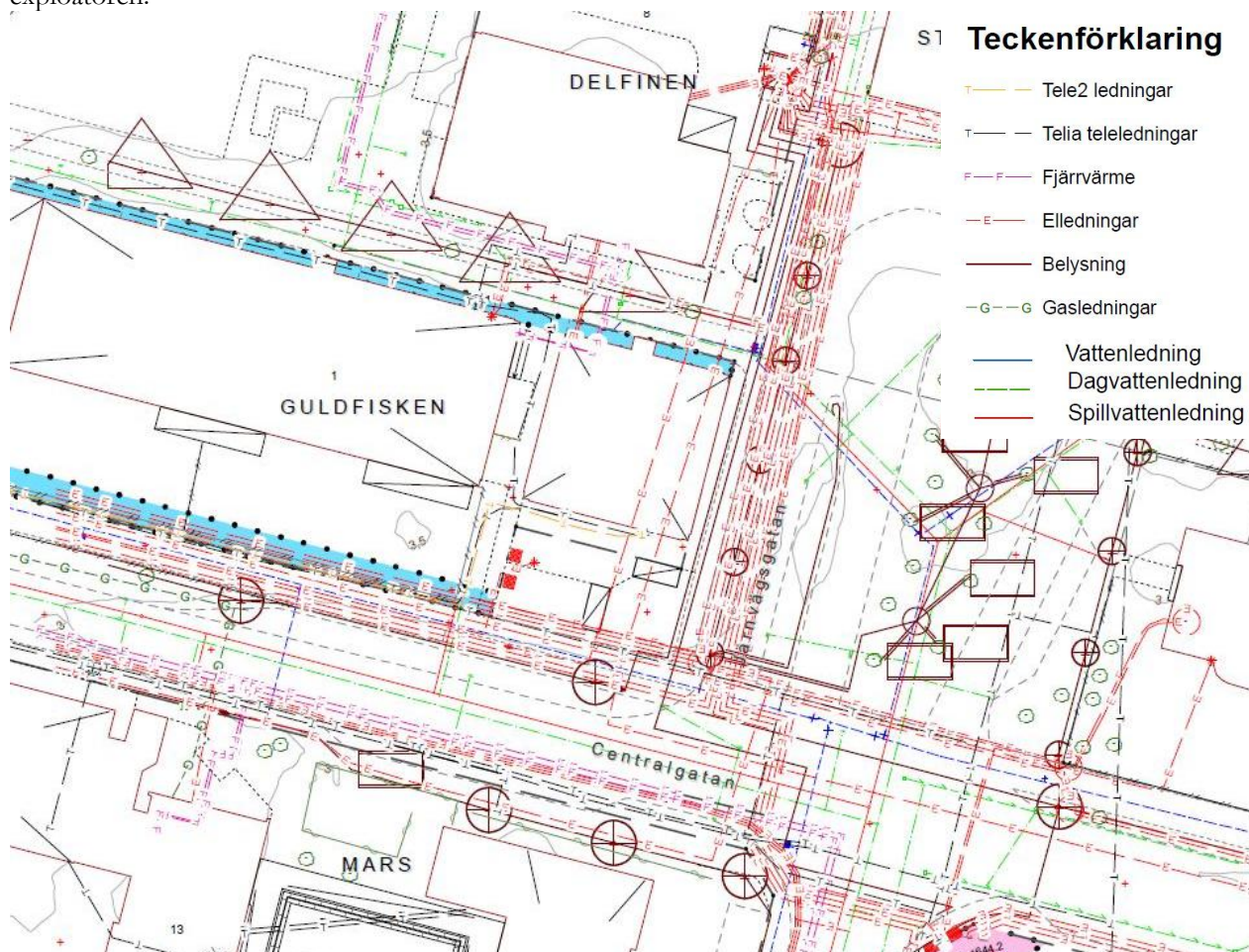
AVFALL

Befintlig återvinningsstation finns inom 200 meter, nordväst om aktuellt planområde.

ÖVRIGA LEDNINGAR

För byggande av eventuellt nytt resecenter behöver troligtvis ledningsrätt norr om aktuellt planområde flyttas till u-område i gällande detaljplan (1284-P03-268, intern planbeteckning 5/03).

Inom planområdet finns eventuella konflikter mellan föreslagen byggnation och kabelanläggningar från Telia Sonera Skanova Access AB respektive elskåp från Höganäs Energi AB som ska utredas av exploitören.



Utdrag från grundkarta med ledningar vid aktuellt planområde.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

Planområdet ligger mycket centralt nära Centralgatan och busstorg (hållplats Höganäs stadshuset). Föreslagen detaljplan genererar totalt sett inte mer trafik och bedöms därför inte påverka befintliga bullernivåer.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

I intilliggande byggnader bedrivs tandvårds- och skolverksamhet.

MARKFÖRORENINGAR

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller av någon kartlagd deponi.

VIBRATIONER

Planområdet angränsar till busstorg och hänsyn bör tas till att busstrafik kan generera vibrationer.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Det föreligger låg risk för översvämningar inom aktuellt planområde.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning för det specifika planområdet har inte genomförts.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar kvartersmark för trafikområde och allmän platsmark, torg. Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra ett nytt resecentrum.

Planförslaget innefattar:

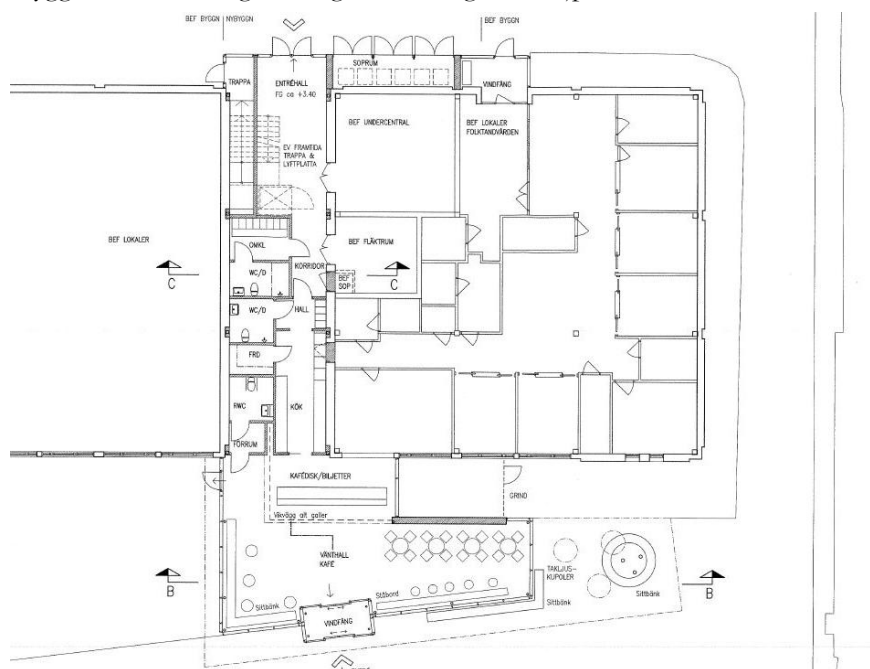
- att cirka 45 m² av fastigheten Guldfisken 1 ändrar markanvändning till kvartersmark för trafikområde.
- att cirka 50 m² av fastigheten Höganäs 36:16 ändrar markanvändning till kvartersmark för trafikområde.
- att cirka 77 m² av fastigheten Delfinen 8 ändrar markanvändning till allmän platsmark för torg (cykelparkering).



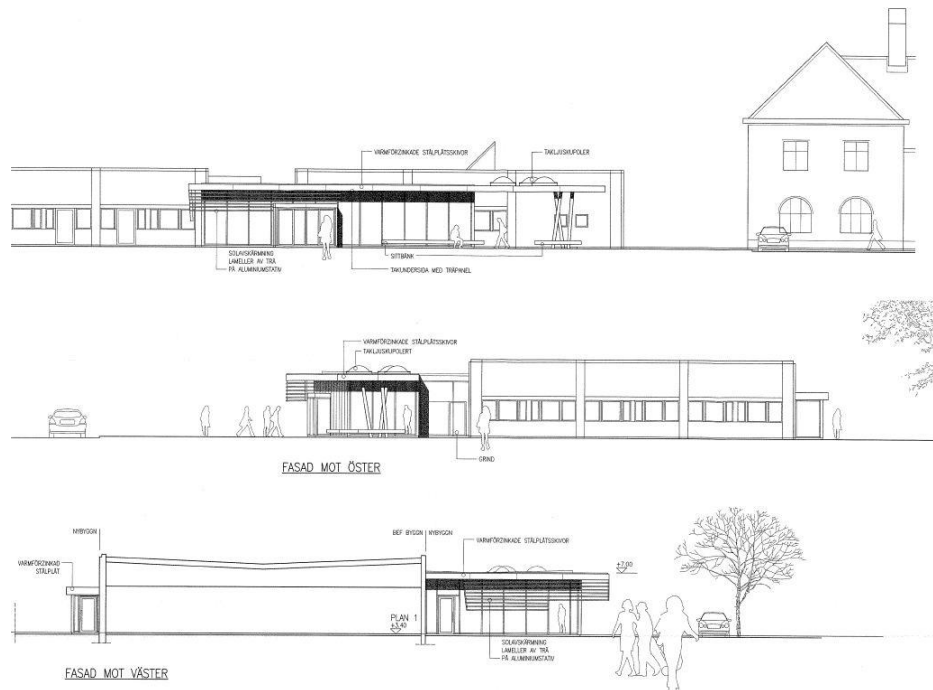
Del av aktuellt planområde markerat i rosa överlagrat med gällande detaljplan och bygglorshandling. Skärmtaket ingår inte föreslaget planområde men kan byggas över allmän platsmark.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Bebyggelsens utformning kan utläsas av följande bilder. Byggnaden ska användas för resecentrum. Möjlighet för bebyggelse i två våningar medges i föreslagen detaljplan.



Förslag på utformning av byggnaden.



Förslag på utformning av byggnaden.

Föreslagen detaljplan möjliggör bebyggelse i två våningar inom kvartersmark för trafikområde. Föreslaget våningsantal överensstämmer med intilliggande detaljplan (1284-P03-268, intern beteckning 5/03). Bebyggelsen föreslås bli en öppen volym med möjlighet för sittplatser och biljett-/kafédisk. Väderskydd i form av skärmtak kan uppföras på ½ busstorgets yta i gälland detaljplan och skötsel och drift av detta föreslås att regleras genom avtal

VERKSAMHETER, KOMMERSIELL OCH ALLMÄN SERVICE

Bättre allmän service genom möjlighet för väderskydd/inomhusvistelse samt biljett-/kafédisk för pendlare. En ny mindre arbetsplats skapas. Närheten till skola och omsorg är mycket god.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Utförande av föreslagen bebyggelse ska följa Höganäs kommuns miljöprogram avseende hushållning med energi och material, användning av sunda material samt ha hållbar energi- och värmeförsörjning. Utformningen ska även genomföras med hänsyn till riktlinjer för bullernivåer, tillfredsställande ljusinsläpp och insynsskydd för befintlig byggnad.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

I samband med genomförandet av nytt resecentrum ska det intilliggande busstorget omgestaltas. Befintlig vägstruktur ska inte ändras men anpassas för att förbättra säkerheten utanför aktuellt planområde. Eventuellt behov av åtgärder på det statliga vägnätet ska bekostas av kommunen/exploatören.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Anslutningar till aktuellt planområde kommer att göras via befintliga vägar. Parkering finns strax norr om aktuellt planområde.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING

Ny VA-anslutning behövs för fastigheten Delfinen 8 i samband med genomförandet av byggnad för nytt resecentrum. Lämpliga fall ska lösas i samband med projektering av resecentrum och busstorg.

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Närmsta återvinningsstation finns inom 200 meter, nordväst om aktuellt planområde.

FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING

Föreslagen höjdsättning är redovisad i plankartan.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under 2014. Detaljplanen är enligt kommunstyrelsen prioriteringsbeslut den 6 maj 2014, § 108, prioriterad som ett, aktivt planuppdrag med högsta prioritet.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

I samband med planläggning ska ett exploateringsavtal upprättats som redovisar för detaljplanens genomförande. Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen inte är markägare. I avtalet skall exploateringskostnader, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragning med mera regleras.

ANSVARSFÖRDELNING

Förslag till detaljplan omfattar kvartersmark, trafikområde. För kvartersmark ansvarar fastighetsägare. Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark intill aktuellt planområde, del av fastigheten Höganäs 36:16. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll för marken. Väderskydd i form av skärmtak kan enligt gällande detaljplan uppföras på ½ busstorgets yta och skötsel och drift av detta föreslås att regleras genom avtal. Kommunen ansvarar för anläggandet av busstorg i marknivå. Exploatören skall både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

Höganäs kommuns bedömning angående eventuella fastighetsbildningsåtgärder är att det inom aktuellt område i Höganäs tätort finns ett funktionellt samband mellan gällande och föreslagen markanvändning med beteckningarna (C), (S) och (I). Kombinationen (C), (S) och (I) är ovanlig men påverkar inte möjligheterna att genomföra eventuell fastighetsreglering. Befintlig verksamhetsutövning för skola kommer enligt förslaget att vara avgränsad från centrum- och trafikverksamheter. Det är enligt både gällande och föreslagen detaljplan möjligt att reglera kvartersmark till mer än en fastighet om detta bedöms som lämpligt.

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget. Cirka 50 m² allmän platsmark, del av Höganäs 36:16 (busstorg/hållplats i gällande detaljplan) föreslås ianspråkta som kvartersmark för trafikområde. Enligt förslag till detaljplan ska cirka 50 m² av fastigheten Höganäs 36:16 regleras till Guldfisken 1. Ledningsrätt norr om aktuellt planområde (fastigheten Guldfisken 1) bör i samband med detaljplanens genomförande flyttas till u-område i gällande detaljplan.

Cirka 77 m² kvartersmark från Delfinen 8 (precis öster om befintlig byggnad) föreslås regleras till Höganäs 35:4 och användas till allmän platsmark (TORG) för att säkerställa möjlighet för cykelparkering i anslutning till resecentrum.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av beställaren genom planavtal.

FASTIGHETSBILDNINGÅTGÄRDER

Exploatören genomför och bekostar eventuella fastighetsregleringar gällande byggnad för resecentrum.

LEDNINGAR

Inom planområdet finns eventuella konflikter mellan föreslagen byggnation och kabelanläggningar från Telia Sonera Skanova Access AB respektive elskåp från Höganäs Energi AB som ska utredas och bekostas av exploatören.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Genomförandetiden för gällande detaljplan var 10 år och gick ut den 17 april 2013.

TEKNISKA FRÅGOR**VA OCH GEOTEKNISKA ÅTAGANDEN**

Fastighetsägare ansvarar för schaktning och ledningar inom aktuell fastighet. För att möjliggöra en bra VA-lösning kan eventuellt en pump vara lämplig.

HÅLLPLATSSKYDD

Väderskydd i form av skärmtak kan uppföras på ½ busstorgets yta enligt gällande detaljplan och skötsel och drift av detta föreslås att regleras genom avtal.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från att den 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

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom Höganäs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Sammantaget bedöms inte gällande miljö kvalitetsnormer påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

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

PÅVERKAN PÅ PLANOMRÅDET FRÅN BEHOVSBEDÖMNINGEN

Från och med sommaren 2003 finns miljö kvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 – 2005 och 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009.

Följande gällande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Bostäder, vård- och undervisningslokaler

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)

Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats.

Följande gällande riktvärde för externt industribuller, enligt Naturvårdsverkets rapport SNV 1978:5 ligger till grund för planeringen. Tabellen gäller frifältsvärden vid nyetablering av industri.

▶ <i>Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet</i>	ekvivalentnivå	dag (kl. 07-18)	60 dBA
		kväll (kl. 18-22 och	55 dBA
		helgdag kl. 07-18)	
		natt (kl. 22-07)	55 dBA
	maxnivå	Momentana ljud	-
		nattetid (kl. 22-07)	
<i>Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader.¹</i>	ekvivalentnivå	dag (kl. 07-18)	50 dBA
		kväll (kl. 18-22 och	45 dBA
		helgdag kl. 07-18)	
		natt (kl. 22-07)	40 dBA ²
	maxnivå	Momentana ljud	55 dBA
		nattetid (kl. 22-07)	
<i>Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor.^{1,3}</i>	ekvivalentnivå	dag (kl. 07-18)	60 dBA
		kväll (kl. 18-22 och	55 dBA
		helgdag kl. 07-18)	
		natt (kl. 22-07)	55 dBA
	maxnivå	Momentana ljud	-
		nattetid (kl. 22-07)	

1) Vid de fall där kringliggande områden ej utgörs av angivna områdestyper bör bullervillkoren anges på annat sätt, t ex ljudnivå vid stadsplanegräns eller på ett visst avstånd från anläggningen.

2) Värdet för natt behöver ej tillämpas för utbildningslokaler.

3) Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller.

SOCIALA KONSEKVENSER

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Ett nytt resecentrum skapar bättre förutsättningar för omgestaltning av busstorget vilket ger bättre kopplingar mot övriga delar av Höganäs.

FRITID OCH FOLKHÄLSA

Ett nytt resecentrum skapar förutsättningar för användandet av kollektivtrafik vilket bedöms gynna kommuninvånarnas fritid och folkhälsa.

MÖTESPLATSER

Ett nytt resecentrum skapar förutsättningar för en bättre mötesplats vilket bedöms gynna Höganäs kommun.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (1987:10) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning.

TILLGÄNGLIGHET

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan prövas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

SERVICE

Allmänheten får en ökad service genom ett nytt resecentrum.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av del av fastigheten Höganäs 36:16

Kommunen får en utgift för nya VA-ledningar till Delfinen 8 och omgestaltning av busstorg.

Kommunen får en utgift för lantmåteriförrättning för del av Delfinen 8.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN GULDFISKEN 1

Guldfisken 1 får en utgift i samband med lantmåteriförrättning för allmän platsmark till kvartersmark, Höganäs 36:16 (cirka 50m²).

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN HÖGANÄS 36:16

Höganäs 36:16 får en inkomst i samband med kommande avstyckning och försäljning.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN DELFINEN 8 OCH HÖGANÄS 35:4

Höganäs kommun får en utgift i samband med lantmåteriförrättning för kvartersmark till allmän platsmark, Delfinen 8, cirka 77 m² till Höganäs 35:4.

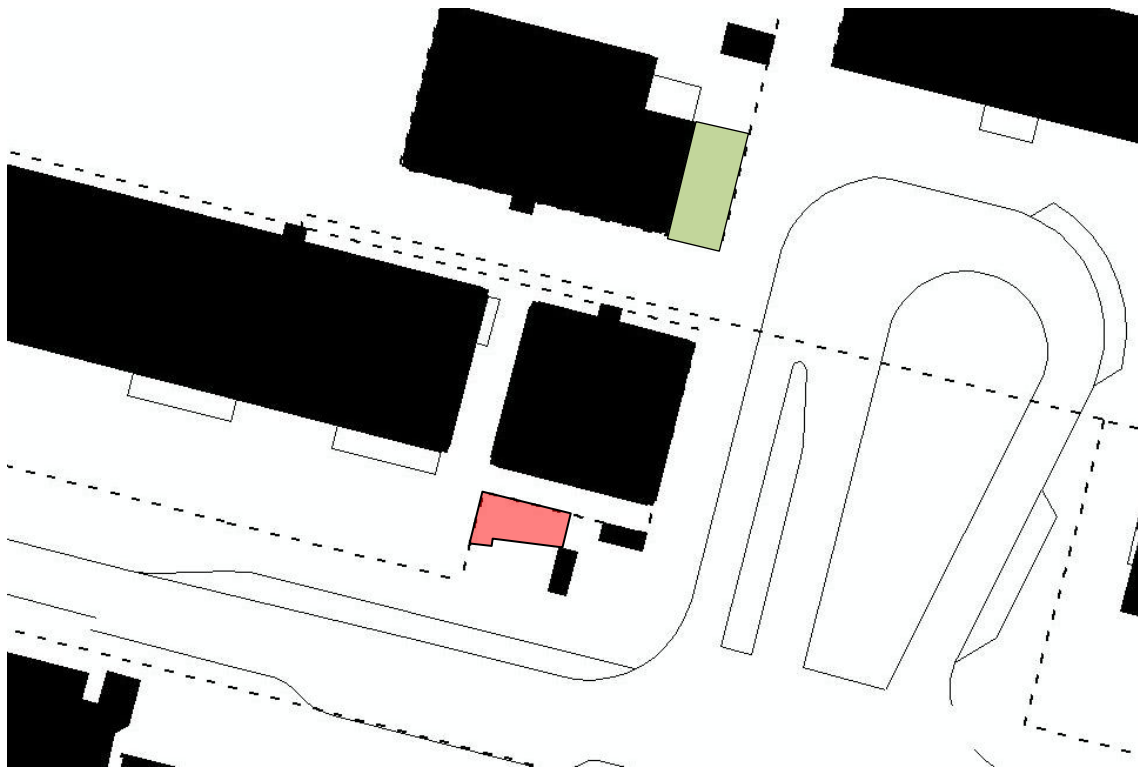
FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Bild som redovisar område där konsekvenser föreslås ske.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETERNA GULDFISKEN 1 OCH DELFINEN 8

Rödaktigt markerat område, cirka 50 m², en mindre del av fastigheten Höganäs 36:16 föreslås fastighetsregleras till Guldfisken 1. Grönaktigt markerat område, cirka 77 m², en mindre del av Delfinen 8 föreslås fastighetsregleras till Höganäs 35:4.