

Akt nr:
1284 - P01/244

AU\$1284-P01/244

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

HANDLINGAR

1284-P01/244

Upprättade år
2001

Dnr
M011741

Ärende

Detaljplan för kv KOLONIEN och kv ODLINGEN mm
i Höganäs

Kommun
Höganäs

Län
Skåne

1284-P01/244

karta: P₁

Aktas
noga!

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

I denna lantmäterlakt får inte ens med blyerts ske anleckning,
förstrykning eller dylikt.

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

Om ullaad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämna att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band

29 numrerade sidor

- inneliggande karta

1 annan karta P₁



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

2001-06-15

MEDDELANDE LAGA KRAFT

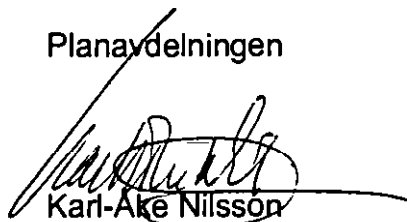
Detaljplan för kv Kolonien och kv Odlingen, i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2001-05-17 § 35 antagit detaljplan för **kv Kolonien och kv Odlingen** i Höganäs, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 13 juni 2001.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad
010913

Detaljplan för
kv. Kolonien, kv. Odlingen m. m. i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Program
Plankarta skala 1:1000 med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande över utställning

SYFTE

Planarbetet syftar till att modernisera gällande detaljplaner för Kullagymnasiet och bostadskvarteret Kolonien. Byggzonen för Kullagymnasiets matsal utökas och därmed legaliseras befintlig bebyggelse samt utbyggnad möjliggörs. Planbestämmelser och fastighetsgränser ändras så att de överensstämmer med befintliga förhållanden. Samtidigt ges möjlighet till utökning av Kullagymnasiets och bostadskvarterets tomtyta. En ny byggrätt för samlingslokaler, café eller kiosk mellan bostadsområdet och Kullagymnasiet skapas. Gällande tomtindelningar inom planområdet avses upphävas.

PLANOMRÅDE

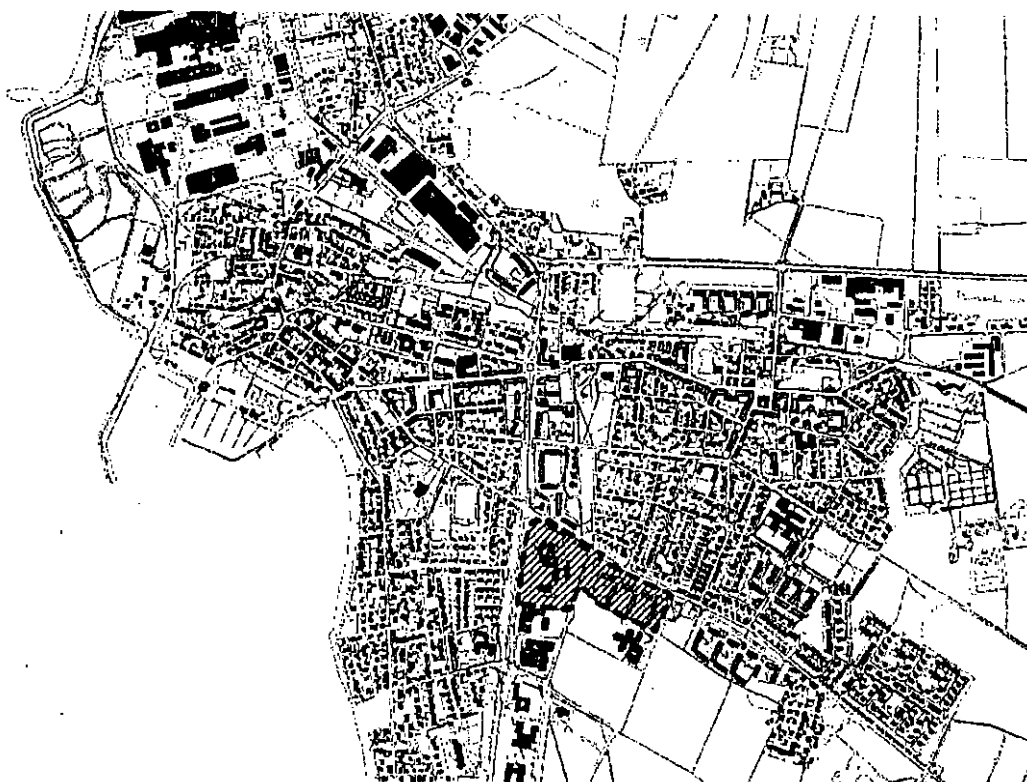


Fig. 1 Planområdets läge

Avgränsning

Planområdet omfattar befintlig gymnasieskola (kv. Odlingen), befintligt bostadsområde bebyggt med flerfamiljshus (kv. Kolonien) samt det parkområde med cykelväg som sträcker sig mellan kv. Odlingen och kv. Kolonien. I planområdet ingår även en del av Långarödsvägen.

Markägare

Kvarteret Kolonien ägs av AB Höganäshem. All övrig mark inom planområdet ägs av Höganäs kommun.

Beskrivning av området

Planområdet begränsas i norr av Långarödsvägen, i väster av väg 111 och i öster av Lövgatan. Söder om Kullagymnasiet finns ett industriområde och slutligen i sydost Tornlyckeskolan (f-9 skola). Mellan kv. Kolonien och Tornlyckeskolan sträcker sig ett parkområde med gång- och cykelväg som ingår i cykelvägnätet från Siöcronaområdet, söder om Långarödsområdet, fram till Kullagymnasiet.

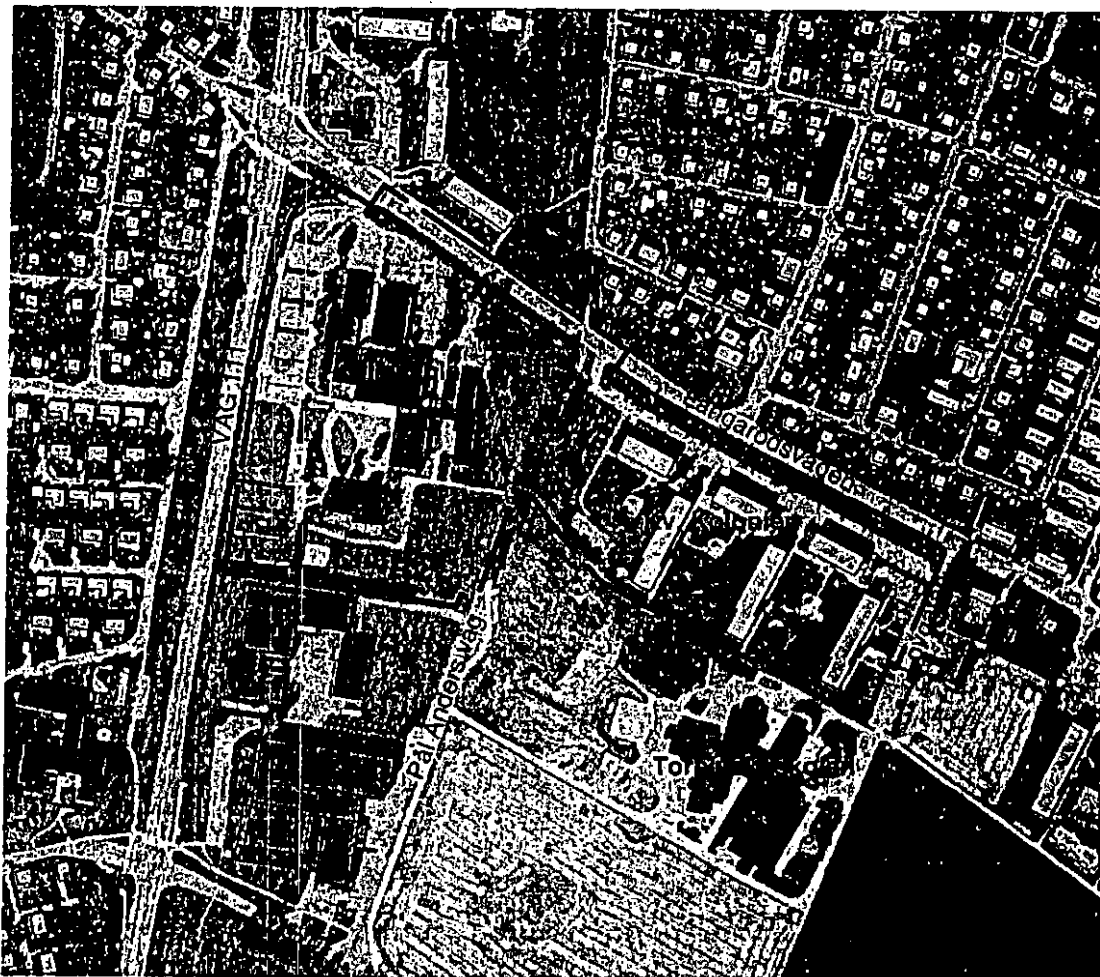


Fig. 2 *Planområde*

Planområdets yta är ca 84 250 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Program

I samband med utbyggnad av f.d. Långarödsskolan (numera Tornlyckeskolan), där en ny detaljplan utarbetades, framkom bl. a. att parkeringsplatser på gatemark utmed Lövgatan delvis skulle kunna tillföras kv. Kolonien, eftersom parkeringen nyttjas av de boende. Marken i norr utmed Långarödsvägen som används som angöring och parkering av de boende skulle också tillföras kvarteret. 1996-09-10 upprättades program till detaljplan för kv. Kolonien med syfte att modernisera gällande detaljplan och möjliggöra överföring av mark till kv. Kolonien enligt befintliga förhållanden. Efter programsamråd föreslogs att även området som omfattar Kullaskolan skulle ingå i planarbetet. Här är också en modernisering av detaljplan aktuell därför att matsalen idag delvis ligger på mark som inte får bebyggas och delvis också på parkmark och utanför fastighetsgräns. Dessutom sker angöringen över parkmark. 1996-11-12 godkände kommunstyrelsens arbetsutskott förslag om utvidgning av planområdet. Planarbetet aktualiseras nu igen när det finns behov av utbyggnad av Kullagymnasiets matsal.

Gällande detaljplaner

För Kullagymnasiets område gäller en detaljplan fastställd 1972-03-13 vilken även omfattar grannkvarterat Pålstorp planlagt för industriändamål. Användningen för kv. Odlingen är allmänt ändamål och byggzon och höjdbestämmelser regleras i planen. Parkmark är utlagd längs den befintliga gång- och cykelvägen som ingår i cykelvägnätet från Lerbergskogen och Östra Lerberget, via Kullagymnasiet och Tivoliparken fram till centrum.

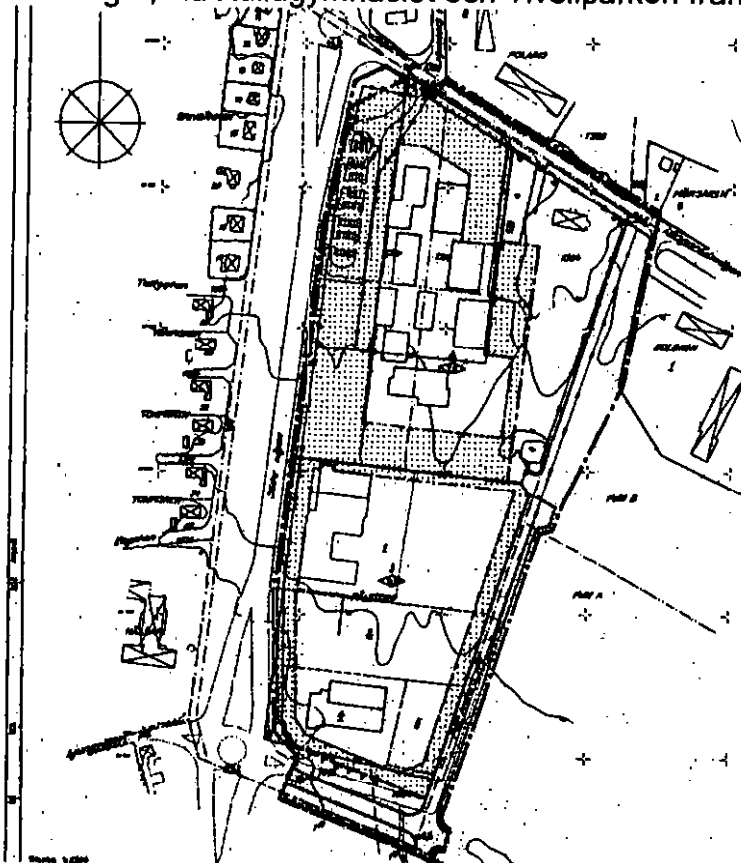


Fig. 3 Gällande detaljplan för Kullagymnasiets område

11



11

11

11



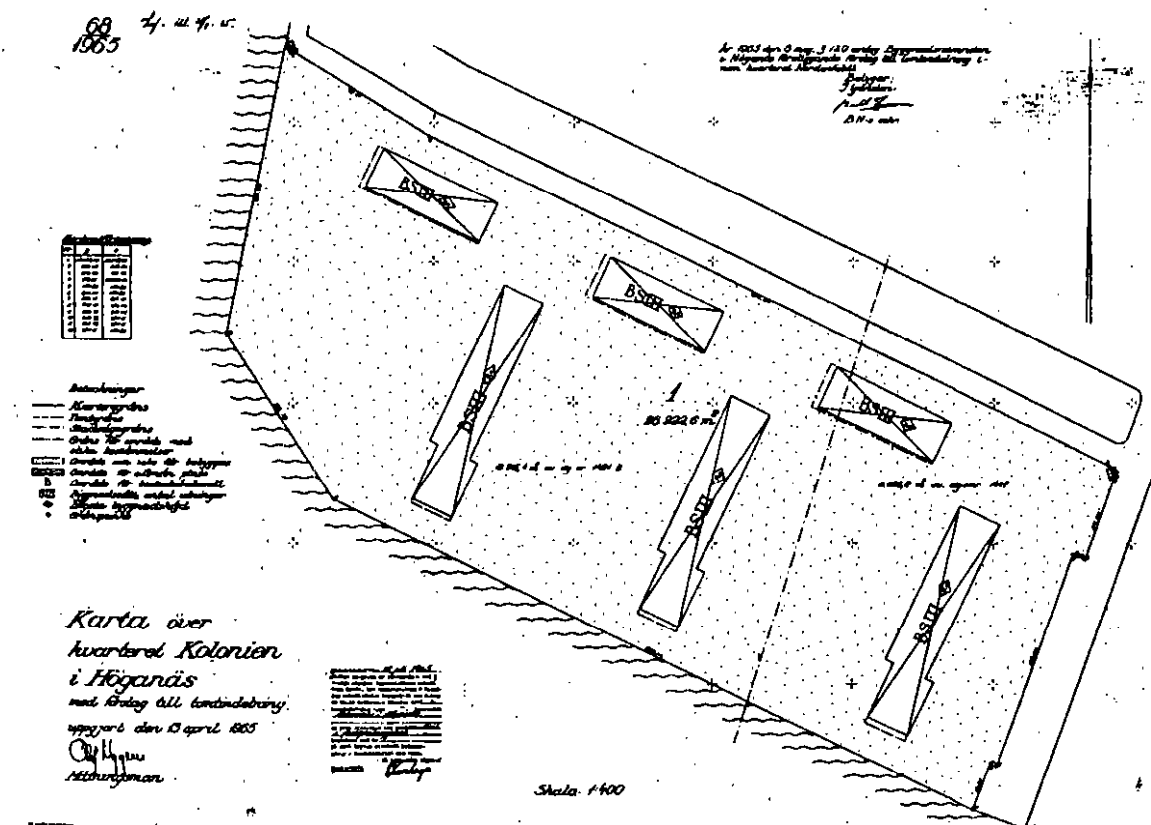


Fig. 5 Gällande fastighetsplaner

PLANENS INNEHÅLL

Bebyggelse

Kullagymnasiets tomt med användning "skola" utvidgas mot öster fram till befintliga vallar för att omfatta hela området som redan idag uppfattas som skoltomt. I norr begränsas skoltomten av befintlig gång- och cykelväg. Byggrätten omfattar befintlig bebyggelse inklusive matsal och ger möjlighet att bygga i två våningar. Byggzonen begränsas i omfattning mot väster för att inte beröras av bullerstörningar från väg 111 och också mot industriområdet i söder. Bestämmelse om högsta byggnadshöjd (7 m) från gällande detaljplan bibehålls. Största tillåtna byggnadsarea för Kullagymnasiets fastighet skall kunna tillgodose framtida utbyggnadsbehov. Idag är byggnadsarea drygt 6000 m². Nya detaljplanen tillåter 12000 m². Hela byggzonen omfattar 20 160 m². Byggzonen är utformad så att den möjliggör kompletterande bebyggelse men också nya, större byggnader i sydöstra delen. Även i norr, utmed Långarödsvägen, är det möjligt att placera en större byggnad. I öster, mot befintlig gång- och cykelväg begränsas byggzonen utmed matsalens östra fasad. Byggrätt för befintlig transformatorstation finns i östra delen av Kullagymnasiets område.

Även Koloniområdet tomt utvidgas för att omfatta befintlig parkering i öster samt angöring och parkering i norr. I sydväst utökas bostadskvarterets fastighet så att befintlig tennisbana ligger på kvartersmark. En bestämmelse om största bruttoarea har införts för att möjliggöra mindre komplementanläggningar i

anslutning till bostadshusen. Bostadstomtens area blir 33 132 m². Befintlig byggnadsyta är 4200 m². Befintlig bruttoarea, inklusive källarvåning, är 16800 m² och planen medger 18000 m². Detta kan tillgodose behov av utbyggnad av komplementanläggningar. Det är möjligt att bygga i tre våningar och högsta byggnadshöjd, 11 m, från gällande detaljplan bibehålles.

Tanken är att detaljplanen ska kunna fungera även vid nybyggnation. Idag är flera ytor mellan bostadshusen lummiga och uppvuxna. Om man väljer att bygga i tre plan bevaras friytor i samma utsträckning. Om man väljer att bygga lägre hus förhindras alltför tät bebyggelse av bestämmelsen att högst ¼ av fastighetsarean får bebyggas.

I norra delen av kvarteret, utmed Långarödsvägen, är det möjligt att bygga garage, carport eller liknande. Byggrätter är utformade så att utblickar från kvarteret, mot Långarödsvägen i norr, säkras.

Parkmark väster om kvarteret Kolonien tillföres kvarteret och ny byggrätt för samlingslokaler, café, kiosk eller liknande möjliggörs. Största tillåtna byggnadsarea är 500 m² med möjlighet att bygga i ett plan. Det är inte tillåtet att inreda vind. I anslutning till den nya byggrätten finns det möjlighet att anordna parkering (ca 20 parkeringsplatser)



Fig. 6 Illustration, ny byggrätt mellan kv. Kolonien och Kullagymnasiet

Trafik

Befintliga infarter till Kullagymnasiet från Långarödsvägen i norr säkerställs i detaljplanen. En ny tillfart från Pål Anders väg i söder, som kan komma till nytta vid ev. utbyggnad av skolan i södra delen av tomten, möjliggörs. På skoltomten

17
utmed väg 111 finns en stor parkering anlagd, som delvis används som pendlarparkering. Parkering möjliggörs även i anslutning till den nya tillfarten från Pål Anders väg i söder. Utfartsförbud införes utmed väg 111.

Angöring av Koloniområdet sker framför allt från Långarödsvägen i norr, men också i begränsad omfattning från Lövgatan i öster. Befintliga infarter från Långarödsvägen och Lövgatan samt befintliga parkeringar säkerställs i detaljplanen. Längs Långarödsvägen, mellan två befintliga infarter, införes utfartsförbud.

Allmän platsmark norr om Kullagymnasiets fastighet innefattande del av Långarödsvägen, befintlig gång- och cykelväg samt skyddsvallar regleras i detaljplanen enligt befintliga förhållanden.

Infart till den nya fastigheten med byggrätt för samlingslokal, café eller liknande sker över kvartersmark och säkerställs i detaljplanen.

Vegetation och skyddsområde

I södra delen av Kullagymnasiets tomt finns ett 10 m brett område för läplantering. Läplanteringen i söder skall ge skydd mot vindarna och samtidigt ge en tydlig avgränsning mot industriområde.

Inom Koloniområdets tomt, mot Långarödsvägen, föreslås att en 5 meter bred zon planteras med träd och annan vegetation. Vegetationen är tänkt att avskärma parkeringsplatsen.

Även i söder, mot befintlig gång- och cykelväg och Tomlyckeskolan, lämnas en zon med vegetation som ska avgränsa bostadsområdet från skolan i söder.

Kulturmiljö

Under mark dolda 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. För övrigt hänvisas till avsnittet om kulturmiljö i programmet sid. 2, 3.

Hälsa och säkerhet

Flygbuller

Sydost om planområdet finns Höganäs flygplats. Vid flygplatsen sker främst sportflygning med motorflygplan samt visst affärsflyg. En beräkning av flygbullernivåer genomfördes av VVB VIAK AB 1999-09-15. Sammanfattningsvis finns det två typer av gränsvärden för bullerbelastning från flygplatser, dels så kallad flygbullernivån (FBN), dels den maximala bullernivån (L_{Amax}). FBN är en typ av viktat medelvärde över året. L_{Amax} är den maximala bullernivån och avser en händelse som förekommer vid några tillfällen per dygn. Enligt Naturvårdsverkets rekommendationer för flygbuller bör FBN-nivån utomhus vid bostad ej överstiga 55 dBA, L_{Amax} -nivån bör ej överstiga 70 dBA. FBN-nivån medför ingen konflikt med befintlig och planerad bebyggelse inom planområdet.

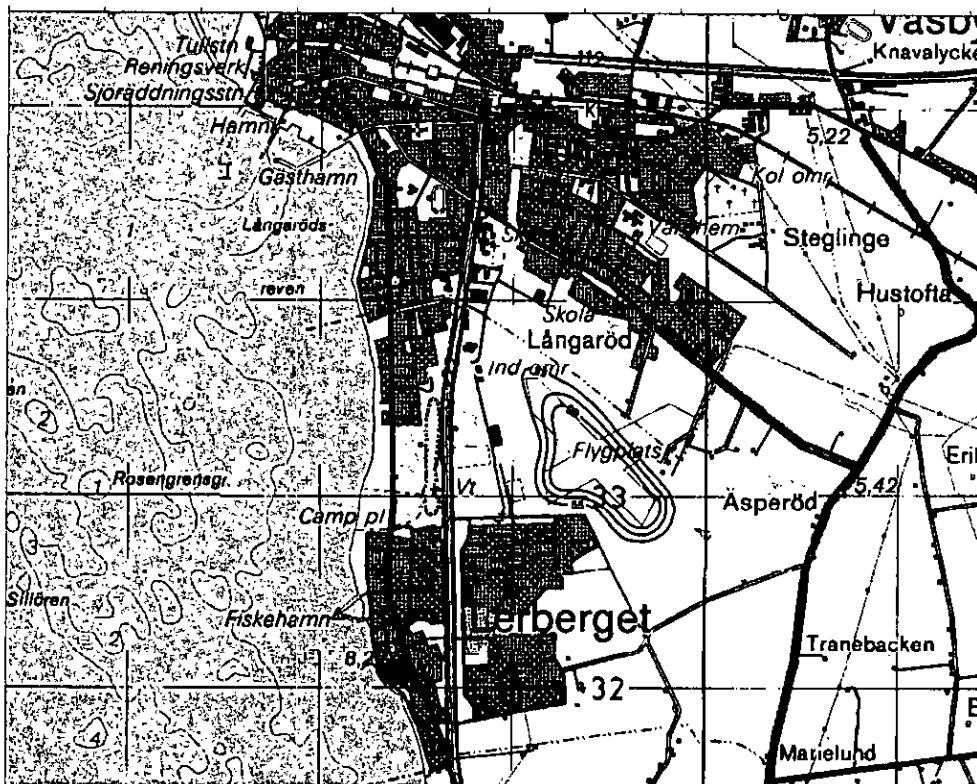


Fig. 7 Beräknad FBN-nivå vid Höganäs flygplats.

Utbredningen av det bullerområde inom vilket riktvärdet för L_{Amax} överskrids är mycket långsmalt och endast befintliga bostäder väster om väg 111 berörs. Koloniområdet och Kullagymnasiets område hamnar utanför den kritiska bullerzonen.

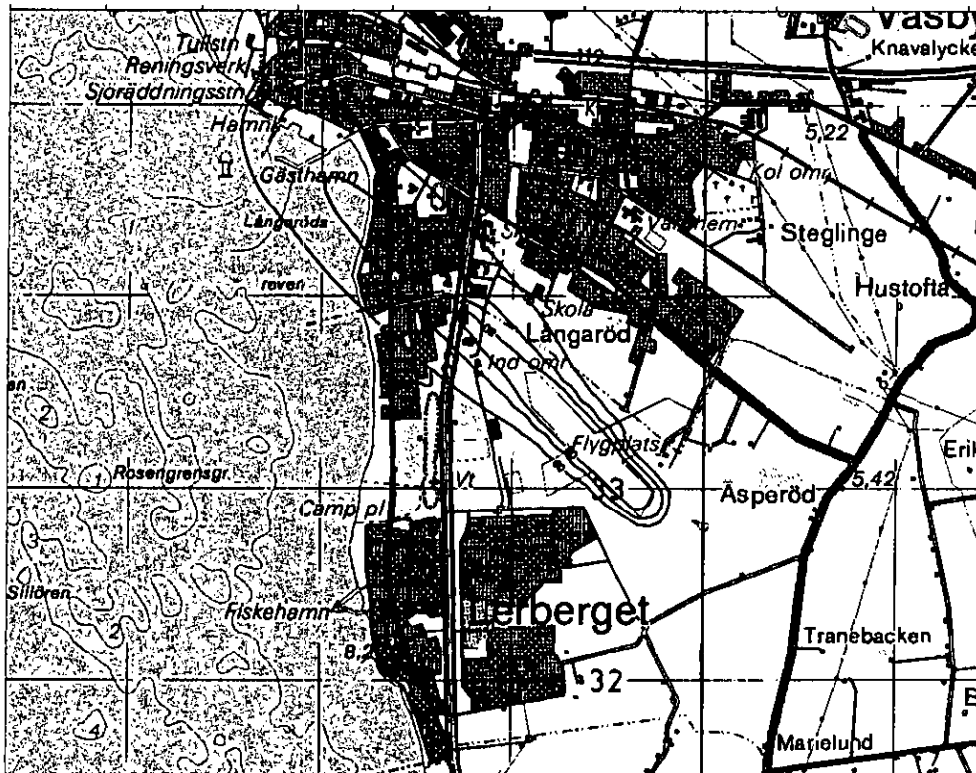


Fig. 8 Beräknad L_{Amax} -nivå vid utflygning /inflygning med ett flygplan av klass II (76 - 80 dBA) längs bana 32/14.

Trafikbuller

Planområdet avgränsas av Långarödsvägen i norr och väg 111 i väster. De är två av de stora trafiklederna i Höganäs. En trafikbullerutredning genomfördes 2001-03-15 av Tyréns infrakonsult AB och denna biläggs detaljplanen.

Genomförda bullerberäkningar visar att gränsen för ekvivalentnivån i kv. Kolonien ligger ca 16-17 m från vägmitt för samtliga våningar. Gränsen för maximalnivån ligger ytterligare ca 20 m från Långarödsvägen. För befintlig bebyggelse ligger således bullernivån utomhus under de riktvärden som finns.

I kvarteret Odlingen längs väg 111 ligger gränserna längre in i kvarteret, eftersom trafikmängden är högre. Gränsen för ekvivalentnivån för första våningen ligger ca 50-60 m från vägmitt. Motsvarande avstånd för andra våningen är ca 60-85 m. För bebyggelsen i den norra delen överskrider riktvärdena vid fasaden ut mot väg 111. För Kullaskolans fastigheter ut mot Långarödsvägen ligger gränsen för ekvivalentnivån ca 16 m från vägmitt, dvs att befintlig och planerad bebyggelse inte påverkas av buller från Långarödsvägen.

För hela planområdet gäller att ljudnivåer inomhus ej får överskrida ekvivalentnivån 30dBA i nybyggnation, i enlighet med Naturvårdsverkets rekommendationer.

Området inom skoltomten, som är mest utsatt för buller från väg 111, är i stort sett avsett för parkering. Planbestämmelsen "m₁-högsta ekvivalenta ljudnivån får utomhus på uteplats inte överstiga 55 dBA" gäller för skoltomtens byggzon vilken i stort sett sammanfaller med vistelseytan.

Industri

Söder om skoltomten finns Kvarteret Pålstorp som är planlagt för industriändamål. Fastigheten Pålstorp 7 som ligger närmast skoltomten ägs av Kommanditbolaget Svanshall. Byggnader i norra delen av tomten är uthyrda till Visolux AB. Företaget arbetar med elektroniska komponenter och använder lokalerna som lager.

I södra delen av Pålstorp 7 har Posten sin postsortering.

Inga utsläpp förekommer från befintliga verksamheter.

Angöringen sker från Pål Anders väg med infart i södra delen av tomten.

Övriga bestämmelser

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Fastighetsplaner som hindrar fastighetsreglering enligt detaljplanen upphävs i sin helhet.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 1993 och är förenlig med NRL.

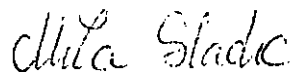
Teknisk försörjning

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området. Sydgas AB äger och administrerar de naturgasledningar som finns inom

planområdet. Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Innan bygglov kan ges måste fastighetsregleringar ske.

Planavdelningen
Höganäs 2001-03-16

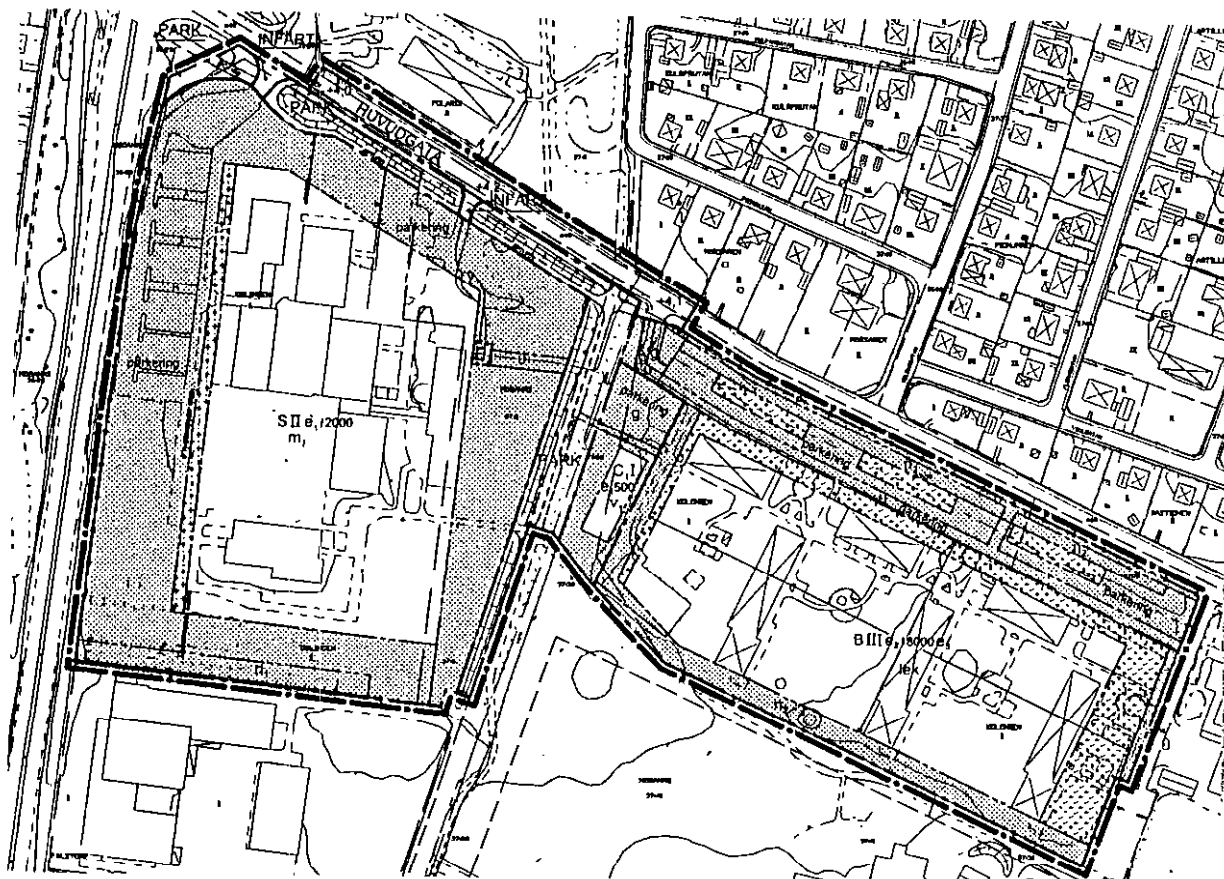

Karl-Ake Nilsson
Planchef


Mila Sladic
Planingenjör

Detaljplan för
kv. Kolonien, kv. Odlingen m. m. i Höganäs
 Höganäs kommun, Skåne län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

KARTA



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens främsta syfte är att modernisera gällande detaljplaner och legalisera befintlig bebyggelse. Samtidigt skapas möjlighet för vidare utbyggnad av Kullagymnasiet. En ny byggrätt för samlingslokaler, café eller kiosk mellan Kullagymnasiet och bostadsområdet skapas.

Nuvarande kvarteret Kolonien ägs av AB Höganäshem. All övrig mark inom planområdet ägs av Höganäs kommun.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom eller i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen.

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

Sydgas AB är huvudman för naturgasdistributionen.

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 våren 2001.

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.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Outnyttjade byggrätter inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder.

Tekniska anläggningar

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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda angivna tomter för bostäder, centrumfunktioner, skoländamål mm.

Till kvarteret Odlingen (Kullagymnasiets tomt) föres mark i öster.

Detaljplanen medger att Odlingen 1 ska avstå mark till allmän platsmark i norr (gång- och cykelväg, park och skyddsområde) och i öster för transformatorstation.

Rättighet för tillfartstrafik till transformatorstation avses bli säkerställd genom officialservitut.

Inom markerad u-område skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Detta avses bli säkerställd genom ledningsrätt.

Till bostadskvarteret Kolonien föres mark i norr (befintlig angöring och parkering), öster (befintlig parkering), väster (parkmark) samt i sydväst (befintlig tennisbana).

En ny fastighet innefattande mindre byggrätt för centrumfunktioner bildas. Tillfartstrafik (angöring) skall ske över bostadskvarterets mark.

Marken markerad med y_1 skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet. Detta kan bli säkerställt genom officialservitut.

Marken markerad med x_1 skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Detta kan bli säkerställt genom officialservitut.

För infart och parkeringsplatser i anslutning till den nya fastigheten kan gemensamhetsanläggning bli aktuell.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta respektive fastighetsägare.

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

Kostnaderna för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

Planavdelningen
Höganäs 2001-03-16