



Akt nr:
1284 - P72

AU\$1284-P72

1284-P72

karta: P₁ (2 st.)

HANDLINGAR

Upprättade år 1989	Dnr 89/1043
Ärende Detaljplan för kv TELEFONEN, FRISTADEN m m i Höganäs	
Registerområde Höganäs	
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 blyerts 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

45 numrerade sidor

— inneliggande karta

2 annan karta

Med ovanstående tidplan vinner detaljplanen laga kraft i dec 1988. Genomförandetiden är 15 år och planen skall alltså vara genomförd senast i dec 2003. Av praktiska skäl bör dock slutdatum sättas till hel- eller halvårsskiftet, i detta fall lämpligen till 2003-07-01.

TEKNISKA/PRAKTISKA ÅTGÄRDER

De åtgärder som ingår i plangenomförandet redovisas nedan med löpande numrering. Se även bilagda genomförandeplan (sid 6).

Allmänna anläggningar

Gator, gång-och cykelbanor

1. Fågelsångsgatan - ombyggnad och förlängning av gata
2. Idrottsgatan - ombyggnad och förlängning av gata
3. Norr om kv Stjärnan - utbyggnad av ny lokalgata
4. Bangatan, norra delen - ombyggnad av gatan och dess anslutning till Storgatan
5. Rundelsgatan - ombyggnad av anslutning till Storgatan
6. Storgatan - anläggande av gc-bana längs kv Baneret
7. Bangatan, södra delen - ombyggnad av anslutning till Tivoligatan
8. Storgatan - anläggande av gc-banor mellan Stenbocksg - Föreningsg

VA, el och värme

Planområdet ligger inom naturgasområde varför byggnader med större värmebehov erbjuds gas medan småhus erbjuds el som ledningsbunden energi.

9. Fågelsångsgatan - utbyggnad av va-ledn
10. Idrottsgatan - ombyggnad av va-ledn
11. Norr om kv Stjärnan - utbyggnad av va-ledn
12. NO om Fågelsångsgatan - uppförande av transformatorstation och nyanläggning av lågspänningsnät
13. Fågelsångsgatan - utbyggnad av gatubelysning
14. Idrottsgatan - utbyggnad av gatubelysning
15. Norr om kv Stjärnan - utbyggnad av gatubelysning
16. I och norr om kv Telefonen - möjliggöra gas-anslutning för nyproducerad flerbostadsbebyggelse
17. I och norr om kv Stjärnan - möjliggöra el-anslutning för uppvärmning av tillkommande småhusbebyggelse

Marköverlåtelse mm

Kommunen överlåter genom exploateringsavtal mark till exploatören Hedson Invest AB. Bolaget förhandlar även om förvärv av del av Telefonen nr 6 samt ev sammanlagga båda förvärven med nuv Telefonen nr 7 (tidigare nr 2, 3 och 5) till en ny fastigh.

18. Omr norr om kv Telefonen - överlåtelse av mark

Bostäder

Hedson Invest AB avser, som fortsättning av pågående exploatering i kv Telefonen, bebygga förvärvat mark enl bostadsförsörjningsprogrammet.

Mellan bolaget och landstinget har träffats överenskommelse om ett hyresavtal för gruppboheter (2x6 lgh) inom kv Telefonen för psykiskt utvecklingsstörda. Även övriga lägenheter kommer att förvaltas med hyresrätt.

Inom exploateringsområdet anordnas parkeringsanläggningar, gångvägar samt lekplats och övriga grönytor. De stora träd som finns inom blivande lekplatsområde skall bevaras.

Exploator för planerad bebyggelse norr om kv Stjärnan är inte utsedd. Kommunen äger marken. Flera alternativ är möjliga.

I gräns mot järnvägen i norr krävs stängsel. Om järnvägstrafiken så erfordrar skall fastighetsägaren även uppföra bullerskydd.

19. I och norr om kv Telefonen - 34 lgh i flerbostadshus varav 8 lgh 1988 och 26 lgh 1989. Ev ytterligare 4 lgh senare inom Telefonen nr 6.

20. I och norr om kv Stjärnan - 8 småhuslgh 1990.

FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

21. Bangatan och Fridhemsgatan - gatorna är i gällande plan bredare än befintliga förhållanden. Planförslaget innebär att nuvarande bredd permanentas. Anpassningen kräver en fastighetsreglering för tomter utmed dessa gator i kvarteren Uggan, Arkaden och Akacian. Även fastigheter i kv Trekanten omfattas med undantag för området närmast norr om Storgatan där en större gatubredd erfordras för att anordna avstängning och vändplats.

Mellan Arkaden nr 6 och Akacian nr 2 finns i gällande plan ett gatugenombrott som inte genomförts. Detta föreslås bli ändrat till mark för bostadsändamål och sammanlagd med intilliggande fastigheter.

22. I och norr om kv Telefonen - fastighetsförrättning enl exploateringsavtal

23. I och norr om kv Stjärnan - förrättning enl ev avtal alt. innan kommunen överlåter området till privata exploatorer.

I samband med genomförande av resp fastighetsregleringar avses gällande tomtindelningar (fastighetsplaner) i kv Arkaden, Ugglan, och Trekanten upphävas. De tomtindelningar som finns för kv Telefonen och Fristaden upphör att gälla genom bestämmelse i detaljplanen. Behov av nya fastighetsplaner föreligger inte.

BEVARANDEFRÅGOR

Ett område som omfattar kv Stjärnan och Telefonen samt Storgatan och del av Bangatan har ansetts som kulturhistoriskt värdefull miljö. I kv Telefonen har två fastigheter betecknats som särskilt värdefulla och därför q-märkts. Markeringen innebär att byggnaderna inte får rivas och att befintliga exteriörer skall bevaras.

Inom området skall utökad bygglovsplikt gälla vid omfärgning samt för q-märkta byggnader även vid underhåll.

GRUNDUNDERSÖKNING

Gatukontoret har låtit utföra en översiktlig grundundersökning i de områden som skall bebyggas. Enl denna krävs vissa extraordinära åtgärder för källarlösa hus medan förutsättningarna för hus med källare är mycket goda. Vid behov av kompletterande undersökning ligger ansvaret hos byggherren.

EXPLOATERINGSAVTAL OCH ANSVARSFÖRDELNING

Huvuddelen av genomförandet i och norr om kv Telefonen sker genom exploateringsavtal med exploatören Hedson Invest AB. Ovanstående åtgärder nr 1,2,9,10,13,14,16,18,19 och 22 avses bli reglerade genom avtalet.

I övriga delar ansvarar kommunen för att planen genomföres. Gatukontoret svarar för åtgärderna 3-8 och 11. Elverket tillser att nr 12,15 och 17 verkställs och fastigkontoret bevakar att åtgärd nr 20,21 och 23 genomföres.

Delar av kommunens ansvar för genomförandet kan komma att överföras på privata exploatörer genom avtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering genom avtal

Exploateringen i och norr om kv Telefonen finansieras helt inom ramen för exploateringsavtalet.

Även finansiering av exploateringen i kv Stjärnan förutsätts ske på sådant sätt.

Hit skall även kostnader för grundundersökningen 35 kkr föras.

Finansiering över kommunens budget

Kostnaden för erforderlig fastighetsreglering beräknas till 35 kkr (1988 års penningvärde) om den genomföres som en sammanhängande förrättning. Intäkter i form av markinlösen väntas ge 10 kkr varför kommunens kostnad blir 25 kkr om detta tillvägagångssätt används.

Regleringen skulle också kunna ske succesivt vid behov och överlåtas på resp fastighetsägare. I sådana fall ökar regleringskostnaden per fastighet och belastar enbart resp ägare.

Anläggande av gator och gc-banor som inte täcks in i avtal kostar totalt 520 kkr. Huvuddelen 380 kkr rör utbyggnad av gc-banor längs Storgatan.

Kostnad för transformatorstation och lågspänningsnät beräknas till 426 kkr. I summan ingår även vissa kostnader som avser förstärkning av ledningsnätet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Ekonomikontoret: Lars Björnsson

Elverket: Henry Olsson

Fastighetskontoret: Ulf Andersson

Gatukontoret: Lars Kjällkvist

Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Peterzon

Stadsbyggnadskontoret: Sören Stenquist, Stefan Romare

REVIDERING

Efter utställningstidens slut har genomförandebeskrivningen aktualiserats på sid 1, med avseende på tidsplan för planprocessen samt genom utbyte till reviderad illustrationskarta 1988-09-13.

Revideringsdatum 1988-09-30.

STADSBYGGNADSKONTORET

Sören Stenqvist
Stadsbyggnadschef

Detaljplanen har

Godkänts av byggnadsnämnden

Antagits av kommunfullmäktige

Vunnit laga kraft