



Akt nr:

1284 - P165

AU\$1284-P165

1284-P165

Upprättade år 1995	Dnr 96/1788
Ärende Detaljplan för LÅNGARÖD 4:252 m fl i Höganäs	
Registerområde Höganäs	
Kommun Höganäs	Län Malmöhus

**Aktas
noga!**

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

I denna lantmäterilakt får inte ens med bliverts 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.....²⁵ numrerade sidor.....^{Kopier} inneliggande karta

..... annan karta

Registrerad 1996-08-14

I 1996-08-05
Dnr... FMC 961788

detaljplan för

LÅNGARÖD 4:252 m.fl. i Höganäs

Höganäs kommun, Malmöhus län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Program

Plankarta skala 1:1000 med planbestämmelser och illustration

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utställningsutlåtande

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge direkt tillfart, som inte passerar bostäderna i grannskapet från väg 111 till det befintliga industriområde där Delifrance, ett s.k. frysbageri, är beläget.

Samtidigt ersättes en trafikfarlig parkeringsficka på västra sidan av väg 111 med en parkeringsplats för joggare och naturströvare.

En spontan gång-och cykelkorsning legaliseras till ett läge i anslutning till ny avfart och refug.

PLANOMRÅDETS LÄGE

Området ligger väster om väg 111 vid infarten till Höganäs, och bebyggelsen är den första man möter i centralorten tillsammans med industriområdet öster om vägen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdets totala areal är ca 31000 m².

Kvartermarken är till största delen privatägd. Kommunen äger förutom parkmarken, industritomterna såväl norr som söder om Delifrance.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1993-10-07, är det obebyggda området mellan Höganäs och Lerberget, söder om planområdet, markerat som strövområde, som skall hållas fritt från bebyggelse.

Gällande detaljplan är fastställd 1977-11-22 och omfattar förutom industriområdet även bostadsområdet norr därom fram till Ljungvägen, och sträcker sig från väg 111 i öster till Öresund i väster samt ner till Lerbergsskogen i söder.

7

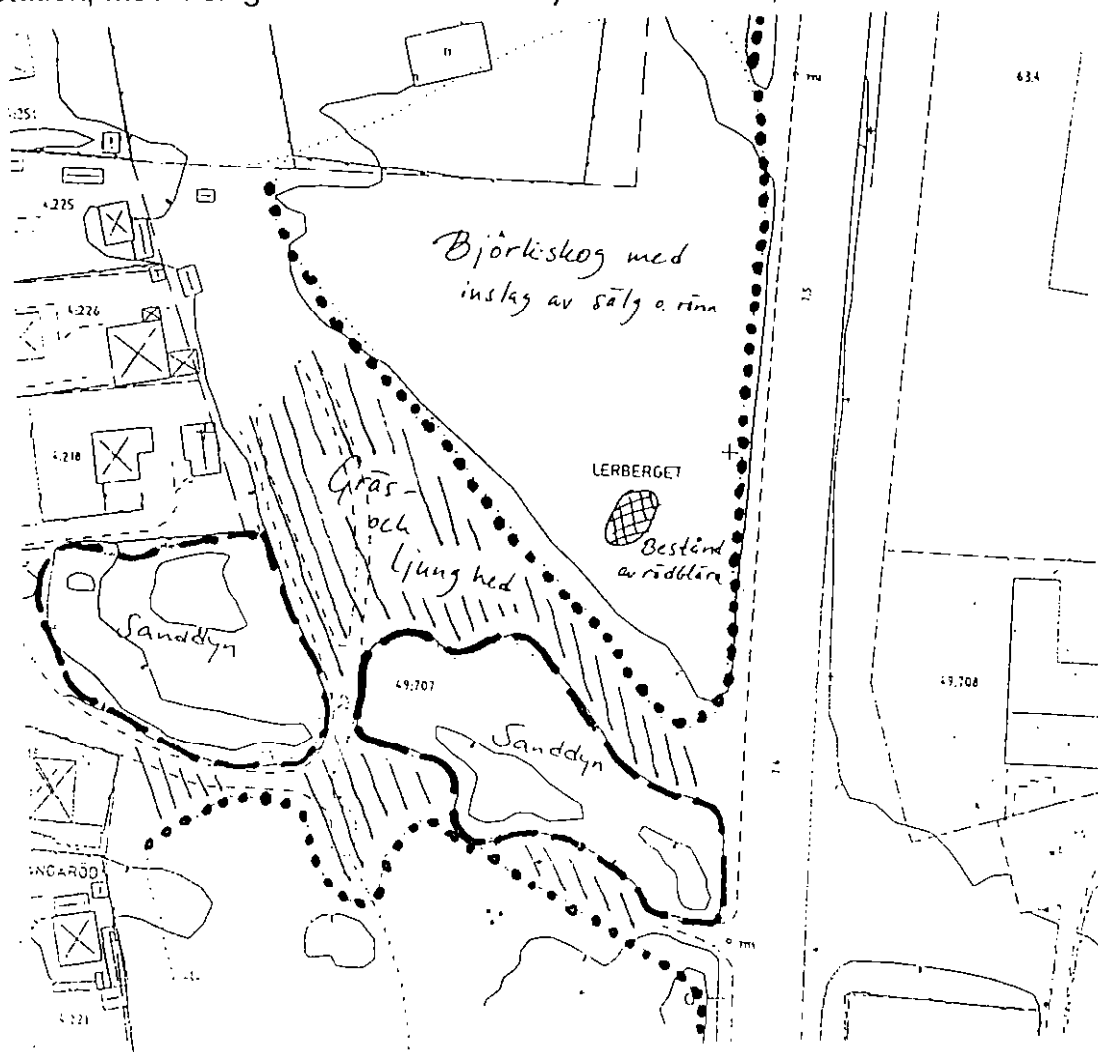
Bostadsbebyggelsen i anslutning till planområdet utgöres av 1 och 1 1/2-plans friliggande enbostadshus. Bostäderna har ett attraktivt läge mellan Öresund och Lerbergsskogen och nära Kullaskolan och Sportanläggningarna öster om väg 111. En spontan gång-och cykelkorsning med väg 111 finns ca 80 m norr om Bruks-hundsklubbens klubbstuga. Vägen korsas av personer som ska till sportanläggningarna, klubbstugan eller skollokaler öster om väg 111 och till bostäder, strand eller motionsslinga väster om väg 111.

Motionsslingan sträcker sig från cykelvägen i norr ner till Lerbergets samhälle och campingen i söder. Den har elbelysning och löper i tät strandskog.

Norr om cykelväg och motionsslinga finns ett par markanta, ca 2 m. höga sanddyner, som delvis är täckta av ljunghedsvegetation och tall/björksly.

Öster och söder om industrifastigheten finns ung fuktig björkskog med inslag av enstaka sälgar och rönnar. Markvegetationen består av hallon, gräs och en del örter och ormbunkar. Ett samlat och vackert bestånd av rödblåra *Silene dioica*, finns i den södra delen av Björkskogen

Björkskogen har ett markant bryn mot sydväst där mera öppen gräs- och ljunghedsvegetation, med inslag av enstaka mindre björkar och tallar, tar över.



Översiktlig vegetationskarta

MILJÖPÅVERKAN

Bageriverksamhet är ej tillståndspliktig enligt miljöskyddslagen. I dagsläget finns inga krav på rening av etanol från bageri, men naturvårdsverket kan mycket väl ta upp etanolutsläpp till följd av jäsning i framtiden.

Eftersom industrifastigheten är stor och den del som idag är bebyggd ligger närmast naturområde/skyddszon och bostäder, täckes dagens verksamhet väl under beteckningen småindustri. En utbyggnad av verksamheten som skulle vara tillståndspliktig, kan ske i östra delen av fastigheten, med större avstånd till bostäder. Eftersom skyddsavstånd till bostäder för bageriverksamhet enligt "Plats för arbete" är 50 m uppfyller befintliga förhållande detta krav, efter genomförd planändring.

PLANENS INNEHÅLL

Med industriområdets utsatta läge direkt vid infarten till Höganäs tätort har hänsyn tagits till den idag uppvuxna trädridå som gör att entrén känns lummig och välkomnande. Industrimarkens gräns i öster har således flyttats c:a 5 meter längre mot väster från vägen och industrizonen närmast skall hållas planterad. På så sätt avses den kvalitet som trädridån mellan vägen och industrin utgör, bibehållas även vid fullt nyttjande av industrimarken. Dessutom föreslås byggnadshöjden oförändrad inom området närmast vägen medan den västra delen föreslås få en högsta tillåtna byggnadshöjd 11.0 meter.

All industrimark i norr får J-bestämmelse för att möjliggöra utökning av bageriverksamheten, som kan komma att bli tillståndspliktig. Skyddsavstånd till bostäder skall vara minst 50 m. I söder finns möjlighet att uppföra en mindre småindustri än i gällande detaljplan. Småindustrin får inte vara störande för omgivningen. Dessutom betecknas fastigheten med K, kontorsändamål.

Hela zonen runt industriområdet skall hållas planterad, på industrimark.

Tillfart sker från väg 111 till såväl Delifrance som den till den ännu ej nyttjade småindustritomten. Direkt vid tillfarten, väl synlig från vägen, placeras en parkeringsanläggning för motionärer. Motionsslingan i Lerbergsskogen förslås förlängas norrut, upp mot parkeringen, för att få parkeringen effektivt nyttjad och därmed större trafiksäkerhet i området.

Motionsslingans förlängning innebär att en mindre stig över sanddynen får utnyttjas för sträckningen. De känsliga sanddynerna har fått en skyddsbestämmelse.

Den sponlana cykelväg som går från Backavägen i väster fram till väg 111 har lagts in i detaljplanen i befintlig sträckning. Det är oftast det mest effektiva att följa naturliga rörelsemönster. Korsningen med väg 111 sker i anslutning till hastighetsnedsättning, refug och smalare vägsektion. Hinder ska uppföras, så att cyklister ej kan ge sig direkt ut i körbanan. Detta illustreras i detaljplanen. Extra belysning överväges vid korsningen. Gång- och cykelvägen fortsätter österut utanför planområdet för att nå fram till det nordsydliga cykelstråket mellan Kullaskolan och sportanläggningen.

Vid placering av tillfart och parkeringsplats har beståndet av rödblåra kunnat bibehållas.

//

Planerade arbeten berör inte några kända fornlämningar men det kan finnas under mark dolda, ej kända fasta fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m.m., omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningen kan uppträda som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten 4:252 skall köpa mark av kommunen enligt såväl gällande plan som föreliggande ändring.

I södra delen av industriområdet kan en ny fastighet bildas.

Behov av fastighetsplan bedöms ej föreligga.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR

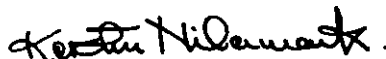
Planarbetet har skett i samarbete med gatukontoret, miljö-och hälsoskyddkontoret, kommunkansliet, fritids-och kulturkontoret, Höganäs Energi AB samt med Vägverket.

STADSBYGGNADSKONTORET

1995-11-15



Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef



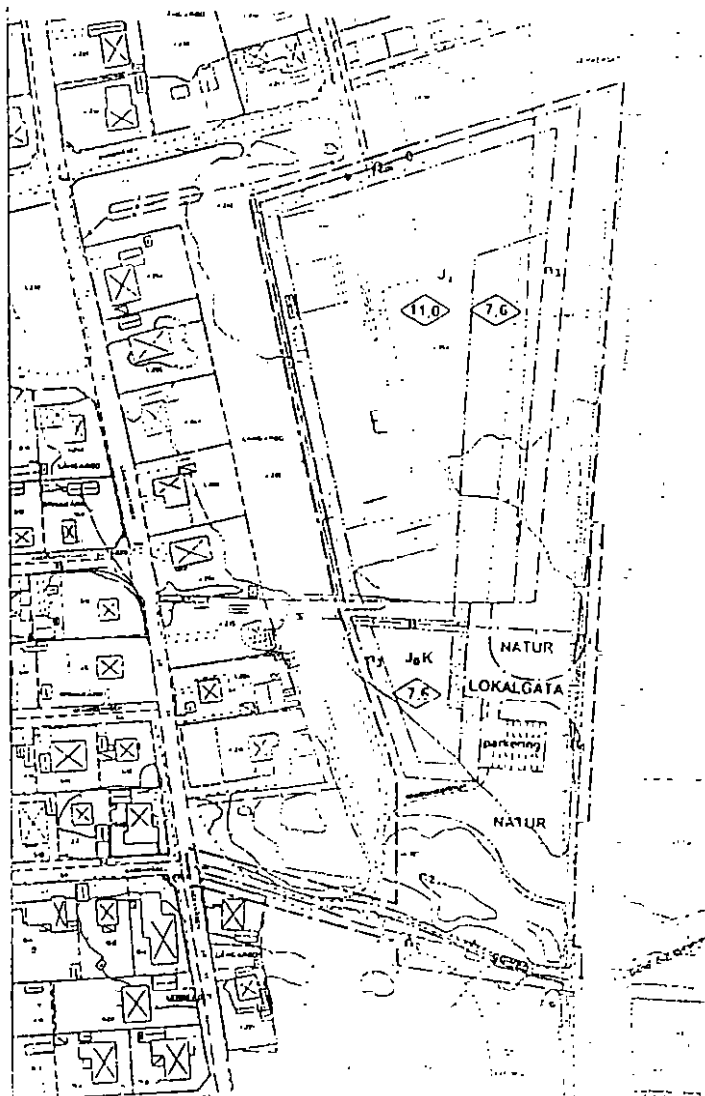
Kerstin Nilermark
planarkitekt

Genomförandebeskrivning tillhörande
detaljplan för
LÅNGARÖD 4:252 m fl,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

1: 1993-06-05.

Du.

PLANKARTA



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att genom planändring/planläggning ge möjlighet att till hela planområdet erhålla en direkt tillfart från allmänna vägen nr 111 i stället för befintlig tillfart genom ett bostadsområde. Samtidigt kan en parkering för besökande till Lerbergsskogen anläggas.

Huvuddragen i genomförandet omfattar främst att befintlig verksamhet (Delifrance AB) kan utvecklas samtidigt som nyetablering av verksamheter kan erhållas.

Med undantag för den bebyggda industrifastigheten Långaröd 4:252 (Delifrance AB) är all mark inom planområdet i kommunal ägo.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken. Vägverket ansvarar som väghållare för den angränsande allmänna vägen nr 111.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. I nu gällande verksamhetsområde ingår den bebyggda industrifastigheten. Hela planområdet är planerat att anslutas till verksamhetsområdet.

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

Sydgas AB är huvudman för naturgasdistributionen.

Mellan kommunen och Vägverket finns tecknat ett avtal som reglerar genomförandet av erforderliga ombyggnadsarbeten längs den allmänna vägen nr 111.

Kommunen avser att upprätta ett genomförandeavtal med Delifrance AB avseende detaljplanens genomförande. Genomförandeavtalet avser främst reglera omläggningen av tillfarten, fastighetsrättsliga frågor mm.

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 1996.

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 i princip byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder och efter utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på allmän platsmark.

Tekniska anläggningar mm

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

Den allmänna platsmarken i form av lokalgata, gc-väg, parkering, motions-slinga mm kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Den obebyggda delen av planområdet är mark i kommunal ägo.

Nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder är att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda angivna tomter för verksamheter. Kvartersmarken för verksamheter kan komma att delas upp i en eller flera tomter beroende på aktuella förutsättningar.

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

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta respektive fastighetsägare.

Kostnader för anläggningsarbeten på allmän platsmark mm inom och i anslutning till planområdet har beräknats till:

Lokalgata, utbyggnad	255'
Parkering (grusbeläggning), utbyggnad	125'
Motionsslinga, förlängning	45'
Gc-väg (öster väg 111), utbyggnad	25'
Belysning lokalgata, parkering o motionsslinga	60'
Allmänt va-nät, utbyggnad	50'

Detaljplanen medför att ytterligare ca 4 700 kvm industrimark kan försäljas varav ca hälften bör sammanläggas med befintliga industrifastigheten Långaröd 4:252.

I genomförandeavtal med Delifranche AB är avsikten att kostnadsreglering mm sker för förhöjd planstandard, förbättrad tillfart osv.

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov. Detta gäller endast om fastighetsägaren har nytta av detaljplanen.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representantar från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson
 Gatukontoret: Lars Kjällkvist
 Stadsbyggnadskontoret: Sören Stenqvist, Kerstin Nilermark
 Miljö- o hälsoskyddskontoret: Richard Åkesson
 Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Andersson

REVIDERING

Datum för revidering noteras under denna punkt.

KOMMUNKANSLIET 1995-11-15

Detaljplanen har

antagits av KF 1996-04-11--15
 vunnit laga kraft 1996-05-15