



**Akt nr:**

**1284 - P02 / 260**

\*AU\$1284-P02/260\*

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1284-P02/260

Karta: P<sub>3</sub>

HANDLINGAR 1284-P02/260

Upprättade år

2002

Dnr

Ärende

Detaljplan för del av TJÖRRÖD 2:4

Kommun

Höganäs

Län

Skåne

Aktas  
noga!

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

I denna lantmäterfakt får inte ens med blyerts ske anteckning,  
förstrykning eller dylikt.

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

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten  
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band

39 numrerade sidor

1 inneliggande karta

1 annan karta P<sub>3</sub>



**HÖGANÄS KOMMUN**  
Planavdelningen

2002-07-29

**MEDDELANDE LAGA KRAFT**

**Detaljplan för del av Tjörred 2:4, Höganäs kommun, Skåne län**

---

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2002-06-13 § 62 antagit  
**detaljplan för del av Tjörred 2:4 i Höganäs kommun.**

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

**Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 11 juli 2002.**

Planavdelningen

Karl-Åke Nilsson  
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad  
Lantmäterimyndigheten

Registrerad

020916



**HÖGANÄS KOMMUN**  
Planavdelningen

**Detaljplan för**

**del av fastigheten Tjörred 2:4, Höganäs kommun, Skåne Län**

---

## **PLANBESKRIVNING**

**Detaljplanen har:**

Upprättats 2002-04-18

Redaktionellt tillägg

har skett 2002-05-21

antagits av KF: 2002-06-13

vunnit laga kraft: 2002-07-11

## SYFTE

Planarbetet syftar till att pröva möjligheten att etablera handels- och hantverksverksamhet inom Tjörnröds industriområde, på del av fastigheten Tjörnröd 2:4.

## Bakgrund

Förfrågan att etablera handels- och utställningsverksamhet inom del av fastigheten Tjörnröd 2:4, mellan Vita Gården och Mölle Fiskrökeri, har inkommit till Höganäs Kommun. Gällande detaljplan för aktuellt område tillåter industri och lager med skyddsavstånd till bostäder om minst 50 till 400 meter. Under beredning av ärendet har fråga väckts om planändring.

## PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

### Läge och avgränsning

Det föreslagna planområdet är beläget inom Tjörnröds industriområde i den norra delen av Höganäs tätort. Området avgränsas i norr av Verkstadsgatan, i öster av Keramikgatan, i söder av Gärdesgatan, samt i väster av Vita Gården och förlängningen av "Vita Gårdens" östra gräns rakt norrut (se karta).

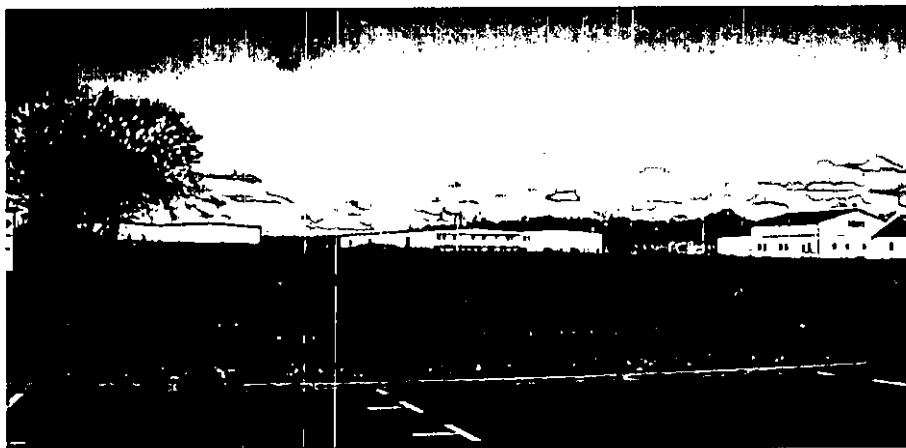
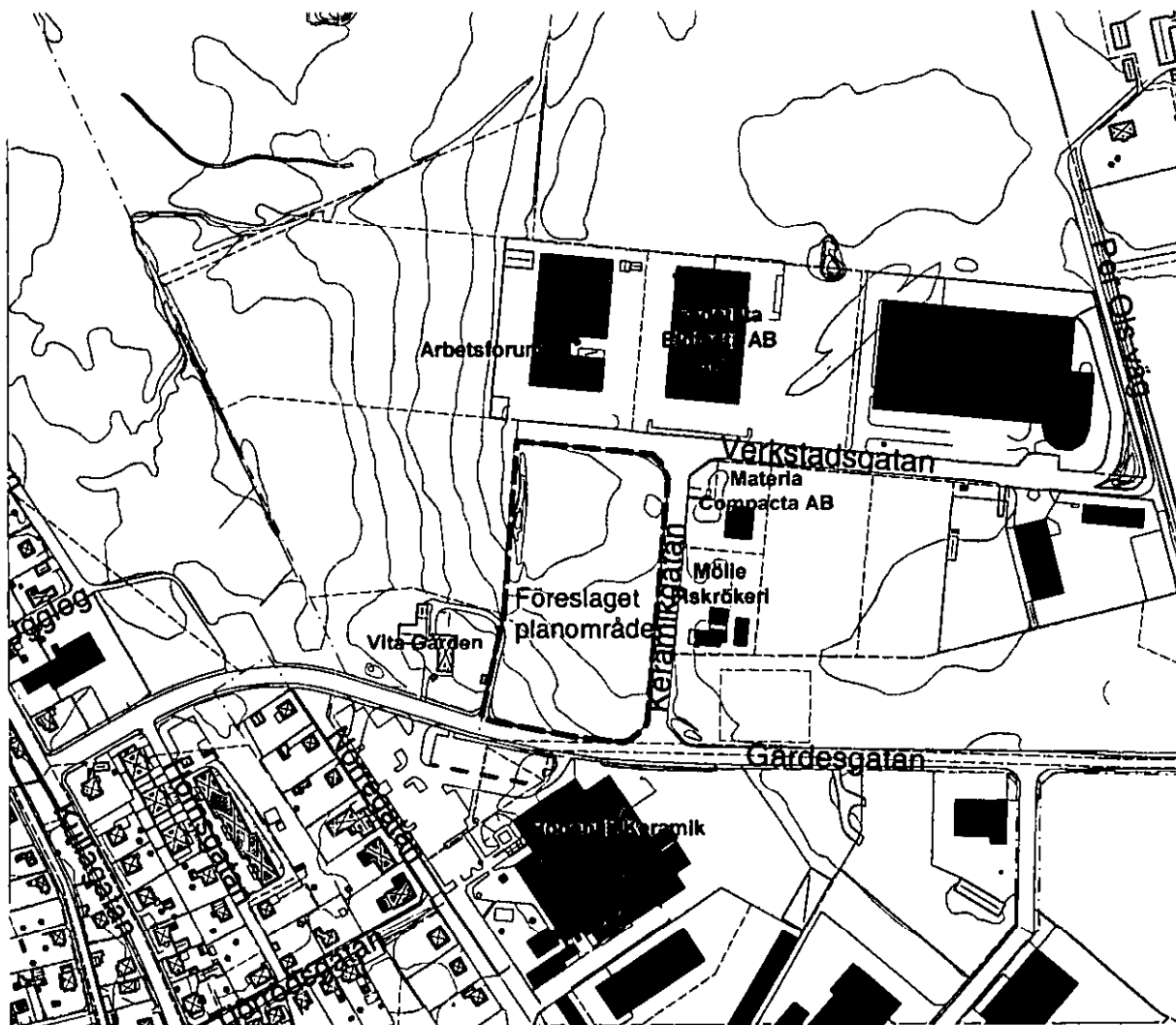


## Planområdets innehåll och utseende

Det föreslagna planområdet omfattar del av fastigheten Tjörrod 2:4 och mäter cirka 160x85 meter vilket motsvarar nära 1,4 ha mark. Fastigheten ägs av Höganäs kommun.

Planområdet består av oexploaterad industrimark. Endast en mindre del om 20x30 meter av området, närmast Verkstadsgatan, används som upplag. Området är gräsbevuxet och vid den västra sidan, längs planområdets västra gräns finns större träd, bl.a. alm, och buskar. Längs med den västra fastighetsgräsen, norr om "Vita Gården", löper en stengärsgård. Längs med dess östra sida finns idag upplag av rivnings- och jordmassor.

Planområdet sluttar svagt mot norr med en lägsta punkt i söder på cirka +9 möh och en högsta punkt i norr på cirka +11 möh.



Planområdet sett från söder. Materia Compacta AB samt Mölle Fiskrökeri vid Keramikgatan längst till höger i bild. Industribyggnaden med bl.a. Arbetsforum och Fagersta Eldfasta vid Verkstadsgatan längst bort i bild. Träden till vänster i bild står i planområdets västra gräns.

## Omgivande områdets innehåll och utseende

Omgivande områden består av både exploaterad och oexploaterad industrimark. Fastigheterna ägs dels av Höganäs kommun, dels av privata företag.

Omgivande områden saknar större kupering och är, där det inte exploaterats, till största delen gräsbevuxna.

Väster om planområdet bedrivs Restaurang och utställningsverksamhet i Vita Gården. Norr om Vita Gården är marken oexploaterad. Planen tittäter industriverksamhet.

Norr och nordost om planområdet bedriver bl.a. kommunen genom Arbetsforum samt flera andra företag olika verksamheter.

Öster om planområdet bedriver Materia Compacta Läkemedelstillverkning, samt Mölle Fiskröckeri tillverkning samt försäljning av livsmedel.

Söder om planområdet bedriver Höganäs Keramik tillverknings- och försäljningsverksamhet. Viss råvaruhantering sker utomhus.



*Vita Gården väster om planområdet*



*Arbetsforum m.fl. norr om planområdet*



*Höganäs Keramiks baksida sett från Keramikgatan.*

## Trafik

Planområdet trafikförsörjs från Kullagatan/Väg 111 via Gärdesgatan. I gällande detaljplan tillåts in- och utfart bara från Keramikgatan och Verkstadsgatan.



*Gärdesgatan sed från öster. Vita Gården mitt i bild. Korsningen till Keramikgatan till Höger i bild.*

Söder om Planområdet ligger Höganäs Keramik med fabriksförsäljning. Verksamheten genererar en stor andel besökande i området och en större parkering finns söder om Gärdesgatan, väster om försäljnings- och tillverkningslokalerna där också besöksentrén är belägen. På den östra sidan om Höganäs Keramiks lokaler sker lastning och lossning. Norr om Gärdesgatan ligger "Vita Gården" med bland annat restaurangverksamhet sommartid. Vita Gården saknar egen parkering och besökande nyttjar parkeringen söder om Gärdesgatan.

En mindre grusad gångväg löper längs planområdets västra sida. Vägen är inte säkrad i plan. Trottoar finns längs med Gärdesgatans södra sida.

Tjörnöds industriområde kan i framtiden komma att trafikmatas från öster då väg 111 kan ges ny sträckning i enlighet med gällande översiktsplan samt gällande detaljplaner.

## Tekniska anläggningar

Vatten-, dagvatten- och avloppsledningar finns i anslutning till planområdet i gatumark. Inom planområdet finns inga allmänna VA-ledningar.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession. Transformatorstation finns nordost om planområdet.

## Geotekniska förhållanden

Gruvverksamhet har förekommit inom och kring planområdet. Geoteknisk undersökning har föregått tidigare planarbeten i området. Då ingen ny mark tas i anspråk för bebyggelse refereras här till de tidigare undersökningarna. Det måste dock understrykas att detaljerad geoteknisk undersökning skall genomföras innan nybyggnation.

Grundläggningsförhållandena i den norra 2/3-delen av planområdet har bedömts vara "övervägande mycket gynnsamma".

I en cirka 50 till 60 meter bred zon närmast Gärdesgatan förekommer talrika gruvorter på djup mindre än 7 meter under nuvarande markyta. Även fyllda dagbrott kan finnas här. Grundläggningsförhållandena har bedömts vara "i stort mycket ogynnsamma". I gällande detaljplan tillåts endast parkering.

## Tidigare kommunala beslut

### ÖP 93

I nu gällande översiktsplan antagen 1993 är planområdet angivet som verksamhetsområde.

### Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för Tjörrods industriområde, Höganäs Kommun, Malmöhus Län (33/96). Planen upprättades 1996-04-11, vann laga kraft 1996-06-13 och har en genomförandetid på 15 år.

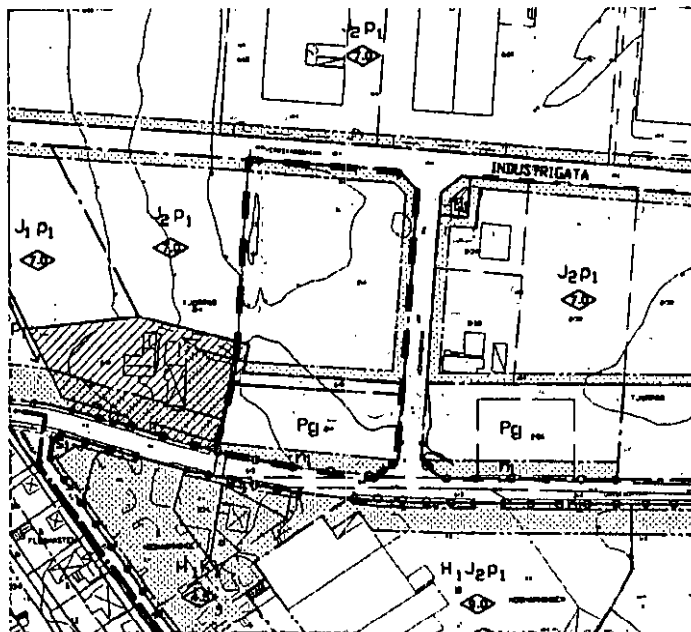
**Inom Planområdet** möjliggör planen "Industri och lager med skyddsavstånd till bostäder 50-400 meter samt transformatorstation". I planområdets södra del föreskrivs "Skyddsplantering, ej parkering eller upplag" inom en cirka 10 meter bred zon samt "parkering" där "marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar".

Byggnader skall placeras minst 6 meter ifrån fastighetsgräns och får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 7 meter. Transformatorstationer, garage eller förråd får inte uppföras till en högre höjd än 2,7 meter. Utfartsförbud råder mot Gärdesgatan.

**För angränsande områden** gäller också ovan rubricerade plan. Väster om planområdet möjliggör planen "Industri och lager med skyddsavstånd till bostäder 50-400 meter samt transformatorstation" samt gällande för "Vita Gården" "Handel, hantverk, cafeteria och restaurang" och "småindustri och lager, för omgivningen icke störande verksamhet". Byggnader skall utformas och placeras i enlighet med ovan angivna bestämmelser. För "Vita Gården" gäller en högsta byggnadshöjd om 4,5 meter.

Norr och öster om planområdet möjliggör planen "Industri och lager med skyddsavstånd till bostäder 50-400 meter samt transformatorstation". Byggnader skall utformas och placeras i enlighet med ovan angivna bestämmelser. Närmast Gärdesgatan föreskrivs "Skyddsplantering, ej parkering eller upplag" inom en cirka 10 meter bred zon samt "parkering" där "marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar".

Söder om planområdet (Höganäs Keramik) möjliggör planen "Handel, hantverk, cafeteria, och restaurang", "Industri och lager med skyddsavstånd till bostäder 50-400 meter samt transformatorstation" och "parkering". Byggnader skall placeras minst 6 meter ifrån fastighetsgräns och får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 9 meter.



Utdrag ur gällande detaljplan för Tjörrods industriområde, Höganäs Kommun, Malmöhus Län (33/96). Föreslaget planområde inom sträckad linje (röd).

## Övrigt

### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad kustzon.

### Fornlämningar

Planområdet är beläget inom Tjörnöds bytomt, registrerad som fornlämning nr. 102 i fornlämningsregistret för Höganäs socken.

Alla markgrepp inom fornlämningsområdet kräver Länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i Kulturminneslagen, KML, Kap. 2. Krav på arkeologisk förundersökning kan komma att ställas. Ansökan skall ske i god tid före markgrepp hos Länsstyrelsen. Om fornlämning påträffas vid markgrepp ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen i enlighet med Kulturminneslagen, KML, Kap. 2.

Arkeologisk förundersökning har genomförts av "Wallin kulturlandskap och arkeologi", februari 2002. Dessa gör bedömningen "...att fortsatt planering inom det förundersökta området kan genomföras utan vidare antikvariska insatser".

## PLANENS INNEHÅLL

### Användning

Planområdet är uppdelat i tre delar. I den norra delen tillåts småindustri, hantverk och lager, vilka inte får verka störande på sin omgivning, samt kontor.

I den mellersta delen tillåts handel, småindustri, hantverk och lager vilka inte får verka störande på sin omgivning, samt kontor. Inom Tjörrods industriområde finns idag etablerat verksamheter vilka bedriver handel kopplat till tillverkning vilken skulle kunna verka störande för sin omgivning om de inte var placerade inom ett industriområde. Detaljplanens syfte är att möjliggöra ytterliggare sådan verksamhet. Däremot bedöms handel med dagligvaror inte lämpligt inom industriområdet. Då sådan verksamhet genererar ett stort antal besökande och en stor biltrafik. Stöd för att placera verksamheter med mindre risker i områden avsedda för större risker finns bl.a. i "Bättre plats för arbete" där det på s. 90 sägs följande:

*"annan bebyggelse än bostadsbebyggelse kan ha högre eller lägre krav på skydd mot störningar och risker beroende på hur många personer som uppehåller sig i byggnaderna, hur känsliga de är, hur länge de uppehåller sig där. För lokaler där enbart vuxna uppehåller sig under dagtid är kraven lägre. Kraven för lokaler där känsliga personer såsom barn, sjuka och gamla uppehåller sig en stor del av dygnet bör minst jämföras med dem för bostäder."*

*"Vid planläggning bör verksamheter med ungefär samma risk förläggas till ett arbetsområde som är avsett för verksamheter som innebär mindre risker, däremot kan verksamheter med mindre risk placeras i ett område som är avsett för större risker."*

Som ett resultat av den diskussionen sägs det: "inom de skyddsavstånd som anges för miljöstörande verksamheter kan och bör vid en god planering andra mindre störande verksamheter finnas, exempelvis kontor, lager, butiker, hantverk etc."

I den södra delen av planområdet tillåts parkering. Möjlig upplåtelseform är flexibel, som t.ex. enskild eller gemensam parkering. Vid en gemensam parkeringslösning avses denna lösa parkeringsbehovet för följande fastigheter; del av Tjörrod 2:4 (tomt för handel m.m. inom planområdet), Tjörrod 6:8 ("Vita Gården"), del av Höganäs 33:1 (tomt för handel m.m. vid Gärdesgatans västra del), Noshörningen 2, 12 och 21 ("Höganäs Keramik").

### Bebyggelse, markens anordnande samt vegetation

Planen är utformad med en större generell byggzon. Inom denna finns ingen begränsning för markens exploatering vilket är i enlighet med för planområdet och omgivande område idag gällande plan (33/96). Byggnader skall dock placeras minst 6 meter från fastighetsgräns.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7 meter vilket är i enlighet med idag för planområdet och omgivande område gällande plan (33/96). Garage, förråd och andra komplementbyggnader får inte uppföras till högre byggnadshöjd än 2,7 meter vilket är i enlighet med för planområdet och omgivande område idag gällande plan (33/96).

Parkeringen avses att utformas med normal standard beträffande hårdgjorda ytor, plantering m.m. och med anpassning till befintliga parkeringsplatser inom området. Anläggningen skall vara funktionellt och avses vara neutralt utformad i förhållande till de verksamheter den skall betjäna. Inom parkeringen får kompletterande bebyggelse såsom våderskydd för cyklar, pergolor etc byggas där byggnadsnämnden prövar lämpligt. Området får ej bebyggas med garage, carport förråd och dyl. Området är inte lämpligt att bebygga med större byggnader på grund av geotekniska förhållanden.

Då det i inom och i anslutning till planområdet är finns både handel och industriverksamhet bör området ges ett representativt utseende. Ett sätt är bl.a. att rumsligt är dela området med vegetationsridåer. Vegetationen bör utformas på ett sådant sätt att verksamheterna tillåts exponeras samtidigt som det ger ett visst störningsskydd.

## LAGA KRAFT

Längs med den västra sidan av planområdet finns idag uppväxta träd och buskar. Dessa skall bevaras eller ersättas inom på plankartan särskilt markerade områden. Bland annat växer här alm vilka hotas av den sk. almsjukan.

Längs med Keramikgatan skall skyddsplantering med träd längs gata finnas inom på plankartan särskilt markerade områden.

Längs med Gärdesgatan skall skyddsplantering samt bländningsskydd finnas inom på plankartan särskilt markerat område. Bländningsskyddet skall vara utformat på ett sådant sätt att trafik som färdas längs med Gärdesgatan inte störs av strålkastarljus från bilar inne på parkeringen.

## Trafik

Planområdet skall trafikmatas från Keramikgatan och Verkstadsgatan. Utfartsförbud råder mot Gärdesgatan. Ägare till parkeringsanläggning äger rätt att upplåta tillfart över parkeringsanläggningen till fastigheten Tjörred 6:8, "Vita Gården", samt till fastighet direkt norr om parkeringsanläggning.

## Övrigt

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Marklov krävs för fällning av träd inom på plankartan särskilt markerade områden.

## KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalken.

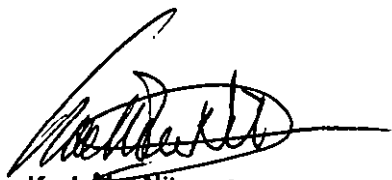
Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ inverkan på riksintressen högexploaterad kustzon eller hälsa och säkerhet.

Planförslaget bedöms leda till en mindre ökning av trafikbelastning.

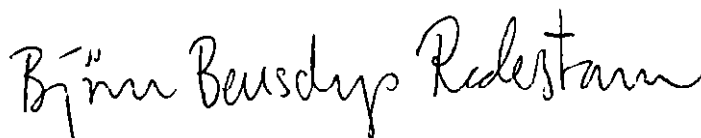
## PLANAVIDELNINGEN

Höganäs 2002-04-18

Redaktionellt tillägg har skett  
2002-05-21



Karl-Ake Nilsson  
Planchef



Björn Bensdorp-Redestam  
Planarkitekt



**HÖGANÄS KOMMUN**  
Planavdelningen

**Detaljplan för**

**del av fastigheten Tjörred 2:4, Höganäs kommun, Skåne Län**

---

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**Detaljplanen har:**

Upprättats 2002-04-18

Redaktionellt tillägg

har skett 2002-05-21

antagits av KF: 2002-06-13

vunnit laga kraft: 2002-07-11

## Organisatoriska frågor

### Allmänt

Planarbetet syftar till att pröva möjligheten att etablera handels- och hantverksverksamhet inom Tjörreds industriområde, på del av fastigheten Tjörred 2:4.

### Ansvarsfördelning

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

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

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

Sydgas är huvudman för naturgasdistribution.

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 sommaren 2002.

## Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov i enlighet med gällande plan.

Marklov krävs för fällning av träd inom område markerat med n<sub>1</sub>.

## Fastlighetsrättsliga frågor

Planområdet består av del av fastigheten Tjörred 2:4, vilken ägs av Höganäs kommun.

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är att genom fastighetsreglering och avstyckning bilda fastigheter med möjlighet till småindustri, hantverk, lager, handel, kontor och parkering.

I den södra delen av planområdet tillåts parkering. Möjlig upplåtelseform är flexibel, t.ex. som enskild eller gemensam parkering vilken tillgodoser parkeringsbehovet. Vid en gemensam parkeringslösning avses denna lösa parkeringsbehovet för följande fastigheter; del av Tjörred 2:4 (tomt för handel m.m. inom planområdet), Tjörred 6:8 ("Vita Gården"), del av Höganäs 33:1 (tomt för handel m.m. vid Gärdesgatans västra del), Noshörningen 2, 12 och 21 ("Höganäs Keramik").

Ägare till parkeringsanläggning äger rätt att upplåta tillfart över parkeringsanläggningen till fastigheten Tjörred 6:8, "Vitagården", samt till fastighet direkt norr om parkeringsanläggning.

## **Ekonomiska frågor**

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta fastighetsägaren.

Kostnader för planarbetet finansieras genom planavgift vilken skall tas ut i samband med beviljande av bygglov.

Kostnader för fastighetsrättsliga åtgärder vilka krävs skall belasta respektive fastighetsägare.

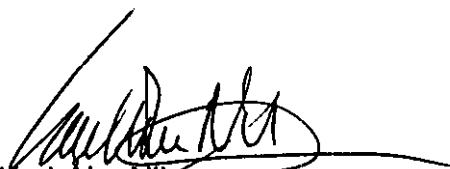
## **Medverkande tjänstemän**

Vid framtagande av genomförandebeskrivning har Ulf Andersson, kommunkansliet, medverkat.

## **PLANAVDELNINGEN**

**Höganäs 2002-04-18**

Redaktionellt tillägg har skett  
2002-05-21



Karl-Ake Nilsson  
Planchef



Björn Bendsorp-Redestam  
planarkitekt