

Akt nr:
1284 - P120

AU\$1284-P120

1284-P120

Fastighetsbildningsmyndigheten

HANDLINGAR

FRM

1284-P120

karta: P₁

Upprättade år 1993	Dnr 93/366
Ärende Detaljplan för sydvästra delen av kv SVAMPEN 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 förpackets 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

1 inneliggande karta

1 annan karta

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
Bd R Friberg
040-14 61 10

MEDDELANDE/LAGAKRAFTBEVIS

1992-12-02

2023-14192/92
84-B-0031

Kommunfullmäktige i
Höganäs kommun
Stadshuset
263 82 HÖGANÄS

ÖVERLANTMÄTARMYNDIGHETEN
Malmöhus län

Ink. 92 12 03

Dnr. 93/366

Detaljplan för sydvästra delen av kv Svampen i Höganäs, Höganäs kommun

MEDDELANDE

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har den 5 november 1992 antagit detaljplan för sydvästra delen av kv Svampen.

Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut.

LAGAKRAFTBEVIS

Enligt länsstyrelsens diarium har överklagande över kommunfullmäktiges beslut inte inkommit. Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 1 december 1992.

Ralph Friberg

SÄNDLISTA

Kopia till

Fastighetsbildningsmyndigheten i Landskrona distrikt
Lantmäteriet
Byggnadsnämnden i Höganäs kommun
Planenhetens arkiv

Planbeskrivning tillhörande
detaljplan för
sydvästra delen av kv SVAMPEN mm
i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län.

93. 03. 30
93/366

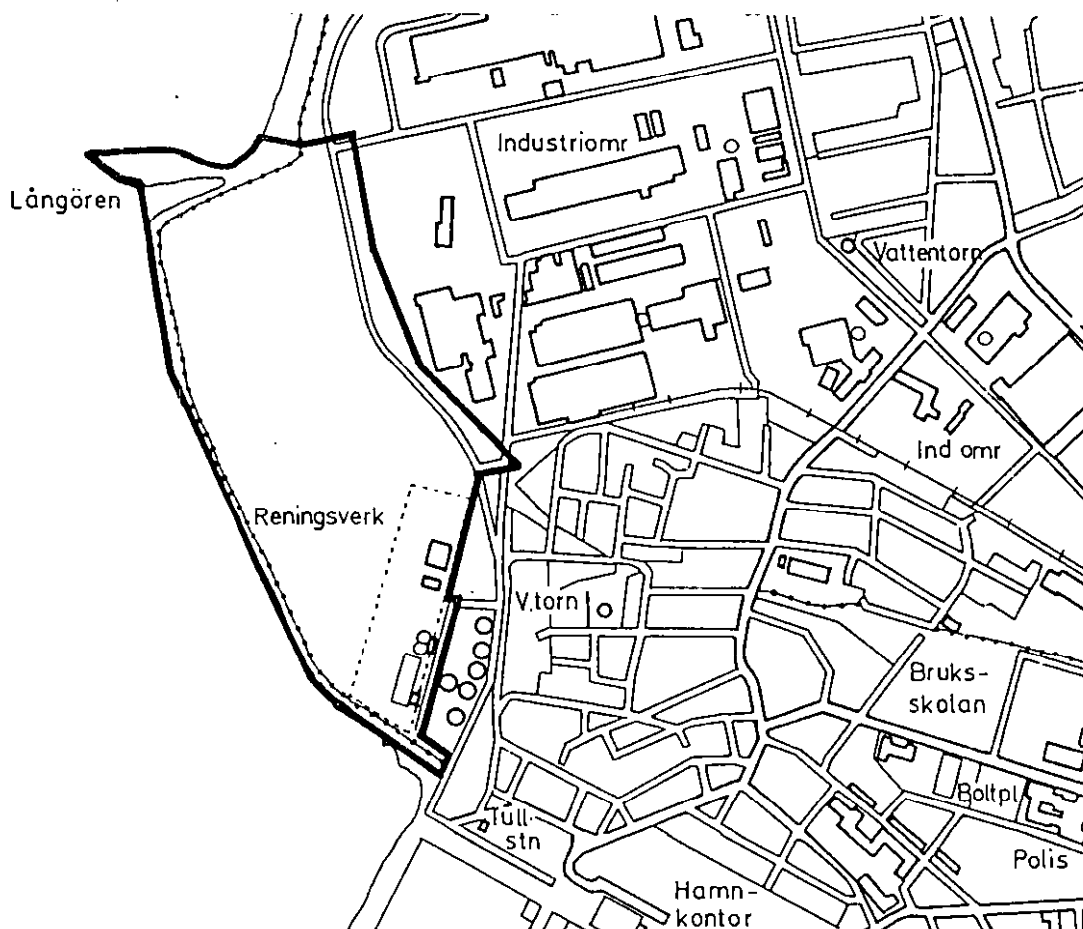
HANDLINGAR

Detaljplanen är upprättad på ett blad som innehåller plankarta i skala 1:2000, planbestämmelser samt karta över planområdets läge i skala 1:10000. Vidare ingår som separata handlingar denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och efter utställning även ett utlåtande över inkomna synpunkter. Övriga handlingar som åtföljer planen eller i vissa fall tillkommer är grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE

Planen syfte är att fastlägga markanvändningen för ett markområde som genom invallning och uppfyllnad skapats i en vik av Öresund samt för intilliggande mark i sydost och att definiera byggrätten inom området. Syftet är vidare att fastlägga markanvändningen till industri för huvuddelen av markområdet, till reningsverk för en mindre del i sydost samt till strand för en liten del i nordväst.

PLANFAKTA



Området ligger nordväst om Höganäs centrala delar och omedelbart väster om de utbyggda delerna av Höganäs AB:s industrikvarter Svampen.

I norr utgör den smala udden Långören gräns och i väster invallningen mot havet. Planområdets totala areal är ca 22,5 ha. Marken ägs till större delen av Höganäs AB och dess dotterbolag. Mindre delar ägs av kommunen och av samfälligheter i vilka Höganäs AB och kommunen är delägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.

Översiktligaplaner.

För Höganäs kommun eller för dess centralort finns ingen fastställd eller antagen generalplan. Däremot finns ett på 1960-talet upprättat förslag till generalplan för Höganäs, vilket varit vägledande vid olika utbyggnader. I detta förslag ingår planområdet såsom föreslagen utvidgning av industriområdet. Denna målsättning har bibehållits i senare utarbetade områdesskisser för centralorten.

Detaljplaner mm

För delar av planområdet gäller detaljplaner fastställda 1941.05.09, 1972.08.17 och 1976.01.20. Huvudsakligen är dock planområdet inte tidigare planlagt.

Innan invallning och uppfyllnad av den lilla viken mellan Långören och den vall som omger reningsverket igångsattes, fick Höganäs AB genom vattendom 1975.11.28 och efter prövning enligt miljöskyddslagen 1976.03.01 tillstånd till dessa åtgärder. I ansökan angavs syftet med invallning och uppfyllnad av området vara att utöka innanförliggande industriområde.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

I planområdets nordligaste del finns på den låga reveln Långören naturlig strandmark med mager strandvegetation. I områdets sydöstra del finns kommunens reningsverk med sina olika byggnader och bassänger. Övriga delar av planområdet bär i olika grad prägel av pågående arbeten med invallning och uppfyllnad. Således har en vall mot havet anlagts, vilken består av mycket stora stenblock, vars krön delvis förstärkts med betong. Utrymmet mellan denna vall och innanförliggande ursprunglig strandlinje har delvis uppfyllts till i nivå med innanförliggande markplatå, dvs till ca 6 meter över havets nivå. Vattendomen tillåter en uppfyllnad till 7 meter över havsnivån. Materialet i uppfyllnaden består av schaktmassor samt restprodukter från industriverksamheten av sådan art att marken efter kompression kan användas för industriändamål. I planområdets östra del finns en industriväg som förbinder kv Svampens byggnader och anläggningar med industrihamnen i söder. Den är uppbyggd på en bank någon meter över innanförliggande marknivå. På krönet av skyddsvallen mot havet finns en gång- och cykelväg med anknytning till en äldre sådan i norr och till hamnen i söder.

Geotekniska förhållanden.

Med anledning av att all kvartersmark består av uppfylld mark krävs en geoteknisk undersökning för val av grundläggningsmetod för byggnader och även för markbeläggningar som avses att utsättas för stor belastning.

PLANENS INNEHÅLL.

Markanvändning.

Genom sitt läge är så gott som hela planområdet uteslutande användbart för industriändamål och reningsverk. Tidigare ställningstaganden, rådande markägoförhållanden och ansvaret för genomförda markarbeten inom området understryker detta förhållande.

På vad sätt industrimarken skall få tas i anspråk avgöres närmare genom denna detaljplan. Områdets kärna föreslås reserveras för industribyggnader. Deras användningssätt definieras inte närmare i planen, men sannolikt blir det frågan om produktion av något slag inom

Höganäs AB:s metallurgiska division med undantag för den sydligaste delen av området. Denna del är lämplig för cisterner för brandfarliga varor mpga närheten till hamnen och därmed möjlighet att förbinda cisternerna med denna genom rörledningar. Ett ianspråkstagande av den sydligaste delen av industriområdet för cisterner möjliggör på sikt en avveckling av nuvarande cisternkvarter, som på grund av sin närhet till bostadsbebyggelse är mindre lämpat för detta ändamål än nämnda del av invallningen.

I sydost reserveras marken för befintligt reningsverk. En triangelformad yta mellan havet, industrimarken och reningsverket reserveras också för reningsverk men med tillfällig användning som industrimark under den tid uppfyllnaden av marken beräknas ta.

I norr reserveras Långören och närliggande område för allmän platsmark i form av strand.

Bebyggelse.

Någon begränsning av markens utnyttjandegrad inom byggnadszonerna föreslås ej. Bebyggelsens storlek, behovet av transportvägar eller skyddsavstånd byggnaderna emellan mm får vid projektering och bygglovsprövning avgöra utnyttjandegraden. Den i öster föreslagna byggnadshöjden inom industriområdet motsvarar byggnadshöjden för innanför liggande del av kv Svampen, dvs 25 m över havet eller ca 18 m över markens nivå, medan den i väster är 10 m lägre med hänsyn till bebyggelsesilhuetten mot Öresund. Denna bedömning har föregåtts av perspektivstudier från stranden norr och söder om industriområdet. I den sydligaste delen av byggnadszonen för industri där sannolikt cisterner kommer att placeras, begränsas byggnadshöjden till 11 m över havet med tanke på innanför liggande bostadsbebyggelse. Inom reningsverkets byggnadszon föreslås tidigare gällande byggnadshöjd på 9 m över havet bibehållas. Mindre delar av byggnader såsom skorstenar, ventilationsutbyggnader, hissanordningar mm får överskrida högsta tillåtna byggnadshöjd. Genom särskild bestämmelse förbjödes inom hela planområdet öppna upplag med sådant material som lätt föres omkring av vinden.

Skyddsrum.

Enligt skyddsrumspanen ingår planområdet fn ej i något skyddsrumsområde. Dock avses skyddsrumsområdet Höganäs AB-Tjörred Norra bli utökat att även omfatta planområdet. Skyddsrumshöjden kommer att beaktas i samband med bygglovsprövningen.

Obebyggd mark.

Byggnadszonerna omges av kvartersmark som ej får bebyggas. För industriområdet har dess höjd över havet genom vattendom i stort angivits till högst 6,9 m över havet, vilket även har förts in som en bestämmelse på plankartan. Dock är det möjligt att delar av det industriområdet som får bebyggas, t ex området med en blivande cisterngrupp, i praktiken ges en lägre markhöjd. Därigenom kan en större byggnadsvolym inrymmas inom tillåten byggnadshöjd. För en ca 10 m bred remsa kring större delen av det invallade området tillåter detaljplanen en markhöjd av ca 10 m över havet för att innanför befintlig vall möjliggöra anläggande av ytterligare en vall, som i kombination med plantering och ev vindstaket kan skapa lä för där bakom förekommande utomhusarbete. Vid val av växtmaterial för nämnda planteringszon bör vikt läggas vid att inte för vår vegetation främmande och spridningsbenägna arter, såsom t ex vresrosen eller lupinen, användes. En planteringsplan bör upprättas i samråd med kommunen. Norr och väster om denna smala planteringszon samt även väster och söder om reningsverket är den befintliga vallens utsida, krön och halva insida utlagda som kvartersmark i form av slänt mot havet med tillgänglighet för allmän gång- och cykeltrafik.

Sedan vallen anlades har nämligen en allmän gång- och cykelväg funnits på krönet såsom förbindelse från stadens centrala delar till strandpartiet norr om Långören, vilket delvis är lämpat för bad. Havets vågrörelser har flera gånger skadat denna GC-väg. Syftet är att förstärka och höja befintlig vall till högst 6 m över havet samt på denna nivå anlägga en ny GC-väg.

I norr är Långören och det kilformade vattenområdet mellan denna och den anlagda vallen utlagda såsom område förstrand. Avsikten är att havet självt skall forma strandlinjen här.

Industritrafik.

På den väg som finns inom industriområdets östligaste del sker tunga biltransporter mellan hamnen och de lager av olika råvaror och material för produktionen som ligger nordost om planområdet. Denna förbindelse kommer att bibehållas även om den ev kan behöva flyttas något österut i samband med exploateringen av industrimarken. Möjlighet finns även att försörja området med järnvägstrafik genom en förlängning av nuvarande industrispår utmed kv Svampens södra gräns.

Störningar.

De störningar för omgivningen som kan uppstå genom framtida industriverksamhet inom planområdet kan inte anges i dag, då verksamhetens art ännu ej är bestämd. Störningarnas tillåtlighet kommer därför att prövas i vanlig ordning genom koncessionsbeslut enligt miljöskyddslagen och vid bygglovsprövning med stöd av hälsoskyddslagen. De åtgärder som tidigare nämnts för att skapa visst läskydd för området och det förbud mot öppna lager med vindtransportabelt material som planen innehåller bör minimera riskerna för den typ av störningar som från marken uppvirvlande stoft kan utgöra. Vidare kan man förutsätta att Höganäs AB även inom planområdet kommer att tillämpa sina för närvarande pågående försök med läskapande trädplantering på den mark mellan byggnaderna som inte erfordras för transporter eller andra funktioner, om dessa försök ger goda resultat för miljön inom och runtomkring industrikvarteren.

Teknisk försörjning.

Genom planområdets nordöstra del går kommunens huvudavloppsledning från all bebyggelse norr om centralorten till reningsverket. För ledningen har i planen utlagts ett område för allmänna underjordiska ledningar. Inom angränsande del av kv Svampen finns ett utbyggt ledningsnät för vatten-, avlopps-, el- och gasförsörjning, till vilket nytillkommande bebyggelse kan anslutas.

Administrativa frågor.

Planens genomförandetid ska sluta 2006.07.01.

Grundkarta.

Grundkartan är upprättad 1986 av VIAK AB Malmö och reviderad betr fastighetsförhållandena 1991 av Höganäs kommuns mätavdelning. Koordinatsystem i plan och höjd är 5 gon V 1938 resp system Höganäs 1969. Mätklassen är II.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR.

Planarbetet har skett i samarbete med brandförsvaret, stadsbyggnadskontoret, gatukontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret och kommunkansliet.

Lund 1992.11.25

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

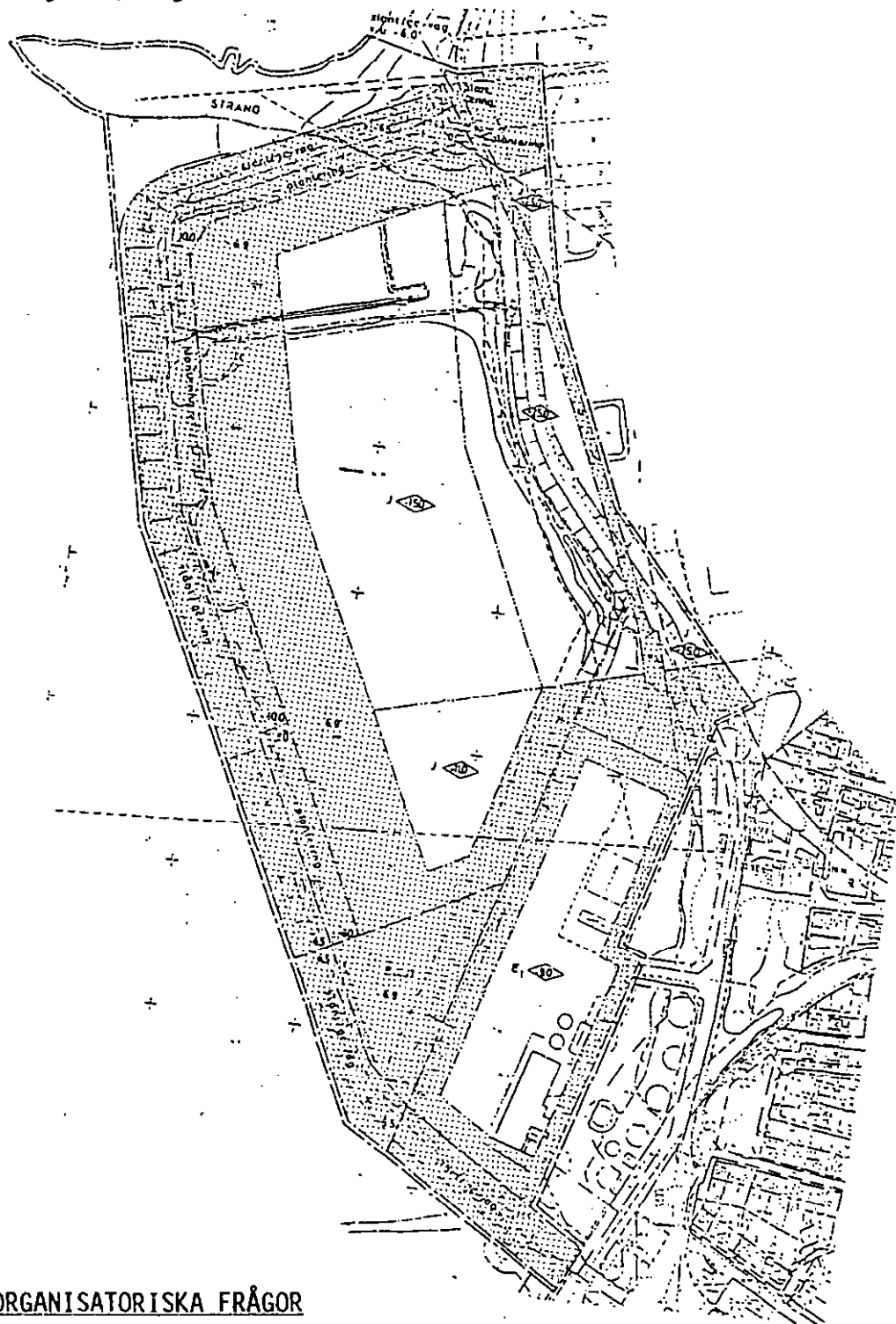
Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Detaljplanen har:

godkänts av BN 1992.02.24
antagits av KF 1992.11.05
vunnit laga kraft 1992.12.01

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Genomförandebeskrivning tillhörande
detaljplan för sydvästra delen av
kv **SVAMPEN** mm
i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanens syfte är att fastlägga markanvändningen och definiera byggrätten för ett genom invallning och uppfyllnad nyskapat markområde. Huvuddelen av området föreslås för industriändamål och en del avses tillgodose det kommunala reningsverkets långsiktiga markbehov. En mindre del avsätts till strand och vall med gc-väg.

Ansvarsfördelning och genomförandeavtal

Huvuddelen av marken är privatägd. Kommunen äger en fastighet, den på vilket reningsverket i områdets södra del är beläget.

Kommunen är huvudman för den allmänna plats-marken.

Ett avtal som reglerar genomförande av erforderliga åtgärder, såväl tekniska som fastighetsrättsliga, inkl ansvar för gc-väg på kvartersmark avses träffas mellan kommunen och markägaren Kanthal-Höganäs AB

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall kunna antas och vinna laga kraft under 1991.

Genomförandetid

Planens genomförandetid skall sluta 2006-07-01. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Genomförandet av de möjligheter till bebyggelse planförslaget ger, främst industribyggnader och cisterner, sker i takt med behovet och kan i nuvarande skede inte preciseras.

Tekniska anläggningar mm

Ledningsnät för vatten-, avlopps-, el- och gasförsörjning finns utbyggt varför genomförandet inte bedöms kräva ytterligare allmänna tekniska anläggningar.

Anläggande av den på kvartersmark belägna allmäntillgängliga gc-vägen avses bli reglerat i nämnda genomförandeavtal mellan kommunen och markägaren.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark som enligt planförslaget utgör allmän plats, dvs delar av fastigheterna Höganäs s:54, 32:69 och 32:71 samt Svampen 14, får kommunen förvärva. Om fastighetsägare begär kommunal lösen av allmän platsmark, skall så ske.

Inom planområdet bedöms följande fastighetsrättsliga åtgärder nödvändiga.

För bildande av tomt till reningsverk överföres delar av Höganäs 32:70 och 32:72 till Höganäs 35:2.

Tomt för industrimark bildas av återstående delar av Höganäs 32:70 och 32:72, delar av Höganäs 35:1, 35:2, 32:69, 32:71 samt delar av Svampen 1, 14-18 och 28. I industrimarken ingående delar kan även överföras till den bildade industrifastigheten Svampen 1.

Tomt för industri/reningsverk bildas av delar av Höganäs 35:1 och 35:2.

Eventuellt framdragande av pipe-lines från industrihamnen till industrimarken kan fastighetsrättsligt säkerställas genom ledningsrätt.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Huvuddelen av genomförandekostnaden skall belasta Kanthal-Höganäs AB och detta avses bli reglerat i genomförandeavtalet.

Inga direkta kommunala kostnader bedöms sålunda erfordras med undantag av ev förvärvskostnader för ytterligare mark för reningsverkets framtida behov.

Kostnader för planarbete och erforderliga fastighetsbildningar avses bli reglerat i nämnda genomförandeavtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Elverket: Uno Nilsson

Fastighetskontoret: Ulf Andersson, Ingrid Holm

Gatukontoret: Lars Kjällkvist

Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Peterzon

Stadsbyggnadskontoret: Sören Stenqvist, Stefan Romare

REVIDERING

Datum för ev revideringar noteras under denna rubrik.

KOMMUNKANSLIET 1991-11-25

Ulf Peterzon
Ulf Peterzon

Detaljplanen har

godkänts av BN

antagits av KF

vunnit laga kraft