

Dnr KS/2014/562

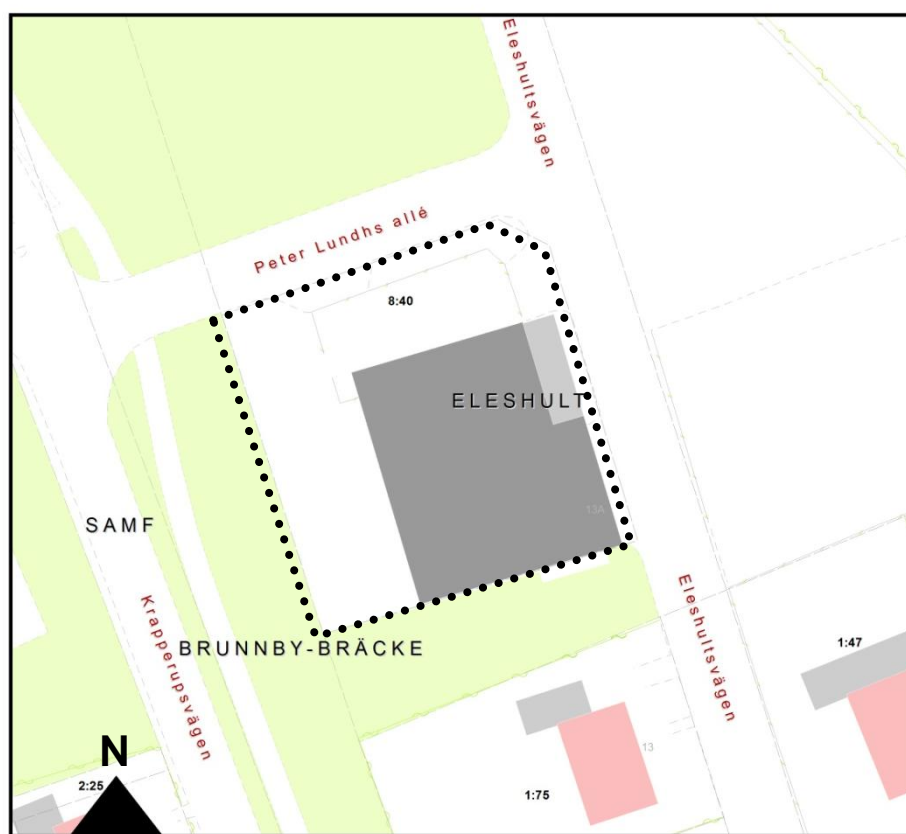


PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

FASTIGHET ELESHULT 8:40, I NYHAMNSLÄGE

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING, 2015-10-29



**HÖGANÄS
KOMMUN**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD.....	3
OM DETALJPLAN.....	3
HANDLINGAR.....	3
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	3
INLEDNING.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
BAKGRUND, PLANBESKED	4
PLANPROCESSEN	4
PLANDATA	6
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	6
MARKÅGOFÖRHÅLLANDEN	6
ÖVERSIKTLIGA PLANER.....	7
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN.....	7
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	8
RIKSINTRESSEN.....	9
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
OMRÅDET IDAG.....	10
OMRÅDETS HISTORIA.....	10
LANDSKAPSBILD	11
BEBYGGELSE	12
ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE	12
TRAFIK	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
HÄLSA, SÄKERHET.....	13
PLANFÖRSLAG	14
SAMMANFATTNING	14
FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE	14
FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR.....	15
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE.....	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR.....	16
EKONOMISKA FRÅGOR.....	16
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	17
MILJÖKONSEKVENSER	17
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	18



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen och markägarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Madeleine Meiby, planarkitekt och planförfattare

Mila Sladic, planchef

Sverker Tingdal, stadsarkitekt och stadsmiljöchef

Lars R. Nilsson, trafikplanerare

Joachim Runesson, VA-ingenjör

Pär Ragvald, exploateringsansvarig

Erika Persson, exploateringsingenjör

► INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att utöka byggrätten inom planområdet. Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra utveckling av befintlig livsmedelsbutik genom tillbyggnader på vad som idag är prickmark.

Planförslaget innefattar:

- En utökning av byggrätten inom fastigheten Elesult 8:40.
- En utökning av kvartersmarkens funktioner från att endast innefatta handel till att även tillåta centrumverksamhet.
- En utökning av högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd.
- Ett u-område över befintliga allmänna VA-ledningar.

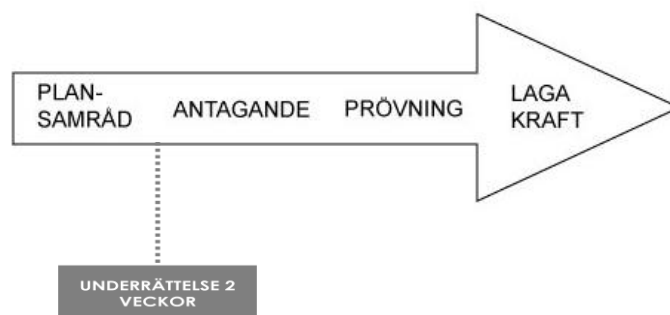
BAKGRUND, PLANBESKED

2013-09-30 inkom fastighetsägaren med en ansökan om planläggning med syfte att utöka byggrätten inom fastigheten Elesult 8:40. Planavdelningen behandlade ansökan i *Planutredning för Elesult 8:40*, Dnr KS/2013/812.

Kommunstyrelsen beslutade den 17 december 2013, § 72, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastighet Elesult 8:40.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med enkelt planförfarande, dvs. granskningsskedet förkortas.



Detaljplaneprocessen enkelt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

SAMRÅD

Samrådshandlingar för föreslagen detaljplan har upprättats den 13 april 2015. Samråd genomfördes den 15 april till den 6 maj 2015 och ett samrådsmöte har även hållits den 21 april i Nyhamnsskolans bibliotek. Synpunkter som inkom under samrådet har sammanfattats och besvarats i samrådsredogörelsen. Följande förändringar av planhandlingarna har gjorts efter genomfört samråd:

- Ett u-område har lagts över befintliga allmänna VA-ledningar för att säkra åtkomst. U-området omfattar endast befintliga ledningar samt en buffertzoon om ca 3 m längs

båda sidor utmed ledningarna. Prickmark i samrådsförslaget som inte längre bedöms fylla någon funktion har tagits bort. Under förutsättningen att fastighetsägaren flyttar befintliga ledningar kan därmed även en del av fastigheten som omfattas av u-området bebyggas. Kostnader vid flytt av ledningar har reglerats i exploateringsavtal.

UNDERRÄTTELSEFÖRFARANDE

Inkomna synpunkter under samrådstiden resulterade i att ett underrättelseskede om två veckor infördes. Underrättelsen genomfördes den 24 juni till den 7 juli 2015. Inkomna synpunkter har redovisats och besvarats i ett granskningsutlåtande.

Underrättelseskedet har inte lett till några ändringar i detaljplaneförslaget.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i centrala Nyhamnsläge mellan Krapperupsvägen, som är huvudleden genom orten, och den parallellt gående Eleshultsvägen. Cirka 250 meter norr om planområdet, i anslutning till Krapperupsvägen, ligger närmsta hållplats för kollektivtrafik samt ytterligare centrumverksamheter. Öster om planområdet ligger Brunnby Idrottsplats, en större parkering samt en återvinningsstation. I övrigt består omkringliggande fastigheter av bostäder.

Planområdet omfattar knappt 1800 m².



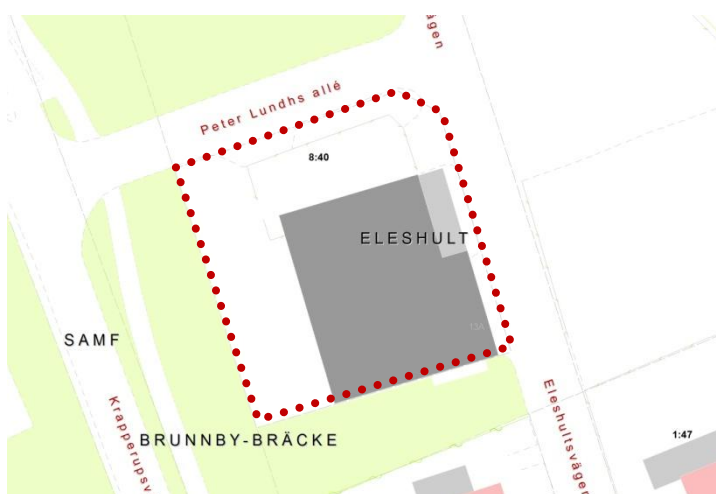
Aktuellt planområdet i kommunen



Aktuellt planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Eleshult 8:40 som ägs privat. Samtliga angränsande fastigheter ägs av Höganäs kommun.



Aktuell fastighet som ingår i planområdet

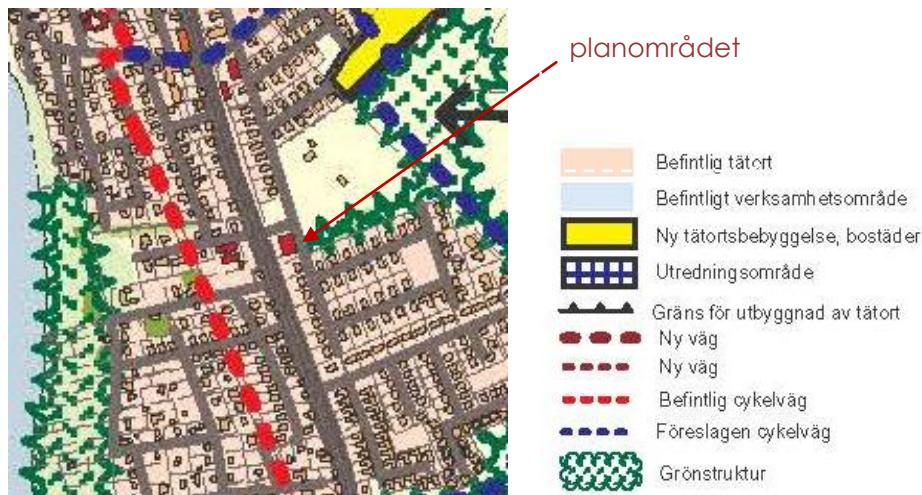


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 vann laga kraft 2002-11-25. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs att det aktuella området fortsatt ska utgöras av tätortsstruktur.



Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplan:

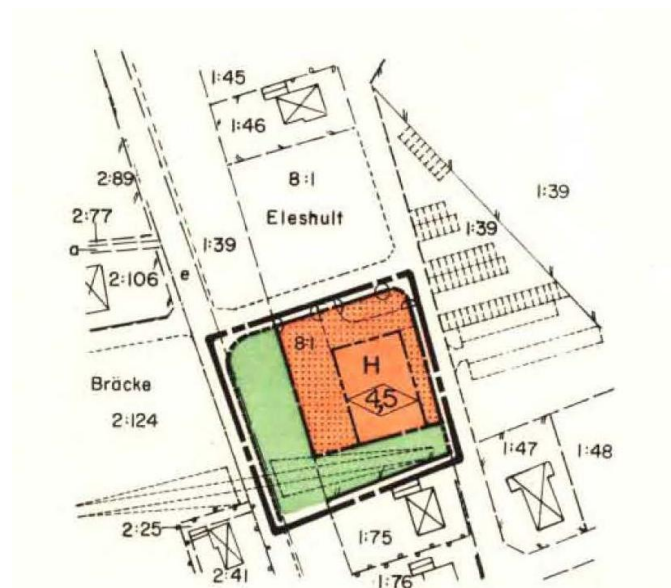
FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV BYGGNADSPÅN FÖR ELESHULT 8:1 M. FL. (4/76)

Detaljplanen har vunnit laga kraft år 1975 och omfattar fastighet Elehult 8:40 samt allmän platsmark söder och väster om Elehult 8:40, inom nuvarande fastighet Elehult 8:1.

Detaljplanen redovisar bland annat att:

- Kvartersmark ska användas till handel.
- Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter.
- Utfartsförbud finns i norra delen av fastigheten.
- Övrig kvartersmark som inte är bebyggd får inte bebyggas.
- Angränsande ytor söder och väster om Elehult 8:40 regleras för park eller plantering.

För fastighet Elehult 8:40 kommer gällande detaljplan, 4/76, att ersättas med föreslagen detaljplan.



Kartutsnitt av gällande detaljplan, 4/76

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

ORTSANALYS

Ortsanalys för Nyhamnsläge togs fram år 2012. En Ortsanalys är inte ett juridiskt bindande dokument. I Ortsanalysen sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

- Området kring livsmedelsbutiken och den intilliggande idrottsplatsen pekas ut som en av ortens fem knutpunkter.
- En gemensam samlingsplats saknas inom orten.
- Platsen intill ICA lyfts upp för framtida utveckling i samband med föreslagen ny bostadsbebyggelse på befintlig idrottsplats.

Se Ortsanalysen för vidare information.

PARKERINGSPOLICY

Enligt kommunens parkeringsnorm, antagen i kommunfullmäktige 2013-09-19, ska en butik av storleken 1000 kvadratmeter bruttoarea, tillhandahålla 35 parkeringsplatser. Befintlig livsmedelsbutik inom planområdet upptar cirka 800 kvadratmeter bruttoarea. Högsta utnyttjande av föreslagen bygg rätt innebär cirka 1100 kvadratmeter bruttoarea.

För samlings- och andra publika lokaler får alltid särskilda överväganden göras med hänsyn till det stora antalet bilplatser och det normalt stora spridningsintervallet. Det finns situationer där behovet av parkeringar är lägre än i normens behovstal. Kommunen har därför tagit fram en parkeringspolicy för att definiera när och var det går att frånga parkeringsnormen.

Enligt kommunens parkeringspolicy kan det vara möjligt att minska kraven i parkeringsnormen om det går att samnyttja befintliga eller nya parkeringar mellan olika behov, verksamheter eller exploatörer.

HANDELSUTREDNING

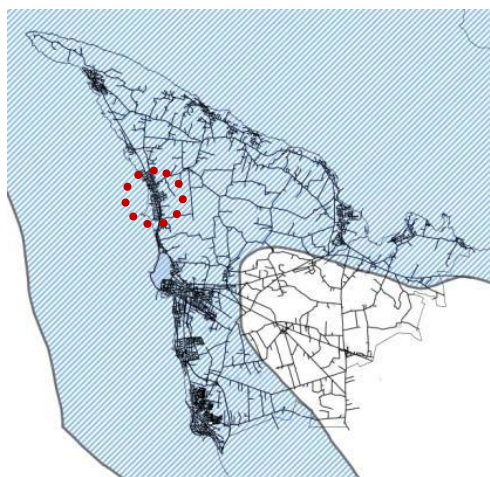
I handelsutredningen för Höganäs kommun, som antogs av kommunfullmäktige 2010-04-22, konstateras att Nyhamnsläge är en av fem orter inom kommunen som är så pass stor att man här bör finna ett bra utbud av dagligvaror. Ambitionen för orter av denna storlek är att ”man ska kunna handla ’allt’ man behöver på hemmaplan”.

RIKSINTRESSEN

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken. Förslagen detaljplan bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska dessutom se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”



Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

STRUKTURPLAN FÖR SKÅNE NORDVÄST

Nyhamnsläge pekas ut som ett samhälle med väletablerat näringsliv där ett levande centrum med hög kvalitet och god möjlighet till service ska eftersträvas. Möjligheterna att bibehålla näringsliv och service ska värnas. Likaså är tillskott av ny bebyggelse i Nyhamnsläge motiverat för en god demografisk utveckling och bibehållet kundunderlag. Även kollektivtrafik är prioriterat till orter som Nyhamnsläge.

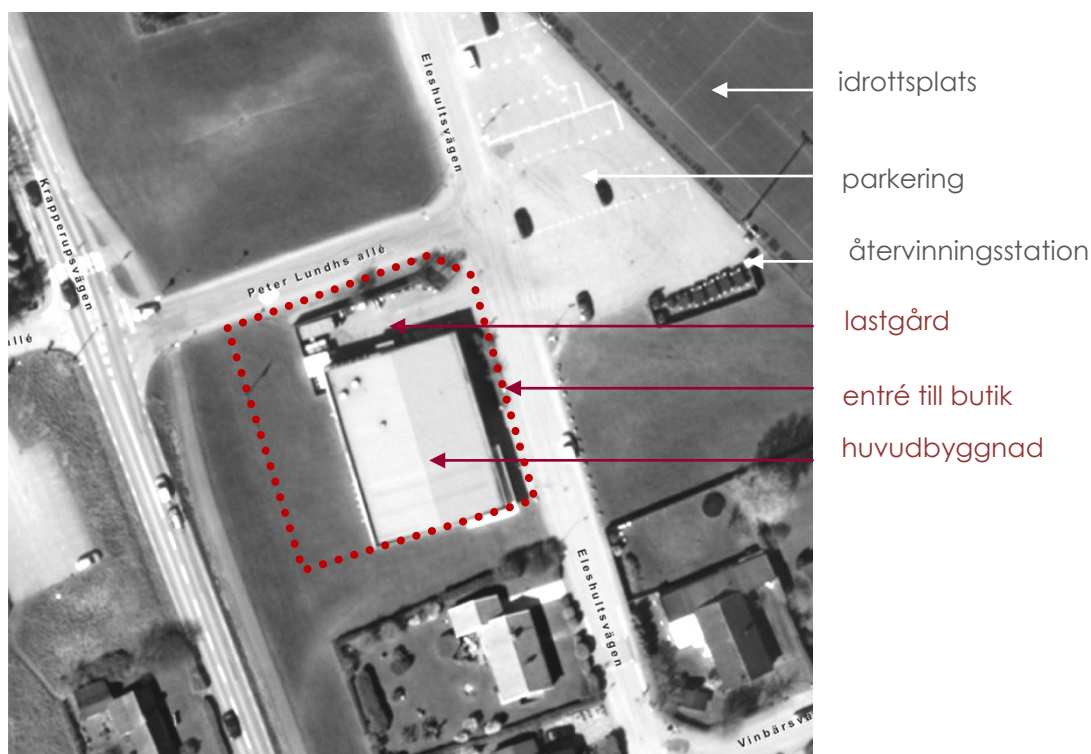
STRUKTURBILD SKÅNE

Planförslaget är i linje med Strukturbild Skånes strategi ”Satsa på Skånes tillväxtmotorer och regionala kärnor och utveckla den flerkärniga Ortsstrukturen”. Strategin syftar bland annat till att utveckla flerkärnigheten i Skåne genom att bygga vidare på befintliga strukturer med tydlig sammanhållen bebyggelse i Skånes orter. På så sätt används även kollektivtrafik och infrastruktur effektivt.

► FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Det aktuella planområdet ligger i centrala Nyhamnsläge, mellan Krapperupsvägen och den parallellt gående Eleshultsvägen. Öster om planområdet ligger idrottsplatsen med tillhörande parkering samt en återvinningsstation.



Planområdet och dess omgivning

OMRÅDETS HISTORIA

Nyhamn är ursprungligen ett fiskeläge från 1700-talet. Den första bebyggelsen uppkom kring nuvarande hamnen. Därefter har orten vuxit i olika etapper, och uppvisar idag flera olika viktiga samhällsskeden i historien. Fisket ersattes under 1800-talet till stor del av skeppsbyggande. När Möllebanan sedan kom att invigas i början av 1900-talet blev trädgårdsnäringarna viktiga. Orten expanderade och nu kröp även bebyggelsen upp över Litorinavallen mot Krapperupsvägen. Kring 1960 tillkom Nyhamnsskolan, idrottsplatsen, flera nya flerbostadshus och även en Konsumbutik. Efter att järnvägen lags ner under 1960-talet, och bilismen mer kom att präglade ortens utveckling, förflyttades "centrum" österut till korsningen vid Krapperupsvägen/ Brunnbyvägen. Här byggdes bland annat en drive-in-bank och ett postkontor. Under 1970-talet expanderade orten med flera nya villaområden och ICA-skeppet byggde nytt på sin nuvarande plats intill Krapperupsvägen. Nyhamnsläge karaktäriseras idag av de många nyinflyttade barnfamiljerna från denna tid och framåt.

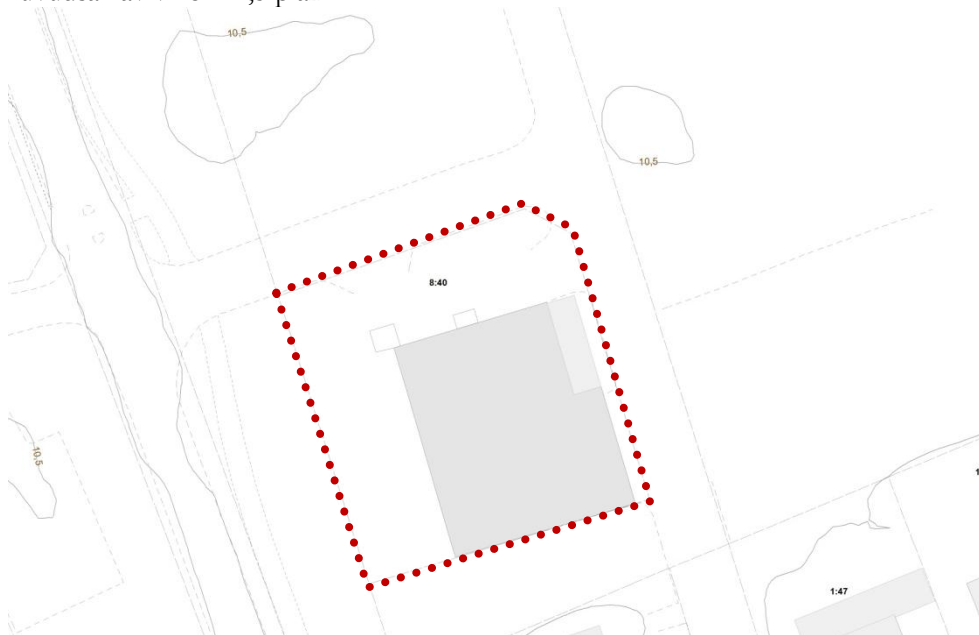


Flygfoto från 1960-talet. Planområdet är fortfarande åkermark liksom flera idag befintliga villaområden.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Området är flackt och ligger på + 10 meter över havet. Bebyggelsen runtomkring består i huvudsak av villor i 1,5 plan.



Höjdsättningskarta

VATTEN

Grundvattennivån har inte inmätts.

Grundvattennivån kan variera något under året på grund av nederbörd.

GEOLOGI

Jordlagren vid planområdet består mestadels av moränlera med inslag av postglacial sand överlagrat med matjord. Berggrunden består av kvarts- fältspatsrik sedimentär bergart som exempelvis sandsten och gråvacka.

FRITID OCH REKREATION

Det största rekreationsområdet inom orten ligger längs kusten, cirka 350 meter väster om aktuellt planområde. Österut, i anslutning till planområdet, ligger Brunnby idrottsplats, vilken inom ett 5- 10 årsperspektiv planeras att eventuellt flyttas till ett nytt område intill Nyhamnsskolan.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen i anslutning till planområdet, öster om Krapperupsvägen, består i huvudsak av friliggande villor i 1,5 plan. Husen har sadeltak och är placerade i raka linjer längs de breda kvartersgatorna. Strukturen är typisk för 1960- och 1970-talet, då området byggdes upp. På västra sidan av Krapperupsvägen ligger fristående villor, utformade med sadeltak och i en volym som hör den skånska byggnadstraditionen till. En förskola från början av 90-talet ligger i direkt anslutning till korsningen Krapperupsvägen/ Peter Lundhs allé.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Cirka 250 meter norrut ligger ”centrum” i Nyhamnsläge och cirka 300 meter nordost om planområdet ligger Nyhamnsskolan, med årskurserna 0-9. Direkt i anslutning till korsningen Krapperupsvägen/ Peter Lundhs allé, drygt 50 meter från planområdet ligger ytterligare en förskola. Vård och omsorg finns inom drygt 5 km, i Höganäs.

TRAFIK**BILTRAFIK**

Trafikverket äger Krapperupsvägen, som går alldeles intill planområdet. År 2009 uppmättes vägen trafikerad av 2270 fordon per årsmedelsygn. Uppskattningar gjorda sommaren 2011 indikerar däremot drygt 7000 fordon per dygn på samma väg. Många turister färdas genom byn för att nå sina utflyktsmål såsom Krapperup, Mölle, Kullaberg och Nimis, vilket innebär en tydlig trafikökning sommartid. Öster om planområdet ligger Eleshultsvägen, som går parallellt med Krapperupsvägen och fungerar som genomfartsled till Brunnbyvägen.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det finns behov av kompletteringsåtgärder på flera ställen i Nyhamnsläges gång- och cykelvägnät. Bland annat saknas trottoarer längs Peter Lundhs allé, som ligger direkt norr om aktuellt planområde.

KOLLEKTIVTRAFIK

Knappt 300 meter norrut längs Krapperupsvägen ligger hållplats Nyhamnsläges centrum som trafikeras av busslinje 220 mot Höganäs och Mölle samt av busslinje 223 mot Arild. De båda linjerna tillsammans innebär en trafikeringsav i huvudsak halvtimmestrafik mellan Höganäs och Nyhamnsläge. Turtätheten mitt på dagen samt under sena kvällar och helger är däremot något sämre.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Livsmedelsbutiken inom aktuellt planområde och Brunnby FF samutnyttjar idag parkeringsplatserna mellan butiken och idrottsplatsen på fastighet Elesult 1:6, som ägs av Höganäs kommun. Varumottagning finns i norra delen av planområdet och lastning/avlastning sker genom att lastbilar backar in i lastgården från Elesultsvägen. Leveranser sker cirka en till två gånger om dagen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN OCH AVLOPP**

Aktuell fastighet har VA-anslutning. Allmänna kommunala VA-ledningar går i nordväst-sydöstlig riktning på privatägd kvartersmark i planområdets nordöstra del. Ledningarna tillkom på 1970-talet innan fastigheten bebyggdes.

DAGVATTENHANTERING

Fastigheten har kommunal dagvattenanslutning.

VÄRME

Aktuell fastighet är kopplad till Höganäs energi.

AVFALL

Avtal för upphämtning av sopor finns med Höganäs kommun.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Aktuell fastighet är kopplad till Skanovas nät för bredband och telefoni.

HÄLSA, SÄKERHET**BULLER**

Hastigheten längs Krapperupsvägen är 50 km/h och aktuellt planområde bedöms inte påverkas negativt av buller.

MARKFÖRORENINGAR

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller av någon kartlagd deponi.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning för det specifika planområdet har inte genomförts.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen medger detaljhandel och centrumverksamhet.

Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig verksamhet, dvs. detaljhandel. Planförslaget är dock utarbetat med hänsyn till framtida utvecklingsmöjligheter i Nyhamnsläge. På grund av planområdets fördelaktiga läge, centralt inom orten och i anslutning till ett planerat större exploateringsområde österut, innefattar planförslaget också en utökning av verksamheter, nämligen centrumverksamhet. Planförslaget möjliggör därmed att ytterligare verksamheter, som ska vara lätta för allmänheten att nå, kan etableras inom fastigheten.

Planförslaget innefattar:

- En utökning av byggrätten inom fastigheten Elesult 8:40.
- En utökning av kvartersmarkens funktioner från att endast innefatta detaljhandel till att även tillåta centrumverksamhet.
- En utökning av högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd.
- Ett u-område över befintliga allmänna VA-ledningar.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den bekräftar befintlig användning.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Planområdet innefattar kvartersmark för detaljhandel och centrumverksamhet.

KOMPLEMENTBYGGNADER

Komplementbyggnader ska vara tydligt lägre än huvudbyggnad.

VERKSAMHETER OCH KOMMERSIELL SERVICE

Befintlig markanvändning för detaljhandel bekräftas och utökas till att även innefatta centrumverksamhet med aktuellt planförslag.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Föreslagen högsta byggnadshöjd kombinerat med högsta tillåtna nockhöjd ska reglera eventuell framtida utbyggnad eller ombyggnad så att denna samspelar med omkringliggande bebyggelse. Föreslagna riktlinjer tar även hänsyn till bebyggelse som kan tillkomma på intilliggande fastighet, Elesult 1:6.

Skuggeffekterna av den föreslagna högsta tillåtna bebyggelsen har också studerats. Studierna visar att närmsta intilliggande bostadsbebyggelse inte påverkas betydande av den föreslagna högsta nockhöjden.

Ny bebyggelse som innefattar centrumverksamhet såsom samlingslokal ska utformas på ett sätt som innebär att riktvärden för bullerpåverkan från trafik uppfylls.

Entréer bör vid utbyggnad eller ombyggnad placeras i kontakt med huvudstråk eller integrerat med intilliggande allmänna mötesplatser.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

BILTRAFIK

En utbyggnad av livsmedelsbutik och centrumverksamhet bedöms ge en liten ökning av trafik. Om ett nytt bostadsområde byggs ut på befintlig idrottsplats förväntas däremot en något större trafikstring, vilken i så fall kommer att utredas närmare i samband med planarbetet för fastighet Eleshult 1:6.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Parkering löses på kort sikt genom arrendeavtal med kommunen på fastighet Eleshult 1:6. På lång sikt är utgångspunkten att parkering löses på egen mark. Frågan kring parkeringsbehov ska därför tas med i samband med planarbete för fastighet Eleshult 1:6.

Utfartsförbudet föreslås minska i förhållande till tidigare detaljplan, 4/76, för att möjliggöra en större valfrihet i utformningen av lastgården. Förslaget tillåter såväl en längre lastgård än befintlig som bättre möjligheter att undvika backrörelser vid lastning. En flexibel plan för utformning av lastgården innebär även flera möjligheter för utformning av bebyggelse och placering av funktioner. Detta kan bli intressant i samband med att Eleshult 1:6 bebyggs.



Befintlig situation för varumottagning, röd streckad linje illustrerar backrörelse för last- och sopbilar

Möjlig situation för varumottagning där backrörelser undviks

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

VA- anslutning för en utökad fastighet bedöms inte föranleda en utökning av kapaciteten i ledningsnätet.

Befintliga kommunala VA-ledningar skyddas genom u-område för att säkra åtkomst. U-området omfattar endast befintliga ledningar samt en buffertzona om ca 3 m längs båda sidor utmed ledningarna. Under förutsättningen att fastighetsägaren initierar och bekostar flytt av befintliga ledningar kan även denna del som omfattas av u-området bebyggas.

DAGVATTENHANTERING

Utökade ytor kan anslutas till befintlig dagvattenanslutning.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas inom tredje kvartalet 2015.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att, efter ansökan om bygglov, få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

PLANAVTAL

Ett planavtal har upprättats med fastighetsägaren som bekostar planläggningen.

EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och Höganäs kommun för att tydliggöra ekonomiskt ansvar för en eventuell flytt av allmänna kommunala ledningar som går över fastigheten.

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren skall både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren genom planavtal.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Tidsbegränsat bygglov för fem år, till och med 2019-04-10, finns på fastighet Elesult 8:40, § 2014.37.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en, från allmän synpunkt, lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken. Detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande.

BEHOVSBEDÖMNING

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om det vid en behovsbedömning kommer fram att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom Höganäs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Sammantaget bedöms inte gällande miljö kvalitetsnormer påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

Samttaget bedöms inte gällande nationella och regionala miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

Från och med sommaren 2003 finns miljö kvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljökontor har 2002 – 2005 och 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009.

Riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen. Planförslagets genomförande bedöms inte påverkas negativt av buller. Den ökning av trafik som planförslagets genomförande kan innebära förutsätts också ligga inom ramen för riktvärden.

TILLGÄNGLIGHET

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (1987:10) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning.

EKONOMISKA KONSEKVENSER**KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN**

Enligt 14 kap. 18 § PBL innebär detaljplanens genomförande att kommunen, som huvudman för allmänna VA-ledningar som går över den privat ägda fastigheten Eleshult 8:40, på fastighetsägarens begäran blir skyldig att förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN ELESHULT 8:40

Planförslagets genomförande innebär tillkommande kostnader för fastighetsägaren endast i det fall att fastighetsägaren initierar flytt av befintliga allmänna VA-ledningar för att på så vis kunna utnyttja hela byggrätten, dvs. för att även kunna bebygga en del av fastigheten som omfattas av u-område. Kostnader vid flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren enligt exploateringsavtal.