

Akt nr:
1284 - P453

AU\$1284-P453

Upprättade år 2011	Ärendenummer M11544
Ärende Detaljplan för del av Höganäs 37:40 m fl	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1.... band

.....63.... numrerade sidor

.....-.... inneliggande kartor

.....1.... andra kartor

1284-P453

P



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet
Vänersborg

2011-03-18

Dnr *M.11544*.....

2011-01-13

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för del av Höganäs 37:40 m fl,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2010-11-25 § 128 antagit
detaljplan för del av Höganäs 37:40 m fl, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 31 december 2010.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

LAGAKRAFT

**Detaljplan för
del av Höganäs 37:40 m fl, i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län**



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utlåtande

Samrådsredogörelse

Program:	2010-01-21
Samrådshandling:	2010-04-08
Utställningshandling:	2010-07-07
Antagits av KF:	2010-11-25
Vunnit laga kraft:	2010-12-31

Inledning

Syfte

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för en ny lokalisering av dagligvarubutik om ca: 5000m². Planen ger också förutsättningar för en, till denna butik, kompletterande handelsverksamheter om ca: 2000m². Den kompletterande handeln kan bestå av en eller två verksamheter som inte är lämpliga att lokalisera till stadens cityhandel.

Den kvarvarande del för underliggande detaljplan för Långarödsområdet (HÖS-445, 40/73), som vann laga kraft 1973-12-13 upphävs. Del av detaljplan för Lerberget 49:21 mfl (VÄS-1182, 15/82), som vann laga kraft 1982-05-05 upphävs.

Bakgrund

Kommunstyrelsen uppdrog 2009-03-10 åt planavdelningen att genomföra planprocess för rubricerad detaljplan. Planen är beslutad att drivas med högsta prioritering. Planärendet har under programskedet rubricerats Pålstorp Östra har ändrats. Ny beteckning är del av Höganäs 37:40 m fl. Den nya beteckning är den som kommer att användas i den fortsatta planprocessen.

Programhandlingarna upprättades den 21 januari 2010. Programsamråd genomfördes mellan den 8 mars till den 29 mars 2010. Programsamrådsmöte hölls den 16 mars i gruvsalen i stadshuset.

Samrådshandlingar upprättades den 8 april 2010. Samråd genomfördes mellan den 31 maj till den 21 juni. Samrådsmöte hölls den 17 juni i gruvsalen i stadshuset. Samrådsredogörelse upprättades den 28 juni 2010.

Utställningshandlingar upprättades den 7 juli 2010. Utställning hölls mellan den 6 september till den 5 oktober. Utlåtande upprättades den 4 oktober 2010.

Planförfarande och planprocess

Planen genomförs med normalt planförfarande.

Tidsplan

Planarbetet genomförs med avsikten att nå ett antagande under det 4:e kvartalet 2010.

Förenligt 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.

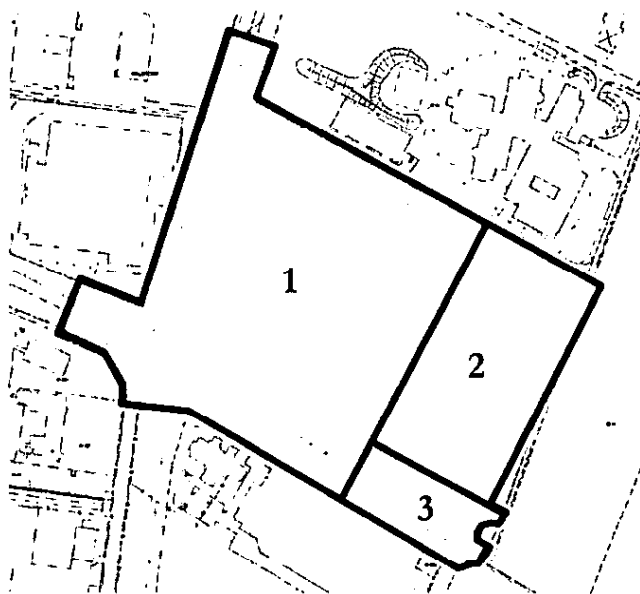
Behovsbedömning enligt 6 kap 11§ i Miljöbalken.

Bedömningen av om genomförandet av planen medför någon betydande miljöpåverkan hanteras i en separat ärendeprocess. Efter genomförd behovsbedömning har kommunstyrelsen tagit ett beslut, den 8 juni 2010, att detaljplanen ej kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planområdet

Planområdet ligger vid södra infarten till Höganäs strax öster om väg 111 och söder om Tornlyckeskolan. Område 1, i nedanstående bild, får nya ersättande planbestämmelser. För område 2 och 3 upphävs gällande detaljplan för respektive område. Område 1 är i huvudsak en del av fastighet 37:40 samt omgivande allmänplatsmark, sammanlagt är detta område ca: 40000m².

Gällande detaljplaner för, som benämns med 2 och 3 i nedanstående bild, blir med genomförandet av denna detaljplan omöjliga att genomföra. För tydligheten skull och för att underlätta kommande planering österut, upphävs dessa avgränsade områden.



- 1** Område för ny ersättande detaljplan.
- 2** Område som upphävs i gällande detaljplan för 40/73 Långarödsområdet
- 3** Område som upphävs i gällande detaljplan för Lerberget 49:21 mfl

Markägförhållanden

Inom planområdet finns följande fastigheter:

Fastighet Höganäs 36:28, ägs av Höganäs kommun.

Fastighet Höganäs 37:36, ägs av Höganäs kommun.

Fastighet Höganäs 37:38, ägs av Höganäs kommun.

Fastighet Höganäs 37:39, privat ägd.

Fastighet Höganäs 37:40, privat ägd.

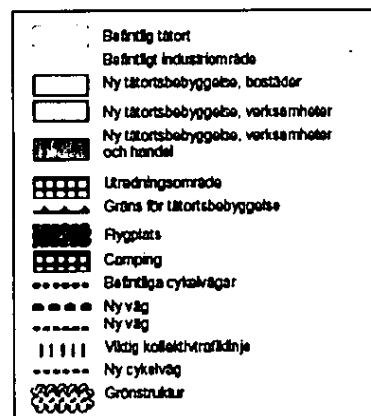
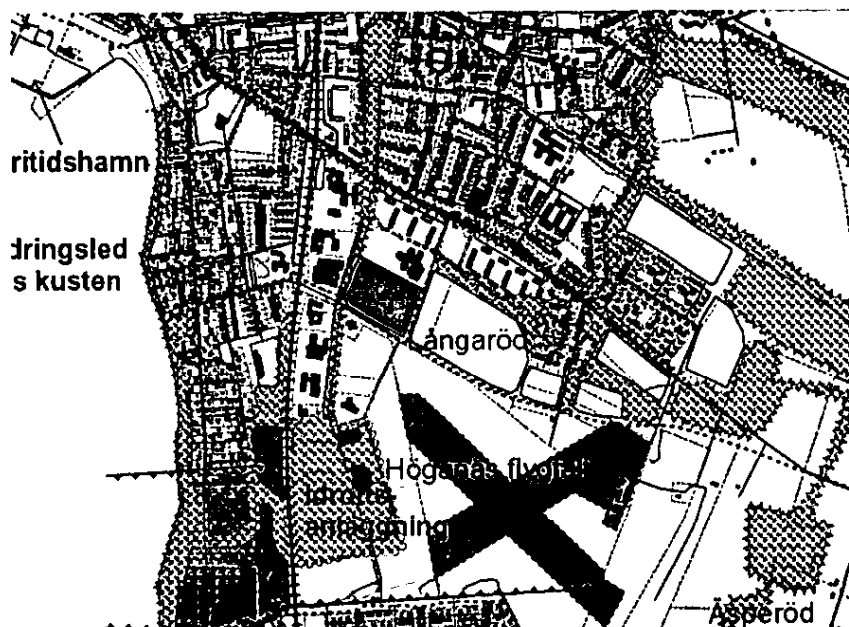
Fastighet Lerberget 49:707, ägs av Höganäs kommun.

Fastighet Lerberget 49:721, privat ägd.

Planförhållanden

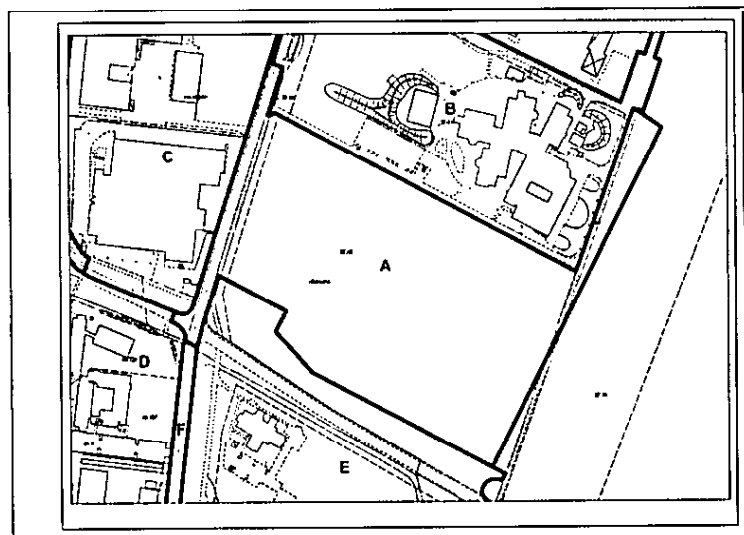
Översiktliga planer

Området är avsett för ny tätortsbebyggelse, verksamheter och handel i gällande översiktsplan från 2002. I söder inom planområdet finns Lexikonvägen som i översiktsplanen är avsedd att förlängas och bli en väg för trafikmatning för den framtida bebyggelsen.



Utdrag ur Översiktsplan från 2002

Detaljplaner



Gällande detaljplaneområden som berör fastighet Höganäs 37:40.

Lista detaljplaner		Laga kraft
A	40/73 Långarödsområdet	1973-12-13
B	53/97 Höganäs 37:38	1997-04-10
C	7/72 Södra delen av Hjalmarfält	1972-03-13
D	Långaröd 1:11 mfl	1972-05-29
E	Lerberget 49:21 mfl	1982-05-05
F	Långaröd 6:1 Lerberget 49:21 mfl	1978-09-08

Fastighet Höganäs 37:40 regleras av två detaljplaner. Den norra delen av fastigheten ingår i detaljplan för sydvästra delen av Långarödsområdet i Höganäs som vann laga kraft 1973-12-13 och som är markerat med ett A på bilden ovan. Marken är i detaljplanen avsedd för bostäder i 1 till 2 våningar. Den planerade bebyggelsen är inte genomförd och med markanvändning i gällande översiktsplan har detaljplanen blivit inaktuell och stora delar, som inte ersätts med ny detaljplan, ämnas upphävas.

Den södra delen av fastighet Höganäs 37:40 ingår i detaljplan för del av Lerberget 49:21 m fl som vann laga kraft 1982-05-05 och är markerad med ett E på bilden (se föregående sida). Marken inom fastighetsområdet är avsedd för allmän plats, park eller plantering.

De övriga omgivande detaljplanerna (C, D och F se föregående sida) påverkas i mindre utsträckning kring korsningen Pål Anders väg och Lexikonvägen.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsavtal är upprättat 2009-11-30 och godkänt i kommunfullmäktige 2009-12-17.

Kommunkansliet har upprättat exploateringsavtalet avtal med ICA Fastigheter Sverige AB om exploatering av bolagets, genom helägda dotterbolaget Fastica 29 AB, fastighet Höganäs 37:40 vid Lexikonvägen i Höganäs. Den del av fastigheten som inte erfordras för exploatörens behov ska förvärfvas av kommunen i samband med den detaljplanläggning som kommunen åtar sig att påbörja enligt detta avtal. I avtalet regleras också trafikanläggningar, omhändertagande av dagvatten m.m. Vidare anges att parterna ska samverka för möjliggörande av citybutik för livsmedel inom centrala Höganäs stad.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad kustzon. Den föreslagna förändringen bedöms inte påverka riksintresset.

Program

Programhandlingar upprättades i januari 2010 där möjligheterna till en handelsetablering studerades. Efter inkomna synpunkter under samrådtiden har planområdet justerats och planhandlingarna har kompletterats med utredningar.

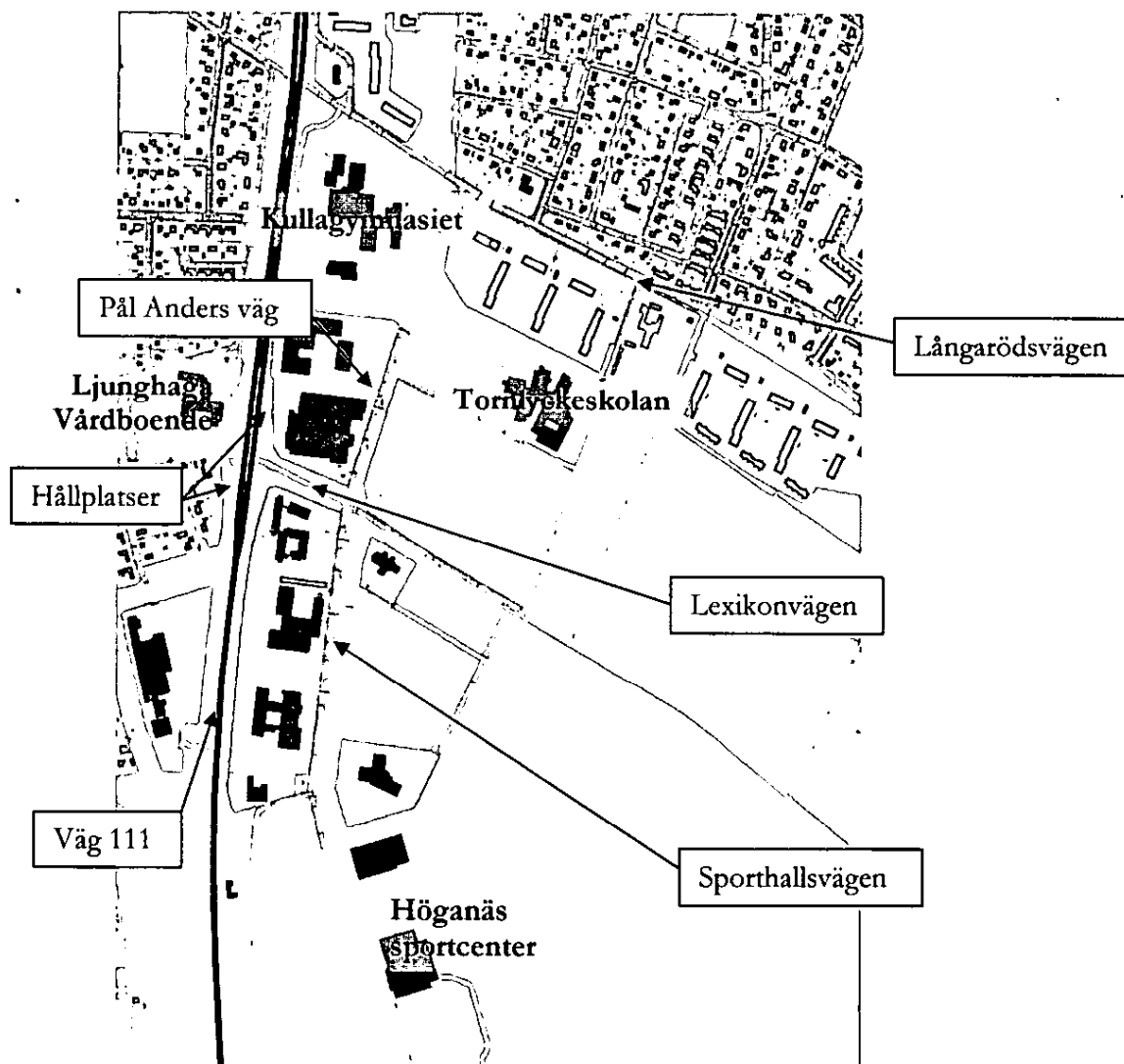
Handelsutredning

I Handelsutredningen för Höganäs kommun anges den södra infarten till Höganäs stad som en möjlig handelslokalisering för en dagligvarubutik. Södra delen av Höganäs tätort saknar idag en nära tillgång till dagligvaruhandel. Enligt handelsutredningen är översiktsplanen samt fördjupningar av denna vägledande för placering av ny handel.

För nyutpekade handelsområden behövs detaljplanläggning. Avviker innehållet mycket från intentionerna i föreliggande handelsutredning kan det behövas en kompletterande utredning. Bedömningen är att aktuellt område sammanfaller med intentionerna i handelsutredningen och i gällande översiktsplan. Därmed görs bedömningen att en vidare utredning ej behöver upprättas för det aktuella området.

Förutsättningar

Omgivning



Orienteringskarta

Bebyggelse

Planområdet ligger i den södra delen av Höganäs tätort, öster om väg 111. Norr om planområdet ligger Tornlyckeskolan (6-16 år), Långaröds flerbostadshus och Långarödsvägen. Mellan planområdet och väg 111 finns ett småindustriområde och Pål Anders väg. Pål Anders väg byter namn där den korsar Lexikonvägen och blir då Sporthallsvägen.

Trafik

Väg 111 fungerar som genomfart/infart till Höganäs och betraktas som en väg av riksintresse. Lexikonvägen är en uppsamlingsgata för de anslutande lokalgatorna. Inom planområdet, längs den västra delen, löper ett viktigt gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning. Även gång- och cykelstråket västerut över väg 111 har stor betydelse och de båda stråken möts inom planområdet. För att mer detaljerat förstå trafiken och lämplig struktur kring den kommande handelsetableringen har en trafikutredning upprättats i april 2010, resultatet av denna har inarbetats i planhandlingarna.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik mellan Höganäs och Helsingborg via väg 111 har hållplatser norr och söder om korsningen mellan Lexikonvägen och väg 111, endast c:a 150-200 meter från planområdet.

Flygplats

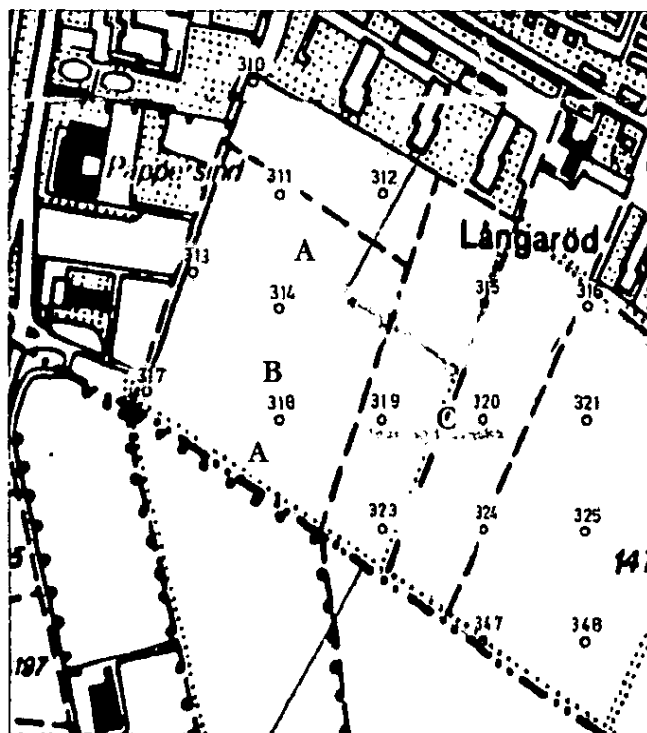
Sydöst om planområdet finns Höganäs flygfält. Verksamheten bedöms inte påverka eller påverkas av planförslaget.

Nuvarande markanvändning

Området är obebyggt och används idag som jordbruksmark. Jordbruksmarken klassas som 5 på en 10-gradig skala.

Geotekniska förhållanden

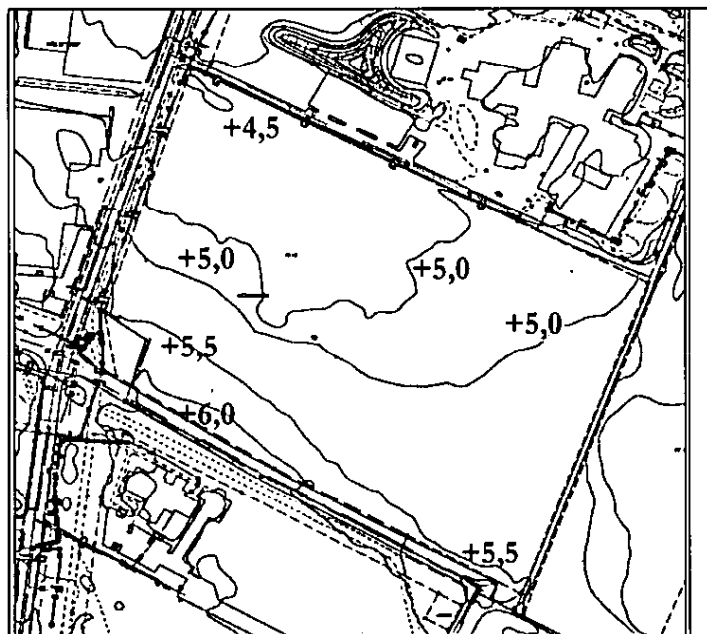
I den översiktliga geotekniska undersökningen inom Höganäs tätort från 1981 (se bilden nedan) bedöms att inom planområdet är de geotekniska förutsättningarna för bebyggelse till största del att betrakta som goda (A) till mycket goda (B). Ett område (C) i den östra och nordöstra delen av planområdet är en igenfylld svacka med dåliga förutsättningar för bebyggelse.



Kartutdrag från översiktlig geologisk undersökning av Höganäs tätort delområde 2 från 1981.

Höjdförhållanden

Marken lutar åt norr och nordväst. Högsta punkten är +6 meter över medelvattenstånd och lägsta 4,5 meter.



Höjdpunkter och höjdlinjer inom planområde.

Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Om det ändå skulle visa sig finnas dolda och okända fornlämningar som påträffas under genomförandet av detaljplanen ska arbetet avbrytas och kontakt ska tas med länsstyrelsen enligt 2 kap. KML.

Gruvgångar

Från de källor och äldre kartmaterial från gruvdriften har det aktuella området troligen inte varit föremål för gruvdriften i Höganäs. Om gruvdrift skett inom området har det skett i gruvgångarna på ca: 60 – 70 meters djup. Detta bedöms inte påverka planförslaget.

Teknisk försörjning

I omgivande gator runt fastighet Höganäs 37:40, finns kommunalt vatten och spillvatten samt ledningar för dagvatten. Längs Pål Andersväg finns även fjärrvärmeledning och gasledning.

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Vid nybyggnation skall grundkonstruktionen utföras radonsäkert.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxid 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 miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är

värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009.

Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i den utsträckningen att några åtgärder behöver vidtas.

Vatten

Det har upprättats en dagvattenutredning och en utredning om utformning av fördröjningsmagasin för att tillmötesgå de krav som ställts i dagvatten utredningen.

Kravet är att från fastigheten Höganäs 37:40 får max 1,5 l/s*ha dagvatten avledas till det allmänna dagvattennätet. Dagvattenmagasinet ska vara dimensionerat för regn med återkomsttiden minst 10 år. Släntlutning på dagvattenmagasin ska vara 1:6.

Ytvatten

Planområdet ingår i Västerhavets vattendistrikt och ytvattnet från området ingår i Görslövsåns avrinningsområde. Görslövsån uppfyller idag inte de kvalitetskrav som innebär "god ekologisk status", något som den enligt vattendirektivet ska leva upp till senast år 2021. Görslövsån uppfyller idag målet som eftersträvas för den kemiska ytvattenstatusen.

Grundvatten

Höganäs grundvatten uppfyller idag de kvalitetskrav enligt statusklassificering för grundvatten.

För att förhindra att skadliga ämnen når till Görslövsån och grundvattnet från planområdet kommer rening av dagvattnet att ske.

Förändringar, planens innehåll, Konsekvenser

Planförslag

Förslaget innebär en omlokalisering av nuvarande dagligvarubutik från centrum till del av Höganäs 37:40 med en möjlighet till utökning av butiksytta, samt nya butiksytor för sällanköpshandel inom del av fastighet Höganäs 37:40.



Illustration av möjlig utformning av entré till dagligvarubutik.

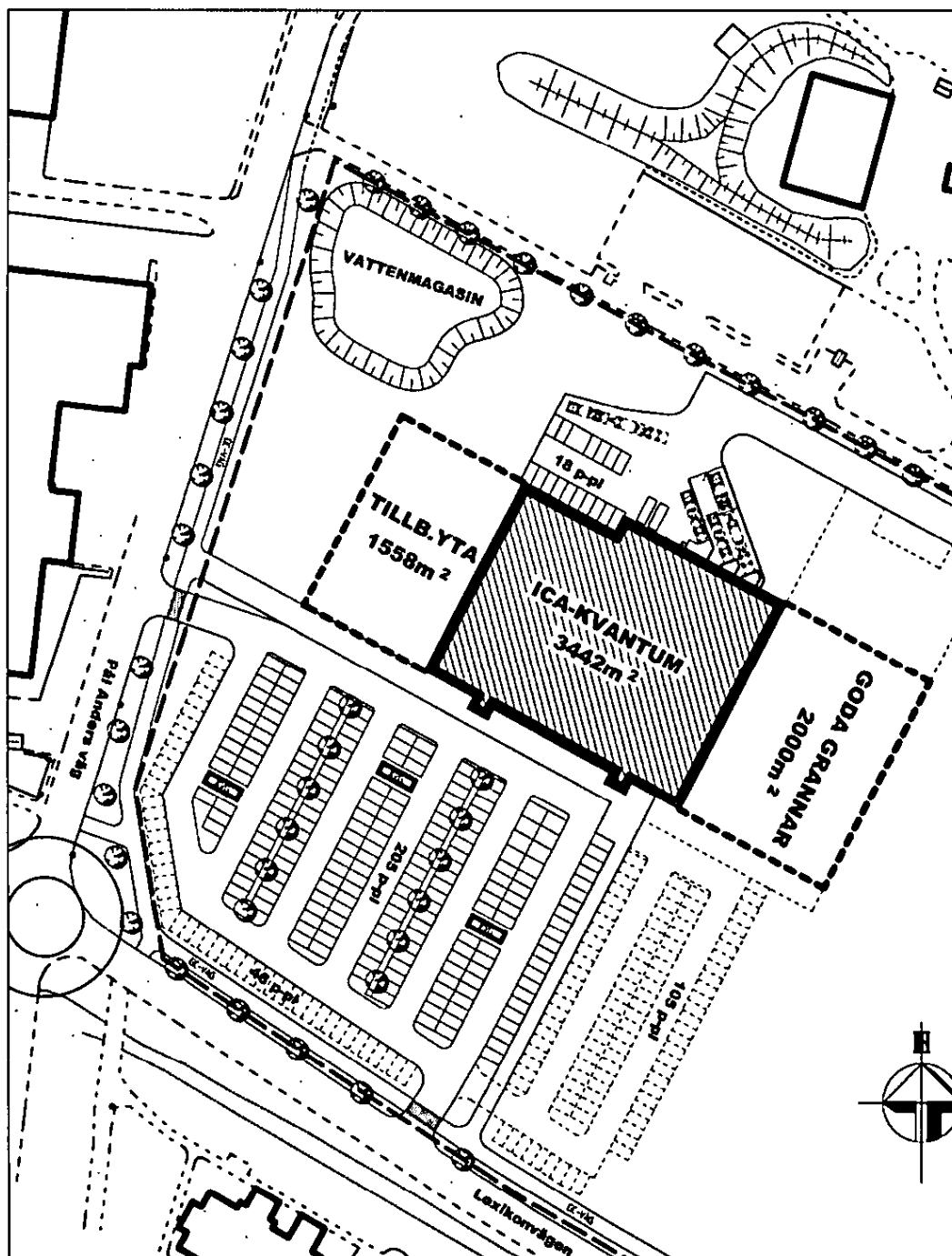


Illustration över en möjlig utformning av handelsområdet, utifrån planförslagets möjligheter.

Föreslagen handel

Det är av betydande vikt att det inte går att etablera en enda stor handelsetablering inom fastigheten Höganäs 37:40. Enligt upprättad handelsutredning finns det behov av dagligvarubutik och sällanköpshandel i Höganäs kommun och i Höganäs tätort. Pålstorp är utpekad som ett nytt handelsområde och upprättat förslag har stöd i gällande översiktsplan. För att säkra möjligheten för dagligvarubutik och stärka sällanköpshandeln i Höganäs stad har planbestämmelserna för handel specificerats enligt nedanstående bestämmelser. Den kompletterande handeln kan bestå av en eller två verksamheter som inte är lämpliga att lokalisera till Stadens cityhandel.

H_1 = Dagligvaruhandel

H_2 = Ej dagligvaruhandel

Exploatering

Enligt exploateringsavtal är exploateringen reglerad till maximalt 5000m² dagligvaruhandel. I detaljplanen prövas även handel för ytterligare 2000m².

e_1 = maximal byggnadsarea 5000m².

e_2 = maximal byggnadsarea 2000m².

Mark och vegetation

Marken kommer att bestå av mestadels hårdgjorda ytor, där parkeringar kommer till viss del att fungera som fördröjning av dagvatten. Vegetation kommer att finnas utmed vägar, cykelvägar och vid de öppna dagvattenmagasinen. Mellan Tornlyckeskolan och dagligvarubutikens baksida ska mellanstora träd planteras för att mjuka upp mötet mellan de båda verksamheterna.

n_1 = mellanstora träd ska planteras.

Gator och trafik

En trafikutredning är framtagen i april 2010. I trafikutredningen har bl.a. lämpliga in och utfarter till fastighet Höganäs 37:40 studerats. Utredningen förordar ett alternativ där det finns två in- och utfarter till fastigheten, en från Lexikonvägen och en från Pål Andersväg. Utredningen klargör också behovet av vägbredd för att kunna skapa extra körfält i framtiden och utrymme för separerade gång- och cykelvägar.

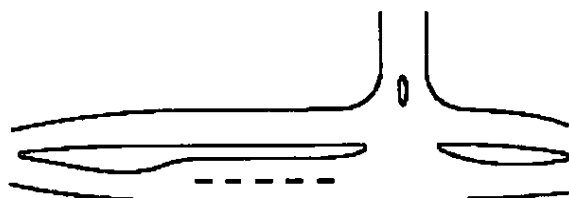
Parallellt med planarbetet görs det en arbetsplan för ny cirkulationsplats i korsningen mellan väg 111 och Lexikonvägen. Cirkulationsplatsen anläggs för att bättre hantera trafikflödena och för att ge en trafiksäkrare lösning för korsningen.

Pål Andersväg

För att inte skapa konflikter mellan in- och utfart till den nya handelsetableringen och angöringen till befintlig småindustri är in- och utfarterna reglerade till en särskild sträcka längs Pål Andersväg.

Lexikonvägen

I detaljplanen reserveras utrymme för att i framtiden kunna skapa ett vänstersvängskörfält till handelsetableringen från Lexikonvägen. Det separata körfältet ger ett bättre flöde på Lexikonvägen och en trafiksäkrare utformning.



Exempel på vänstersvängskörfält

Varumottagning

För att inte hindra en fortsatt planering österut kommer varumottagningen till handelsetableringarna inte att fastställas i denna detaljplan. Trafikmatning för varumottagningen kommer att få en tillfällig lösning och ska ske österifrån tills den får en permanent lösning vid fortsatt detaljplanering.

Gång- och Cykelvägar

Detaljplanen ger utrymme för separerade gång- och cykelvägar längs Pål Anders väg och vidare längs Sporthallsvägen. Utrymme ges också för att kunna förlänga befintligt gång- och cykelstråk längs Lexikonvägen österut.

Parkering

Antalet parkeringsplatser för dagligvarubutiken uppskattas till ca 150-250 bilplatser. Ytterligare parkeringsplatser behövs för sällanköpshandeln. Trafikentréer, parkeringsplatser, angöring mm ska samordnas för dagligvarubutik och sällanköpshandel. Kundvagnsgarage får uppföras för handelsbehov.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten och el finns i anslutning till aktuellt område. Ny bebyggelse kan anslutas till det befintliga systemet. Dagvatten måste fördröjas innan anslutning.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen kommer att ske i öppna system som kan anslutas till det befintliga nätet i planområdets nordvästra hörn. Parkeringar ska utformas så att dessa kan fungera som fördröjning av dagvatten. Kravet är att från fastigheten Höganäs 37:40 får inte avledas mer än 1,5 l/s*ha dagvatten till det allmänna dagvattennätet.

För att göra det möjligt att ansluta dagvattenflödet till en framtida omläggning av dagvattenavledning, och ledas österut till det naturliga avrinningsområdet för Görslövsån, ska utjämningen ske i öppna system. Botten i magasinet kommer att läggas så högt att de i framtiden går att ändra åt vilket väderstreck avrinningen ska gå. För att förhindra att skadliga ämnen når till Görslövsån och grundvattnet kommer rening av dagvattnet att ske. Dagvatten från parkeringsytor ska passera oljeavskiljare innan det leds till det allmänna nätet.

Dagvattenmagasinet ska placeras i det nordvästra hörnet av planområdet och det finns också en möjlighet att i framtiden göra en fortsättning på denna norrut in på nästa fastighet.

Dagvattenmagasinet ska vara dimensionerat för ett regn med återkomsttiden minst 10 år. Släntlutning på dagvattenmagasinet ska vara max 1:6.

Störningar

Buller

Planförslaget innebär en ökning av trafiken till kvarteret och därmed ökar störningen av trafikbuller. Ökningen bedöms inte vara av den omfattningen att den kan anses påverka närområdet negativt. Det finns inga bostäder i handelsetableringens direkta omgivning som kan anses bullerutsatt.

Ventilationssystem till anläggningen kommer följa gällande nybyggnadsnormer.

m_1 = Störningsskydd får uppföras.

Mellan Tornlyckeskolan och dagligvarubutikens angöring kan det uppstå störningar vid bl.a varuleveranser, för att motverka denna störning finns det möjlighet att uppföra störningsskydd mellan verksamheterna.

Riksdagen har angett riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur (Infrastrukturinriktning för framtida transporter). Gällande riktvärden ska följas.

Dagens gällande riktvärden vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur är:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Detaljplan ekonomi

Framtagandet av en ny detaljplan bekostas av exploatören genom planavtal. Exploatören bekostar de utredningar och annat underlag som anses nödvändiga för planarbetet.

Anläggningar

Exploatören medfinansierar åtgärder för förändring av gatunätet samt trafiksäkerhetsåtgärder. Exploatören bekostar och ansvarar för en anläggning för lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten Höganäs 37:40.

Konsekvenser av planens genomförande

Föreslagen detaljplan avviker inte från gällande översiktplan och den avviker inte från handelsutredningen för Höganäs kommun.

Föreslagen utbyggnad sker inom riksintresset för högexploaterad kustzon men bedöms inte påverka riksintresset.

En flytt av dagligvarubutik från centrum av Höganäs till fastigheten Höganäs 37:40 kan påverka handeln i centrum negativt. Kommunen har för ambition att verka för en nyetablering av en citybutik i centrala Höganäs.

Den nya lokaliseringen är gynnsam för den södra delen av Höganäs tätort och Lerberget då det idag saknas dagligvaruhandel där.

Befintlig och planerad bostadsbebyggelse, närheten till Tornlyckeskolan och Kullagymnasiet, samt goda kommunikationer i form av kollektiv-, bil- och gång- och cykeltrafik ger utomordentligt goda förutsättningar för tänkt etablering.

Föreslagen sällanköpshandel kommer att stärka det svaga utbudet av sällanköpsvaror i Höganäs stad och Höganäs kommun samt ICA verkar för att denna kompletterande handel ska bestå av en eller två verksamheter som inte är lämpliga att lokalisera till Stadens cityhandel.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare: Daniel Axelsson - planarkitekt, Mila Sladic - planchef.

Övriga medverkande:

Tekniska förvaltningen: Lennart Magnusson - exploateringsingenjör,

Lennart Andersson - Avdelningschef Gata&Park och Helena Mårtensson VA-Ingenjör.

Kommunledningskontoret: Dag Strandin - Exploateringschef

AquaP - Dagvattenlösning

Tyréns - Trafikteknisk utredning

Creacon - Illustrationer

PLANAVDELNINGEN



Mila Sladic

Planchef



Daniel Axelsson

Planarkitekt

2011-03-18

Dnr.....

**HÖGANÄS KOMMUN**
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGAKRAFT

Detaljplan för
Del av Höganäs 37:40 m fl, i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utlåtande

Samrådsredogörelse

Program:	2010-01-21
Samrådshandling:	2010-04-08
Utställningshandling:	2010-07-07
Antagits av KF:	2010-11-25
Vunnit laga kraft:	2010-12-31

Inledning

Syfte

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för en ny lokalisering av dagligvarubutik om ca: 5000m². Planen ger också förutsättningar för en, till denna butik, kompletterande handelsverksamheter om ca: 2000m². Den kompletterande handeln kan bestå av en eller två verksamheter som inte är lämpliga att lokalisera till Stadens cityhandel.

Den kvarvarande del för underliggande detaljplan för Långerödsområdet (HÖS-445, 40/73), som vann laga kraft 1973-12-13 upphävs. Del av detaljplan för Lerberget 49:21 mfl (VÄS-1185, 15/82), som vann laga kraft 1982-05-05 upphävs.

Bakgrund

Kommunstyrelsen uppdrog 2009-03-10 åt planavdelningen att genomföra planprocess för rubricerad detaljplan. Planen är beslutad att drivas med högsta prioritering. Planärendet har under programskedet rubricerats Pålstorp Östra har ändrats. Ny beteckning är del av Höganäs 37:40 m fl. Den nya beteckning är den som kommer att användas i den fortsatta planprocessen.

Programhandlingarna upprättades den 21 januari 2010. Programsamråd genomfördes mellan den 8 mars till den 29 mars 2010. Programsamrådsmöte hölls den 16 mars i gruvsalen i stadshuset.

Samrådshandlingar upprättades den 8 april 2010. Samråd genomfördes mellan den 31 maj till den 21 juni. Samrådsmöte hölls den 17 juni i gruvsalen i stadshuset. Samrådsredogörelse upprättades den 28 juni 2010.

Utställningshandlingar upprättades den 7 juli 2010. Utställning hölls mellan den 6 september till den 5 oktober. Utlåtande upprättades den 4 oktober 2010.

Planförfarande och planprocess

Planen genomförs med normalt planförfarande.

Tidsplan

Planarbetet genomförs med avsikten att nå ett antagande under det 4:e kvartalet 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Höganäs kommun är huvudman för allmänplatsmark.

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.

Avtal

Exploateringsavtal har upprättats den 30 november 2009 och antogs av kommunfullmäktige den 17 december 2009.

Planavtal har upprättats den 30 november 2009.

Fastighetsrättsliga frågor

Höganäs 37:40 ägs av Fastica 29 AB som är ett helägt dotterbolag till ICA Fastigheter Sverige AB. Övrig mark inom planområdet ägs av Höganäs kommun.

Kommunen förvärvar den del av fastighet Höganäs 37:40 som ej erfordras för exploatörens behov. Förvärvet regleras i separat avtal som handläggs parallellt med arbetet att ta fram aktuell detaljplan.

Kommunen har för avsikt att förvärva mark från privat ägande till allmänplats. De privata fastigheter som berörs är: Höganäs 37:40 och Lerberget 49:721.

Ekonomiska frågor

Detaljplan

Framtagandet av en ny detaljplan bekostas av exploatören genom planavtal. Exploatören bekostar de utredningar och annat underlag som anses nödvändiga för planarbetet.

Anläggningar

Exploatören medfinansierar åtgärder för förändring av gatunätet samt trafiksäkerhetsåtgärder. Exploatören bekostar och ansvarar för en anläggning för lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten Höganäs 37:40.

Fastighetsköp

Höganäs kommun har för avsikt att köpa den del av fastighet Höganäs 37:40 som ej behövs för exploatörens behov, enligt upprättat exploateringsavtal.

Tekniska frågor

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, spillvatten- och elförsörjningen är redan utbyggt. Dagvatten måste fördröjas innan anslutning till det allmänna ledningsnätet.

Flytt av eventuella ledningar bekostas av exploatören.

Kontakt ska tas med räddningstjänst vid utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter i området.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Den kvarvarande del för underliggande detaljplan för Långerödsområdet (HÖS-445, 40/73), som vann laga kraft 1973-12-13 upphävs. Del av detaljplan för Lerberget 49:21 mfl (VÄS-1182, 15/82), som vann laga kraft 1982-05-05 upphävs.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare: Daniel Axelsson - planarkitekt, Mila Sladic - planchef.

Övriga medverkande:

Tekniska förvaltningen: Lennart Magnusson - exploateringsingenjör,

Lennart Andersson - Avdelningschef Gata&Park och Helena Mårtensson VA-Ingenjör.

Kommunledningskontoret: Dag Strandin - Exploateringschef

AquaP - Dagvattenlösning

Tyréns - Trafikteknisk utredning

Creacon - Illustrationer

PLANAVIDDELNINGEN

Mila Sladic
Planchef



Daniel Axelsson
Planarkitekt