



Akt nr:
1284-P03/268

AU\$1284-P03/268

Hogans

1284-P03/268

ka: P₁

1284-P03/268

Upprättade år 2003	Ärendenummer M03924
Ärende Detaljplan för kv GULDFISKEN och DELFINEN samt del av fastigheten HÖGANÄS 35:4	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1..... band

.....75..... numrerade sidor

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

.....1..... andra kartor P₁

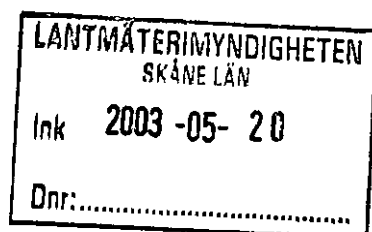
1284-P03/268



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

2003-05-14



MEDDELANDE LAGA KRAFT

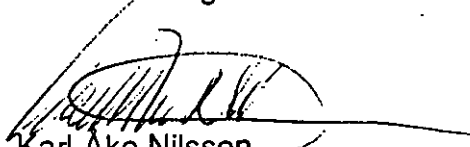
Detaljplan för kv Guldfisken och Delfinen samt del av fastigheten Höganäs 35:4 i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2002-09-19 § 80 antagit detaljplan för kv Guldfisken och Delfinen samt del av fastigheten Höganäs 35:4 i Höganäs, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit men återkallats 2003-04-17.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 17 april 2003.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

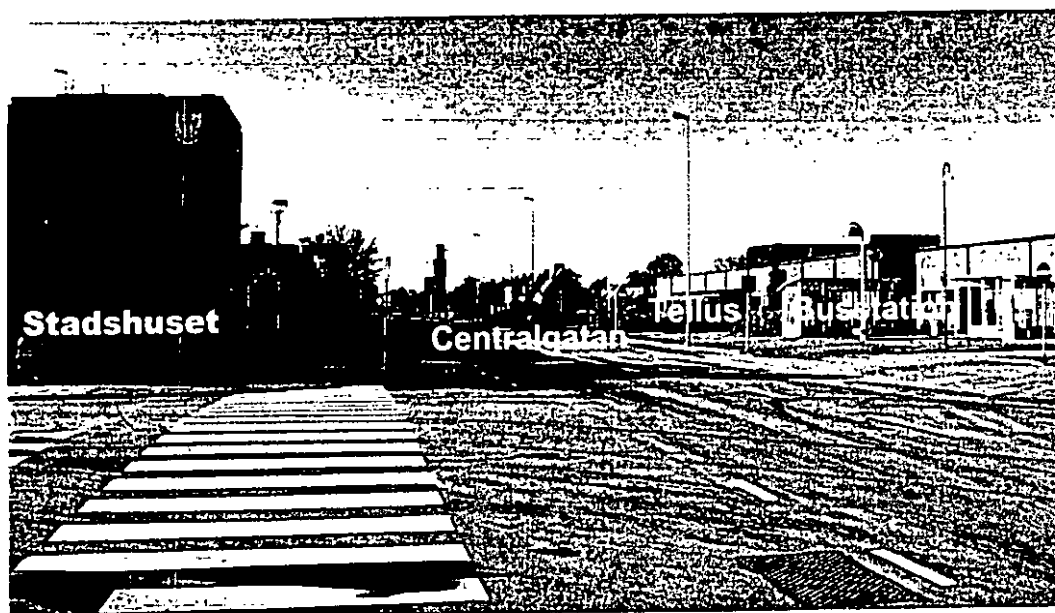
Registrerat
030606



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Kv. Guldfisken och Delfinen samt del av
fastigheten Höganäs 35:4 i Höganäs,
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program
Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och illustrationskarta, skala 1:2000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande över utställning

Detaljplanen har:

upprättats: 2002-05-28
antagits av KF: 2002-09-19
vunnit laga kraft: 2003-04-17

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra:

- permanentning av skolverksamheten i befintliga lokaler inom kvarteret Guldfisken,
- utbyggnad av skolan,
- etablering av en idrottshall på fastigheten Höganäs 35:4 i anslutning till Central- och Viaduktsgatan.
- centrumfunktioner inom föreslaget planområde.

I övrigt ska detaljplanen anpassas efter rådande förhållanden.

Bakgrund

Två huvudfrågor ligger som grund till planarbetet:

- **Bruksskolan** har idag ca 500 elever fördelade på två paralleller åk f-9. Skolan är trångbodd, befintlig gymnastikhall är för liten och en stor del av denna undervisning sker i andra lokaler, bl.a. räddningstjänstens gymnastikhall.
- **Montessoriskolan Tellus** bedriver idag undervisning från åk 1-9 i inhyrda lokaler inom fastigheten Guldfisken 1. Verksamheten drivs inom ram för tillfälligt bygglov. För att möjliggöra skolanvändning långsiktigt i befintliga lokaler krävs en planändring. Även Montessoriskolans verksamhet är i behov av näraliggande gymnastikhall.

Kommunstyrelsen har 2001-02-27 beslutat "att ge planavdelningen i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för skoländamål för Montessoriskolan Tellus respektive gymnastikanläggning för Bruksskolan, att nyttjas även av Tellus, föreningar och allmänheten".

Två separata planprogram har utarbetats, ett för område där Montessoriskolan Tellus bedriver sin verksamhet med omkringliggande fastigheter och ett för område norr om Viaduktsgatan där man ville pröva placering av gymnastikhallen. Under hösten 2001 genomfördes samråd kring de utarbetade planprogrammen.

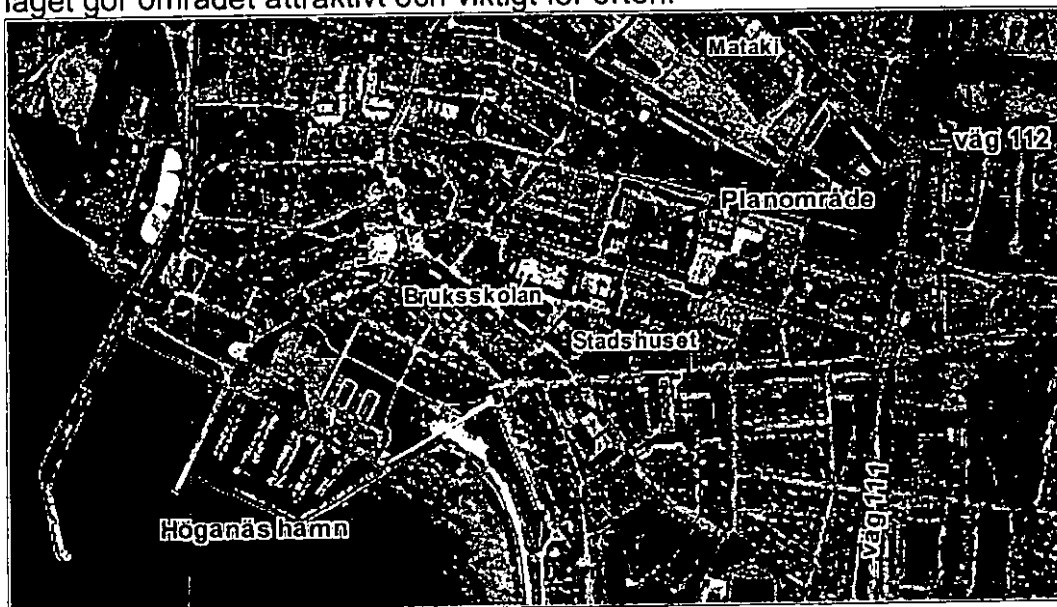
Både Miljökontoret och Länsstyrelsen pekar i sina yttranden på att hälso- och säkerhetsfrågorna bör utredas vidare med tanke på takpappfabriken MATAKI vilken ligger norr om de föreslagna planområdena. En alternativ placering av gymnastikhallen söder om gång- och cykelvägen bör prövas. Även andra frågor, såsom trafik, bullersituation, etc. bör belysas ytterligare i det fortsatta planarbetet.

Efter genomförda samråd beslöt kommunstyrelsens arbetsutskott att återkalla planuppdraget avseende Höganäs 34:20, gymnastikhall, som separat uppdrag och att en alternativ placering av gymnastikhallen prövas inom området som omfattas av planarbetet för kv. Guldfisken, Delfinen och del av Höganäs 35:4.

Plandata

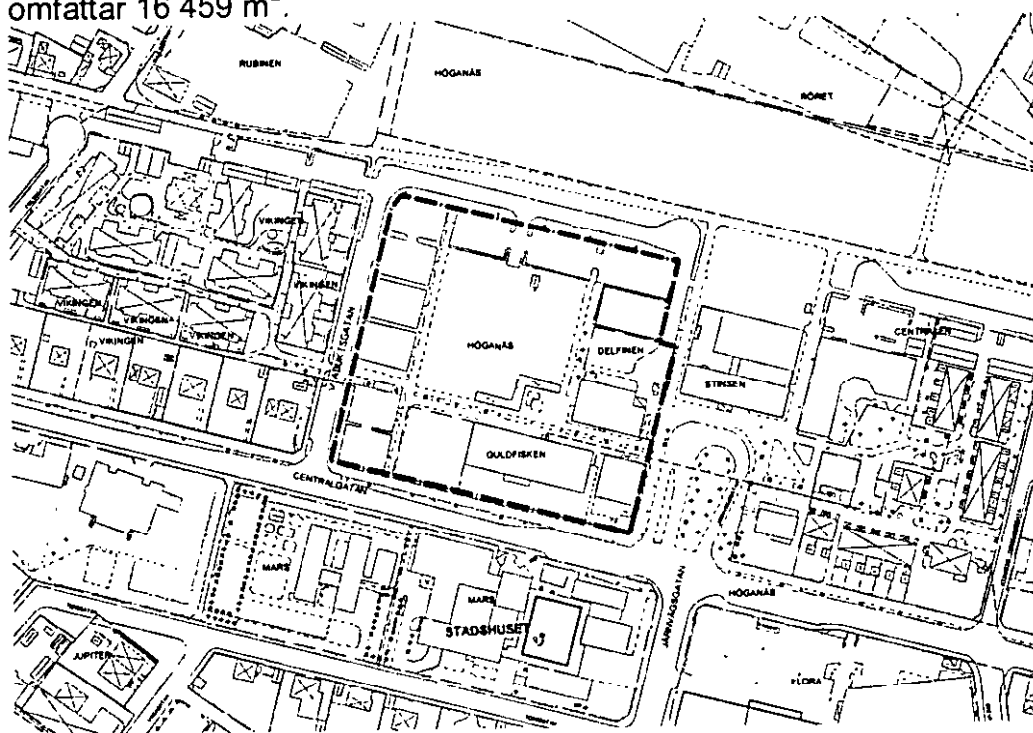
Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget i anslutning till Höganäs centrum. Det centrala läget gör området attraktivt och viktigt för orten.



Planområdets läge i Höganäs

Föreslaget planområde omfattar kv. Guldfisken, Delfinen samt en del av fastigheten Höganäs 35:4 och sträcker sig mellan Viaduktsgatan i väster och busstationen och kvarteret Stinsen i öster. Mot söder avgränsas området av Centralgatan och mot norr av Viaduktsgatan. Området omfattar 16 459 m².



Planområdets omfattning

Ägoförhållanden

Kvarteret Delfinen, vilken omfattar endast fastigheten Delfinen 8, ägs av Skåne läns landsting.

Kvarteret Guldfisken omfattar två fastigheter, Guldfisken 1 och Guldfisken 2. Guldfisken 1 ägs av V.P.A. Fastighets AB, medan Guldfisken 2 ägs av Höganäs kommun.

Resten av planområdet utgörs av en del av fastigheten Höganäs 35:4 som ägs av Höganäs kommun.

Befintliga förhållanden inom planområdet

Området saknar större nivåskillnader. Marknivån är något högre i norr och hela området sluttar svagt mot Centralgatan. Området omfattar en del lägre bebyggelse belägen inom kvarteren Guldfisken och Delfinen.

Byggnaderna är i ett plan och rymmer verksamheter av offentlig karaktär.

Mot väster och norr kantas området av parkeringar. Två enkla trädrader löper genom området. Den ena löper parallellt med gångvägen mellan Busstorget och Viaduktsgatan och den andra är vinkelrätt mot denna.

Områdets mitt utgörs av en öppen gräsyta och används idag som skolgård.

Verksamheter

Inom en del av fastigheten Guldfisken 1 bedrivs skolverksamhet i Montessoris regi för årskurs 1-9. Då skolverksamheten strider mot gällande detaljplan har bygglovet begränsats till den 30 juni 2002.

Skolgården har anordnats på angränsande fastighet Höganäs 35:4, som ägs av Höganäs kommun. Markupplåtelseavtalet går ut samtidigt som verksamhetens bygglov d.v.s. 2002-06-30. Skolverksamheten har idag ca 135 elever. Montessori planerar en utökning av antalet elever till 155-180.

Den andra byggnaden, som ligger på Guldfisken 1, är idag uthyrd till Folkvandervården.

Kv. Delfinen ägs av Skåne Läns landsting och används för vård.

I områdets sydvästra hörn finns busstationen.

Tekniska anläggningar

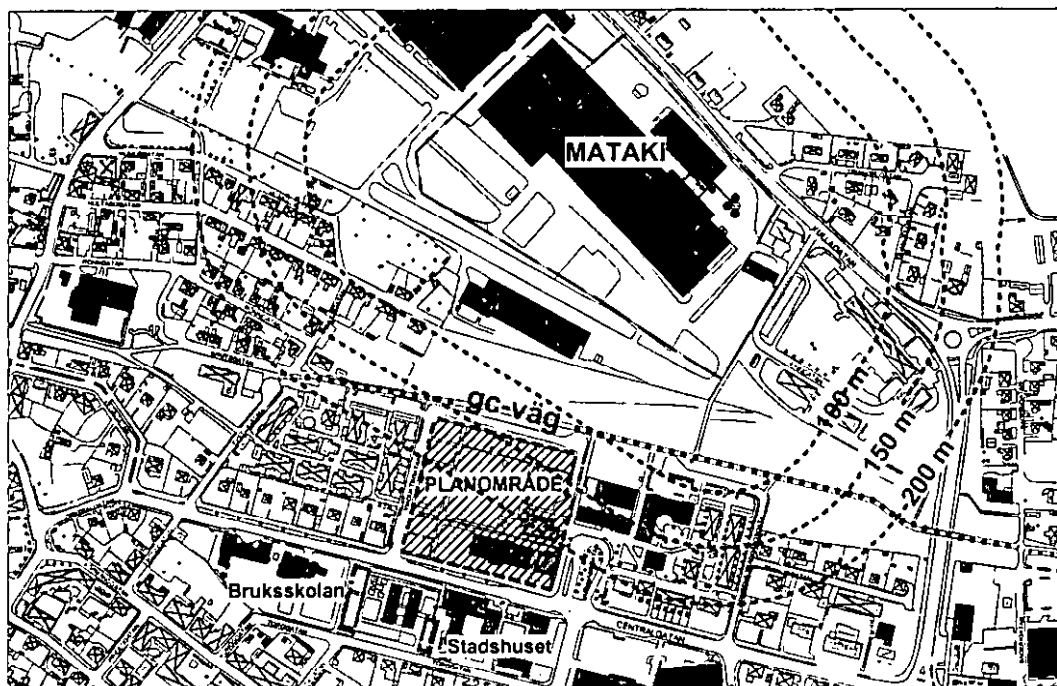
I norra delen av området, i anslutning till parkeringen, finns en gaseldad panncentral för uppvärmning inom och utom kvarteret. Nyttjanderättsavtal tecknat mellan Höganäs kommun (fastighetsägare) och Sydkraft Värme AB möjliggör nämnd värmecentral. I avtalet anges att upplåtelsen är av tillfällig karaktär i avvaktan på områdets permanenta exploatering. Avtalet omfattar även de tillhörande underjordiska ledningarna som sträcker sig under de norra parkeringarna.

På Delfinen 2 finns en transformatorstation.

Vatten- och avloppsledningar finns inom området under befintliga gång- och cykelvägar. Under parkeringsytor i norr finns, förutom vatten- och avloppsledningar, även gasledningar.

översiktsplan, som är under utarbetning, markeras kv. Röret som utredningsområde. Idag används marken närmast planområdet för odlingslotter och som grönstråk. Precis norr om gc-vägen och odlingslotterna finns en vegetationsridå med stora fullvuxna träd. Längre norrut finns en boulehall och ett hantverkshus.

Ännu längre norrut ligger takpappsfabriken Matak. Takpappstilverkningen etablerades ursprungligen av Höganäsbolaget. Eventuella störningar från Matakis verksamhet är buller, nedfall och lukt. Bullerstörningar drabbar mest området norr om Matak och kommer från transporter dels längs med Kullavägen, dels inom Matakis fastighet. Nedfallet är idag litet och man filtrerar för att minimera utsläpp av damm. Nedfallet minskar snabbt med avståndet. De luktproblem som finns är inte hälsovådliga. Behovet av skyddsområde för Matak har diskuterats. Bilden nedan visar olika avstånd, 100-200m, från Matakis fastighetsgräns. På bilden markerade gång- och cykelvägen kan enligt Miljökontorets bedömning vara en godtagbar gräns för skyddsområde.



Trafik

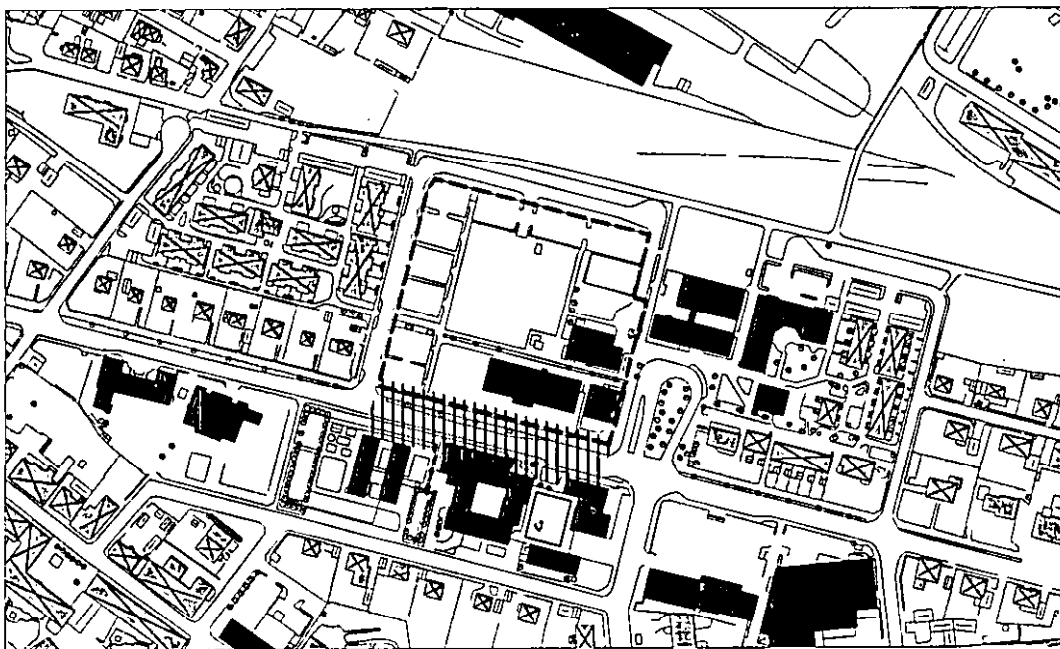
Enligt trafikmätningar trafikeras Centralgatan, delen Järnvägsgatan – Sundstorget, av ca 2500 fordon per dygn. Tillfart till skolan sker från Viaduktsgatan.

Inom och i anslutning till området finns ett större antal parkeringsplatser. Vanligtvis nyttjas omkring hälften av platserna varför det finns outnyttjad parkeringsyta. Inom fastigheten Höganäs 35:4, inkl. Viaduktsgatan, finns sammanlagt 230 p-platser. Medelantal parkerade bilar på vardagarna under en vecka i december var 73 st per dag vilket ger ett totalt nyttjande på cirka 30%. Parkeringen nyttjas nära nog endast under dagtid. Parkeringen har viss betydelse i det samlade parkeringsutbudet i centrum av Höganäs.

Luftföroreningar

Under 1991/1992 genomförde Miljö- och hälsoskyddskontoret tillsammans med IVL, Svenska miljöinstitutet AB, mätningar vilka visar att mängden luftföroreningar generellt sett inte överstiger gränsvärdena inom hela kommunen och då inte heller inom planområdet. Dessa mätningar bedöms av miljökontoret fortfarande gälla och mängden luftföroreningar bedöms snarare ha minskat.

Bullerutredning



Bullerutbredning norr om Centralgatan. Inom skrafferat område i anslutning till planområdet beräknas den ekvivalenta bullernivån överstiga 55dB(A)

Trafikräkning enligt uppgifter från kommunens gatukontor har legat till grund för bullerberäkning med syfte att redovisa den gräns där gällande riktvärden för vägtrafikbuller överskrids (vid fasad, utomhus 55 dB(A) ekvivalentnivå).

Genomförda bullerberäkningar visar att gränsen för ekvivalentnivån inom planområdet ligger ca 16-17 m från vägmitt. För befintlig bebyggelse samt skolgården ligger således bullernivån utomhus under de riktvärden som finns.

Tidigare kommunala beslut

ÖP 93

I gällande översiktsplan från 1993 är området markerat som utredningsområde.

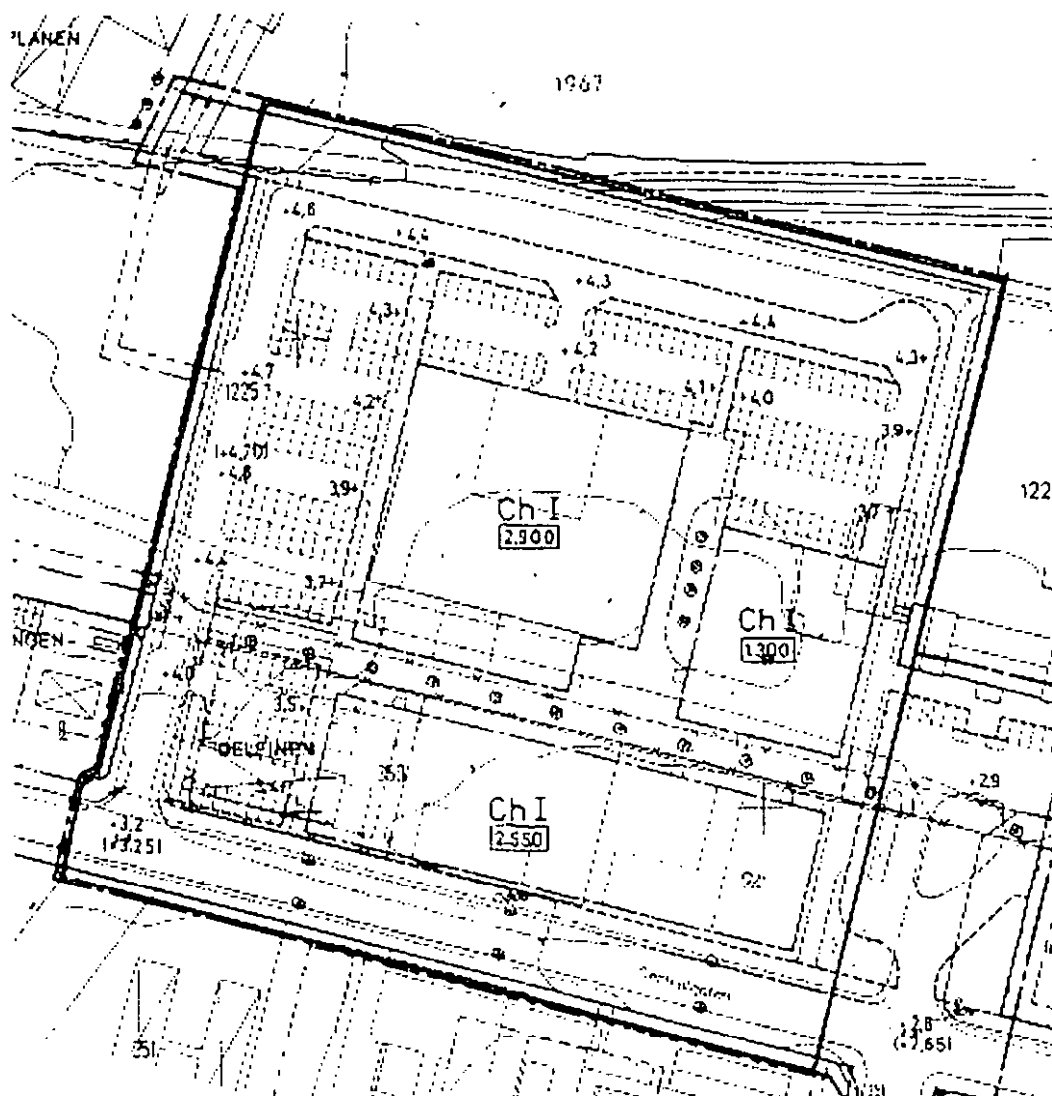
2000-04-25 gjordes "Utredning kring de centrala delarna av järnvägsstråket genom Höganäs" och utifrån den beslöt kommunstyrelsens arbetsutskott att uppdra åt kommunkansliet att påbörja utredning om

alternativa planmässiga lösningar för Tellus. Utredningen resulterade i ett beslut den 27 februari 2001, där KS ger planavdelningen i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för skoländamål för Montessoriskolan Tellus i befintliga lokaler.

Gällande detaljplan

Guldfisken 1 och Höganäs 35:4 omfattas av detaljplan för kv. *Delfinen*, del av stg. 921, 1225 m.fl., vilken vann laga kraft 1983-02-17. Planen omfattar området mellan kvarteret Vikingen och busstationen. I söder innefattas Centralgatan och i norr cykelstråket.

I planen anges tre större byggzoner för centrumbebyggelse, betecknade Ch, resterande mark är avsedd för allmänna ändamål. Våningsantalet är begränsat till en våning, byggnad får inte uppföras till högre höjd än fyra meter.



Utdrag ur gällande detaljplan

Fastigheten Delfinen 8 omfattas av en byggzon med största tillåtna byggnadsarea 1300 kvm. Befintlig byggnad omfattar ca 540 kvm och inrymmer vårdverksamhet.

Fastigheterna Guldfisken 1 och 2 omfattas av en byggzon med högsta tillåtna byggnadsarea 2550 kvm. Befintliga byggnader inrymmer vård- och skolverksamhet och omfattar ca 350 respektive 1040 kvm, totalt 1390kvm. I planområdet mitt finns en större byggzon, ungefär det område Tellus idag använder som skolgård. Här medger planen en högsta byggnadsarea om 2900 kvm. Planen visar även förslag på utformningen kring de tre byggzonerna. Dagens parkeringsytor stadgas av områdesgränser i gällande plan.

Planens innehåll

Användning

För att möjliggöra flexibla lösningar inom planområdet får all kvartersmark, förutom mark avsedd för tekniska anläggningar och parkering, beteckningen C vilken medger centrumfunktioner. Därmed menas all sådan verksamhet som bör ligga nära centrum för att lätt nås av många människor.

Den del av kvartersmarken som används för Montessoriskolans undervisning får även beteckningen S vilken medger skoländamål. Två administrativa bestämmelser har till syfte att säkra skolans behov av friytor. Den första bestämmelsen medger att bygglov för byggrätt i mitten av planområdet endast får ges för centrumändamål. På det här sättet säkras den här marken för skolgård då området används för skoländamål. Den andra bestämmelsen lydande "Bygglov för skoländamål får endast ges om tillgång till friytor, i storleksordning som angivits i planbeskrivningen, redovisas" ska trygga skolgården i fall S-betecknat område bara delvis utnyttjas för skoländamål.

Kommunens riktvärde för skolornas friytor, som är 1000 kvm per barngrupp, går inte att tillämpa i det här fallet. Barngrupperna är för små. I stället kan en parallell dras mellan Bruksskolan och Montessoriskolan Tellus med antal elever som grundmått.

Båda skolorna är centralt belägna. Tillgång till friytor för Bruksskolans elever är ca 18 m² per elev. Även för Montessoriskolan Tellus bör gälla motsvarande norm för friytor d v s 18-20 m² per elev.

Byggrätt för idrottshall med tillhörande omklädningsutrymme får beteckningen Y- idrottsändamål.

En mindre yta i anslutning till idrottshallens entré får beteckningen TORG.

Befintlig busshållplats med hållplatsskydd regleras som BUSSTORG.

Den största delen av allmänna parkeringsytor, förutom de som tas i anspråk för byggrätt för idrottsändamål, bekräftas i planförslaget som allmän platsmark och får beteckning P-PLATS.

I östra delen av planområdet, intill gamla stationshuset, tas en del av den befintliga allmänna parkeringen som kvartersmark, parkering, med en mindre byggrätt för garagelänga.

Befintlig transformatorstation bekräftas i detaljplanen som teknisk anläggning.

Befintlig värmecentral regleras i detaljplanen genom tillfällig användning E₁ som gäller fram till dess att angränsande byggrätt för centrumändamål utnyttjas, dock högst 10 år efter att planen vunnit laga kraft.

Byggzoner och utnyttjande

Planområdet omfattar flera olika byggzoner.

I öster, i anslutning till Järnväggsgatan och gamla stationshuset, finns två byggzoner.

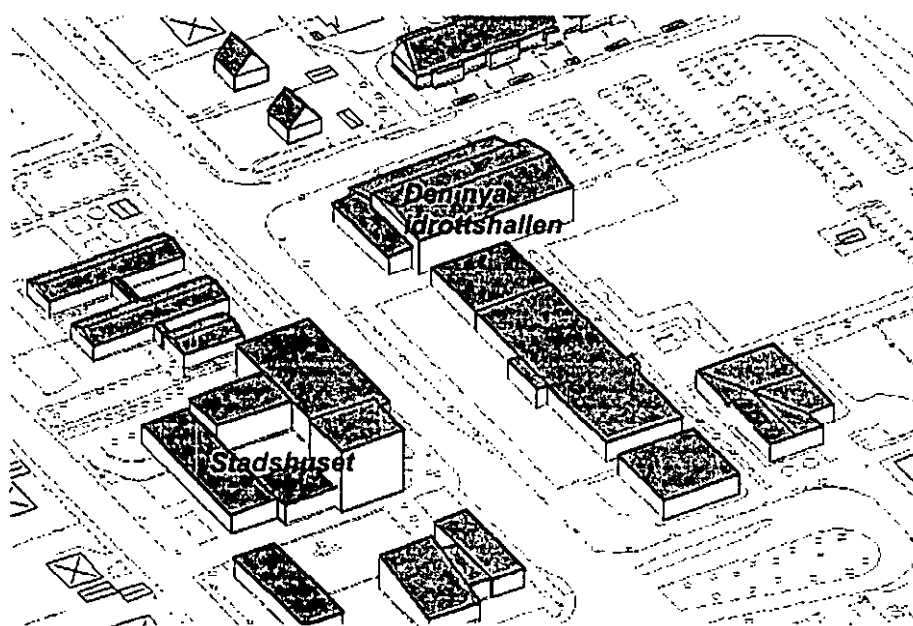
Fastigheten Delfinen 8 omfattas av en byggzon med största tillåtna byggnadsarea om 800 m² med möjlighet att bygga i två plan. Befintlig envåningsbyggnad upptar ca 540 m². En 6 m bred prickad zon i norr och en, något bredare, prickad zon i öster hindrar att bebyggelse kommer för nära befintlig transformatorstation, gamla stationshuset och byggrätten för garagelänga norr om Delfinen 8.

Den andra byggzonen i öster, vilken omfattar befintlig envåningsbyggnad på del av fastigheten Guldfisken 1, begränsas till den befintliga byggnaden. Dock ges möjlighet att bygga i två plan.

För den andra byggnaden på Guldfisken 1 och en del av den obebyggda fastigheten Guldfisken 2 har en större byggzon bildats. Byggzonen är i stort sätt begränsad till det befintliga huset, förutom i väster där det möjliggörs en tillbyggnad om ca 350 m². Längs med byggzonen, utmed Centralgatan, finns det en kryssprickad zon, bred ca 7 m, där marken får bebyggas med mindre del av huvudbyggnad såsom entré, uterum mm. All bebyggelse inom kvarteret Guldfisken får uppföras i två våningar.

En generell byggzon föreslås i mitten av planområdet, inom beteckningen CS med möjlighet att bygga i 2 plan. Största tillåtna byggnadsarea är 1400 m² men själva byggzonen är större och omfattar 2336 m². Till byggrätten kopplas en administrativ bestämmelse som lyder: "bygglov får endast ges för centrumändamål". Om området utnyttjas för skoländamål ska det fungera som skolgård. I fall skolan avvecklas eller skolverksamhetens omfattning minskar kan byggrätten utnyttjas, helt eller till viss del. I fall att skolverksamhetens omfattning minskar tryggas skolgården med bestämmelsen "Bygglov för skoländamål får endast ges om tillgång till friytor, i storleksordning som angivits i planbeskrivningen, redovisas".

I sydvästra delen av planområdet skapas en ny byggrätt för idrottshall.



VOLYMSTUDIE,
enkel perspektivbild
från sydöst som
visar tillbyggnad av
skolan i ett plan och
den, enligt planen
tillåtna, volymen för
idrottshallens
byggnad

Byggzonen har utformats så att föreslagen idrottshall placeras med långsida utmed Viaduktsgatan och entré mot Centralgatan. Föreslagen byggnadshöjd för idrottshallen är 8,5 m, och för biutrymme 6 m. Byggrätten för idrottshallen omfattar 800 m² och för omklädningsrum, entré, m m 580 m².

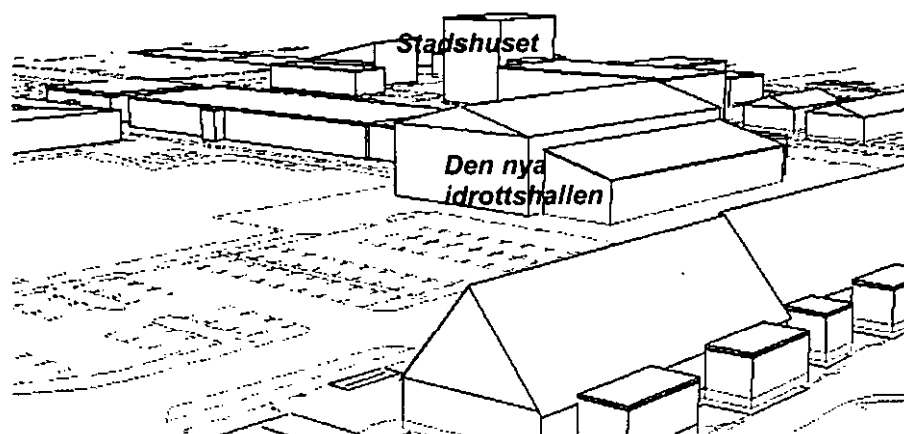
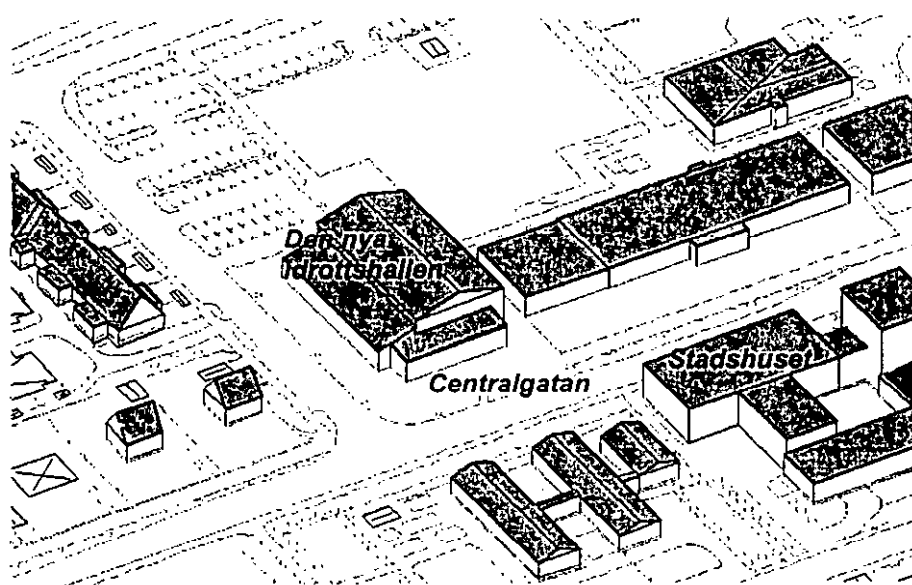
Bebyggelse

Till befintliga, låga enplanslokaler inom planområdet kan adderas volymer på taken (skisserat från början) med en trivsammare och tekniskt mera funktionell utformning i två plan.

Placering av idrottshall i sydvästra delen av planområdet ska förstärka den stadsmässiga karaktären av centralt belägna området och skapa en motvikt till Stadshuset och Bruksskolan på andra sidan av den breda Centralgatan.

Byggzonen är utformad så att den styr placering av idrottshallen med gavel och entré mot Centralgatan och långsida utmed Viaduktsgatan.

Själva gymnastikhallen med byggnadshöjd om 8,5 m placeras närmare kvarteret Guldfisken och Montessoriskolan Tellus medan omklädningsutrymme, som är lägre, med byggnadshöjd om 6 m placeras utmed Viaduktsgatan och ger en anknytning till småskalig bostadsbebyggelse i kvarteret Vikingen.



VOLYMSTUDIE,
idrottshallen i
förhållande till
övriga
byggnader i
omgivningen

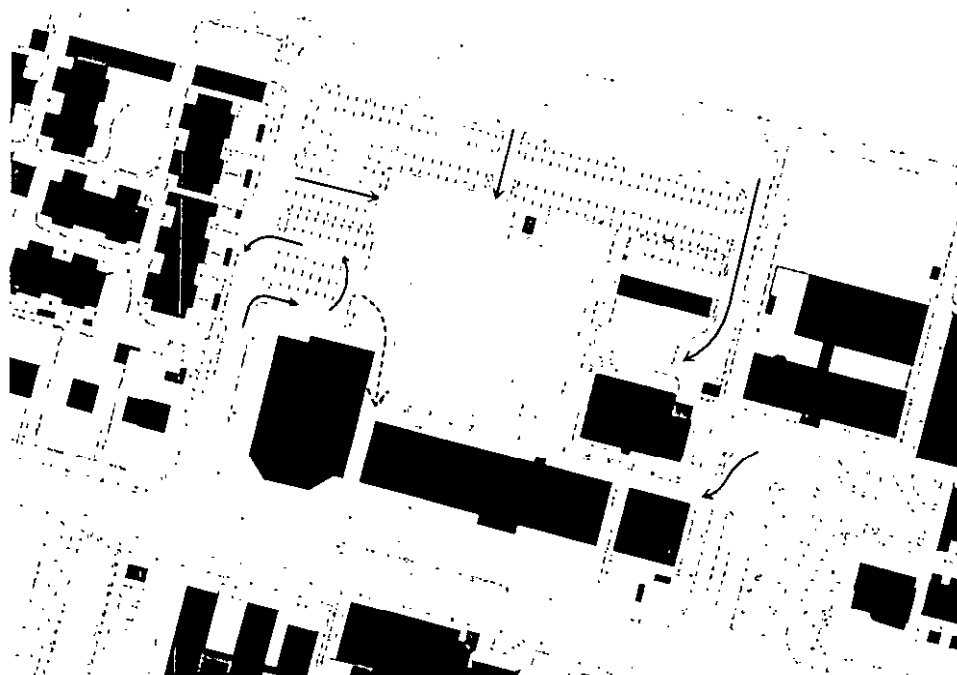
Fasad i tegel, puts, betong eller sten ska ge anknytning till den offentliga miljön, Stadshuset, Bruksskolan och byggnader i kv. Guldfisken och Delfinen.

Trafik, angöring och parkering

Centralgatan fungerar idag som tillfart till de verksamheter som finns längs gatan. Tillåten hastighet förbi planområdet är 30 km per timme. Utbyggnad av skolan och idrottshallen beräknas inte medföra ökad trafik under skoltid. Utnyttjande av byggrätter för centrumändamål inom planområdet kan leda till ökad trafik men inte i en sådan omfattning som ändrar planeringsförutsättningar.

Angöring till kvartersmark inom planområdet sker i första hand ifrån Viaduktsgatan, med undantag av fastigheten Guldfisken 1 som angörs från Järnvägsgatan. Alla andra fastigheter inom planområdet ska angöras från Viaduktsgatan. Angöring till skolan och idrottshallen ska anordnas

strax norr om idrottshallen. Handikappanpassad angöring till idrottshallen kan ske längs Viaduktsgatan.



Angöring till
verksamheter
inom
planområdet

Varuintag till skolan får ske på kvartersmark, över område som är betecknat med y på plankartan.

Av trafiksäkerhetsskäl har utfartsförbud införts utmed Centralgatan samt mot en del av Viaduktsgatan.

Inom planområdet finns sammanlagt 200 p-platser med ett utnyttjande på cirka 30 %.

Planförslaget innebär att antal parkeringsplatser minskar till ca 160 i samband med utbyggnad av gymnastikhallen.

Vid skolanvändning inom planområdet räcker antal parkeringsplatser mer än väl. Som underlag för den här bedömningen användes lokala parkeringsnormer. Behovstal av bilplatser per 1000 m² våningsyta för skoländamål är 4.

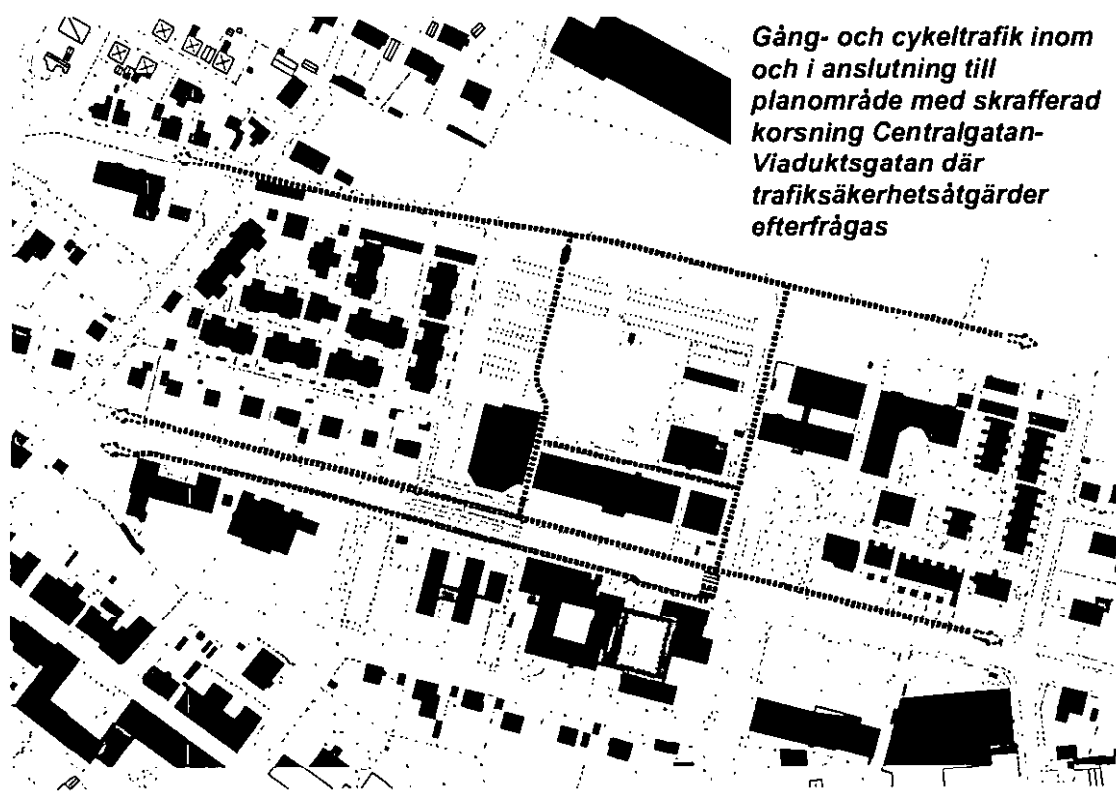
Samlat parkeringsbehov för verksamheter inom planområdet, vid centrumanvändning och fullt utnyttjade byggrätter är ca 180 parkeringsplatser (22 p-platser per 1000 m² våningsyta enligt lokala parkeringsnormer).

Parkeringsbehov för verksamheter inom planområdet bör tillgodoses dels på kvartersmark och dels på allmän platsmark, parkering.

Gång- och cykeltrafik

Två parallella huvudcykelstråk i östvästlig riktning finns utbyggda i anslutning till planområdet, ett som sträcker sig norr om planområdet och Viaduktsgatan och ett som finns i anslutning till Centralgatan. De fungerar

som skolvägar till Bruks- och Tellussskolan. Redan idag finns en förbindelse mellan dem, öster om planområdet, med koppling till Järnväggsgatan och busstation. En förbindelse till, inom planområdet, planeras i samma riktning. Ett gång- och cykelstråk i nordsydlig riktning, markerat med x på plankartan ska, enligt planbestämmelser, vara allmänt tillgängligt. Stråket ansluter till övergångsställe i korsningen Centralgatan-Viaduktsgatan. För att ta vara på ett redan utbyggt gång- och cykelstråk markeras även stråket norr om Guldvisken 1 och 2 i öst-västlig riktning som allmänt tillgängligt. Stråket ansluter till det nord-sydliga gång- och cykelstråket inom planområdet.



En ombyggnad av den breda Centralgatan och speciellt av korsningen Centralgatan-Viaduktsgatan är nödvändig från trafiksäkerhets synpunkt. En sådan ombyggnad kan utföras med stöd av gällande detaljplaner. Gatans utformning bör förändras så att karaktären blir mer stadsmässig. Trafikytorna bör begränsas så långt det går med hänsyn till kollektivtrafikens behov. Ett bra exempel på utformning är Nymbergsplats vid biblioteket med korsningen Köpmansgatan - Kungsgatan. Det är också en trevägskorsning i anslutning till en offentlig byggnad och dess entré.



*Illustration,
Nymbergsplats,
idé till utformning
av korsningen
Centralgatan-
Viaduktsgatan*

Ombyggnad av korsningen Centralgatan – Viaduktsgatan ska möjliggöra en säker gång- och cykelpassage över Centralgatan.

Störningsskydd

Vid nybyggnad får ekvivalent bullernivå inomhus inte överstiga 30 dBA. Högsta ekvivalenta ljudnivå utomhus får inte överstiga 55 dBA. På prickad mark, väster om befintlig byggnad på Delfinen 8 får bullerskydd i form av bullerdämpande plank eller häck anordnas. Syfte med planbestämmelsen är att möjliggöra ostörd sjukvårdsverksamhet som ryms inom fastigheten Delfinen 8. Från sjukvårdens sida upplevs utomhusaktiviteter från intilliggande skolgård som högljudda och störande.

Fornlämningar

Inga kända fasta lämningar finns inom planområdet. Dock kan det finnas under mark dolda, ej kända lämningar. Om lämning påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden m.m.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalken. Förslaget bedöms inte att leda till ökad trafik.

PLANAVIDDELNINGEN
2002-05-28

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Mila Sladic
Planingenjör



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för
Kv. Guldfisken och Delfinen samt del av
fastigheten Höganäs 35:4 i Höganäs,
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och illustrationskarta, skala 1:2000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande över utställning

Detaljplanen har:

Upprättats: 2002-05-28

antagits av KF: 2002-09-19

vunnit laga kraft: 2003-04-17

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanen syftar till att möjliggöra:

- permanentning av skolverksamheten i befintliga lokaler inom kvarteret Guldfisken,
- tillbyggnad av skolan,
- etablering av en idrottshall på fastigheten Höganäs 35:4 i anslutning till Central- och Viaduktsgatan.
- centrumfunktioner inom föreslaget planområde.

Kvarteret Delfinen, vilken omfattar endast fastigheten Delfinen 8, ägs av Skåne läns landsting.

Kvarteret Guldfisken omfattar två fastigheter, Guldfisken 1 och Guldfisken 2. Guldfisken 1 ägs av VPA Fastigheter AB, medan Guldfisken 2 ägs av Höganäs kommun.

Resten av planområdet utgörs av en del av fastigheten Höganäs 35:4 som ägs av Höganäs kommun.

Ansvarsfördelning

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

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen.

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

Sydgas AB är huvudman för naturgasdistributionen.

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 2002.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 10 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Outnyttjade byggrätter inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder.

Flyttning av befintlig teleteknisk ledning belägen på kvartersmark kommer förmodligen att bli nödvändig.

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.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda angivna tomter för centrumfunktioner, skoländamål, tekniska anläggningar mm. Flera nya fastigheter kan bildas inom planområdet efter aktuella förutsättningar.

Kommunen, som är fastighetsägare, har för avsikt att inom lek-betecknat område upplåta marken för skolgård genom nyttjanderättsavtal.

Detaljplanen anger att fastigheten Delfinen 8 får avstå mark till transformatorstation i öster samt erhålla mark för utökning av tomt i söder.

Detaljplanen medger att Guldfisken 1 ska avstå mark till allmän platsmark, busstorg, i söder.

En ny fastighet innefattande byggrätt för idrottsändamål, alternativt centrumfunktioner ska bildas i sydvästra delen av planområdet.

I västra delen av planområdet, intill planerad angöring på allmän platsmark, kan gemensamhetsanläggning bli aktuell.

Även i öster kan en gemensamhetsanläggning bildas för att omfatta marken i anslutning till befintliga entréer.

Två stråk markerade med x skall vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik. Ett med y markerad område ska vara tillgängligt för varutransporter till angränsande fastigheter. Detta kan bli säkerställt genom officiälservitut.

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

Tomtindelning inom kv. Delfinen d. Nr. 21/1939 fastställd den 1 september 1939 upphävs i sin helhet.

Behov av en ny fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta respektive fastighetsägare.

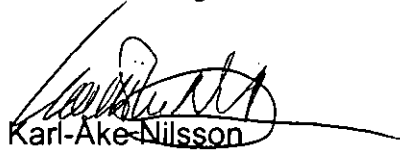
Nästan all allmän platsmark inom planområdet är redan iordningsställd.

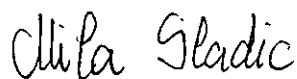
Eventuella kostnader för anläggningsarbeten för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet ska belasta den aktuella exploateringen inom planområdet.

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

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

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Mila Sladic
Planingenjör