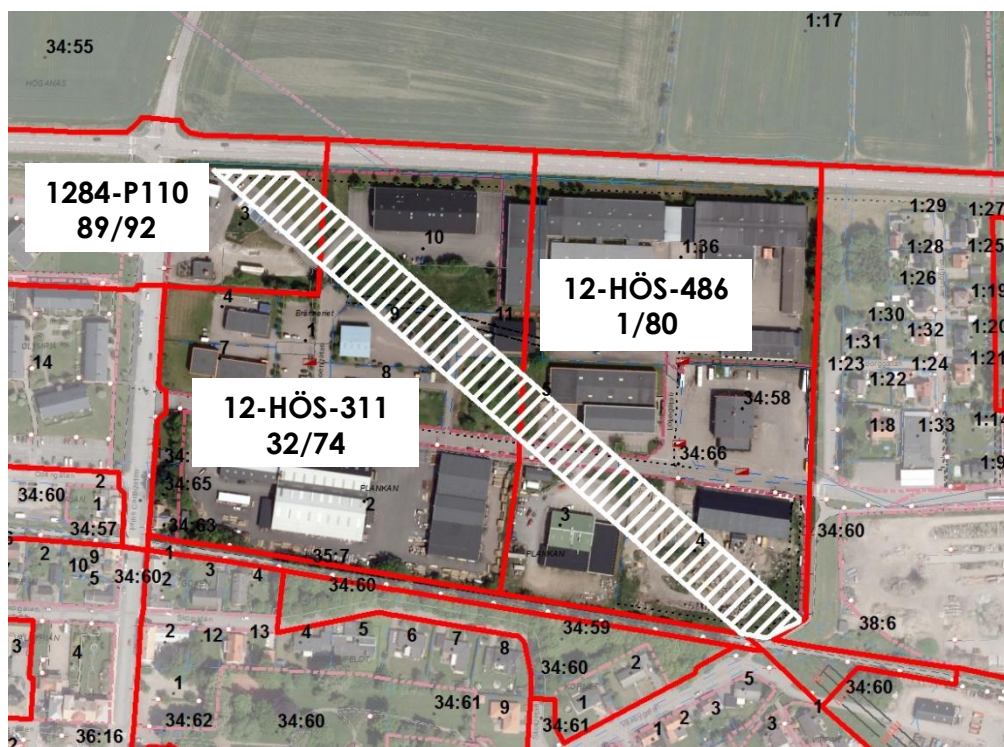


► TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGAR

ÄNDRING AV DETALJPLANER I VERK- SAMHETSOMRÅDET BRÄNNERIET

1. Stadsplan för område vid Brännerigatan (12-HÖS-311, 32/74)
2. Stadsplan för del av Plöninge 1:17 m.fl. (12-HÖS-486, 1/80)
3. Detaljplan för kv Svalan och del av kv Olympia mm (1284-P110, 89/92)

I HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN SKÅNE LÄN



Aktuellt område i Bränneriet. Streckat område visar det tidigare skyddsområdet där luftledningen gått.

LAGA KRAFT-HANDLING, 2012-07-24



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

Detaljplanen består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning.

Delar av en eller flera detaljplaner kan ändras genom ett så kallat tillägg. Genom tillägget kan bestämmelser läggas till, tas bort eller ges annat tillämpningsområde. De ursprungliga planhandlingarna fortsätter att gälla och ska läsas tillsammans med tillägget.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Tillägg till plankartor i skala 1:1 000 och 1:2000 med tillhörande bestämmelser

Tillägg till planbeskrivningar (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Granskningsutlåtande

BILDER:

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är Planavdelningen genom Johanna Kaaman, planarkitekt.

Stina Andersson, avdelningschef, Exploateringsavdelningen

Ulf Andersson, vik. Avdelningschef, Exploateringsavdelningen

Linda Adler, lantmäteringenjör, Kart-, Mät- och GIS-avdelningen

Fredrik Arthursson, avdelningschef, VA-avdelningen

Mila Sladic, avdelningschef, Planavdelningen

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringen genom tillägg till de tre detaljplanerna syftar till att pröva möjligheten att tillåta bebyggelse inom det område som tidigare var avsatt för elektriska luftledningar inom verksamhetsområdet Bränneriet. Tillägget syftar även till att säkerställa de allmänna dagvattenledningar inom området som i dag delvis inte omfattas av ledningsrätt.

Planförslaget innebär att:

- bestämmelser om att marken ska vara avsatt för luftledningar upphävs
- bestämmelser om att marken inom dessa områden inte får bebyggas (prickad mark) till stora delar upphävs och därmed utökas byggrätten inom de flesta berörda fastigheter
- område med bestämmelse om att marken inte får bebyggas kvarstår på tre ställen för att ansluta till gällande prickad mark i fastighetsgränser och längs Brännerigatan
- inom området finns en allmän vattenledning som idag bara delvis omfattas av ledningsrätt. Ett u-område införs över vattenledningens sträckning från kopplingspunkten vid Prins Carlsgatan fram till byggnaden på fastigheten Hyveln 11. Ledningsrätterna 1284-162 och 1284-272 korrigeras genom en lantmäteriförrättning.

BAKGRUND

Verksamhetsområdet Bränneriet var tidigare belastat av två 50 kV luftledningar. I samband med förnyad koncessionsprövning ingick ägaren av ledningarna (Öresundskraft) och Höganäs kommun en överenskommelse om att ledningarna skulle grävas ner i en annan sträckning utanför aktuella detaljplaner. Beslut av Energimarknadsinspektionen om ny koncession togs 2010-05-10.

Höganäs kommun avtalade 2010-01-20 med berörda fastighetsägare om en samfinansiering av nedgrävningen för delsträckan som berör Bränneriet. Höganäs kommun förband sig att snarast efter det att luftledningarna tagits ur drift utarbeta ny detaljplan inom verksamhetsområdet Bränneriet.

Kommunstyrelsen gav genom beslut 2011-11-08 § 220 i uppdrag åt planavdelningen att genomföra ändring av detaljplaner genom tillägg.

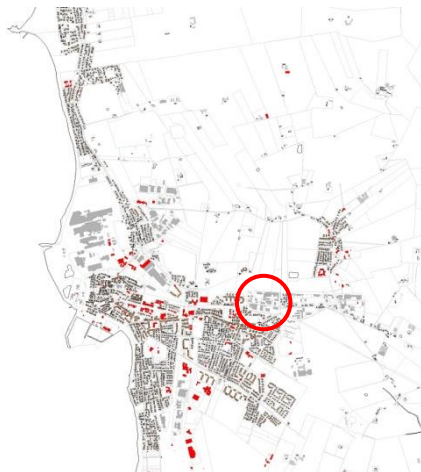
PLANPROCESSEN

Planprocessen genomförs med enkelt planförfarande.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Området som berörs av tillägget är beläget i verksamhetsområdet Bränneriet i östra Höganäs. I norr avgränsas området av Kullagatan (väg 112) och i väster av Prins Carlsgatan. I väster vetter området mot bostadsområdet Olympia och i söder och öster mot mindre bostadsområden samt verksamhetsområden. Brännerigatan korsar området i öst-västlig riktning.



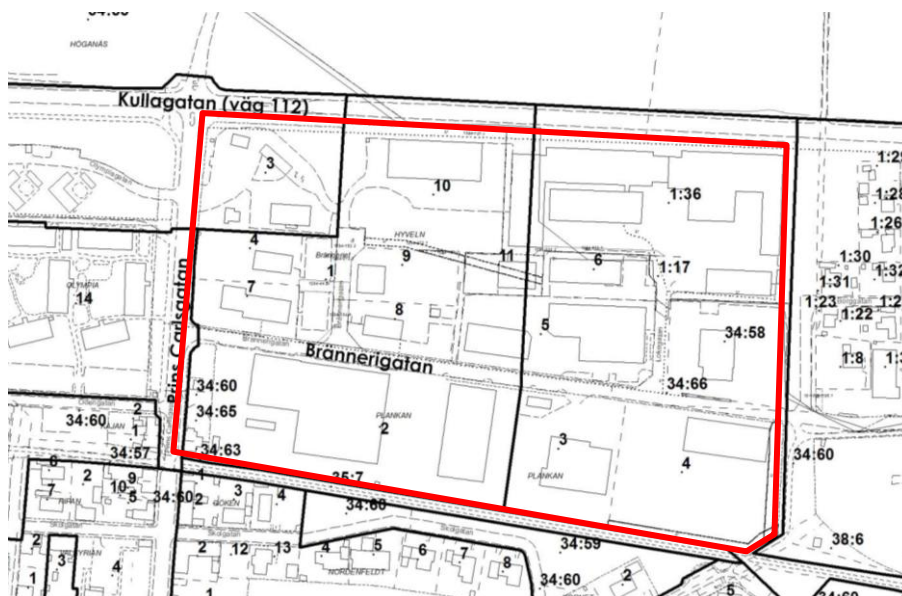
Bränneriet i Höganäs



Aktuellt planområde i kommunen

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

De aktuella ändringarna berör fastigheterna Hyveln 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 samt Plankan 3 och 4. Dessa är privatägda. Dessutom berörs fastigheterna Höganäs 34:55 och Höganäs 34:66 som ägs av Höganäs kommun.



Bränneriet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

I gällande översiktsplan för Höganäs kommun (ÖP 2002, antagen av kommunfullmäktige 17 oktober 2002) är området redovisat som befintligt industriområde.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

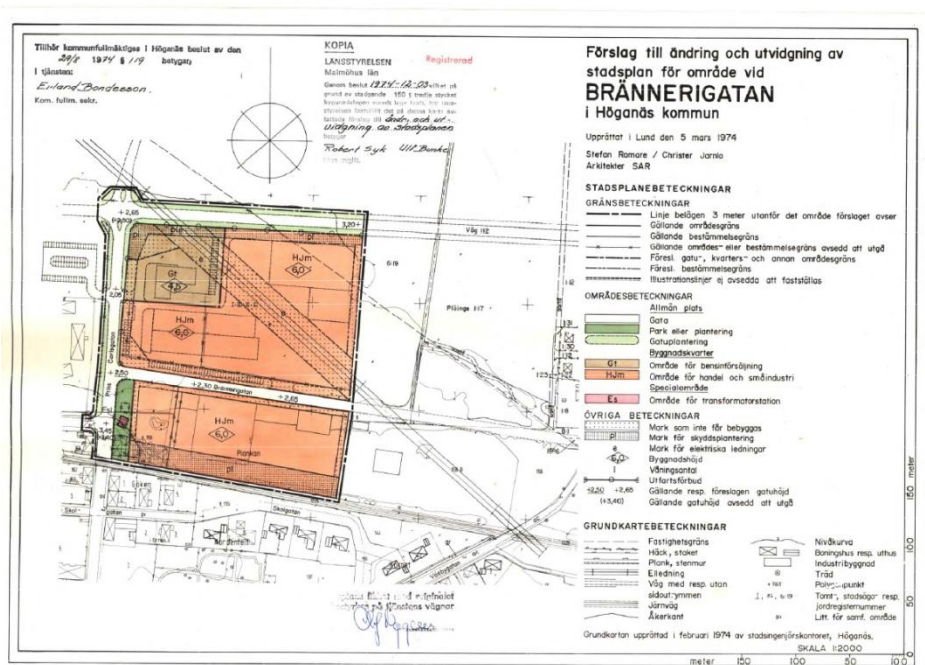
För området gäller följande detaljplaner:

1. STADSPLAN FÖR OMRÅDE VID BRÄNNERIGATAN (12-HÖS-311, 32/74):

Laga kraft 1974-12-03. Aktuellt område anges som: "HjM Område för handel och industri".

Detaljplanen saknar genomförandetid.

Detaljplanen fortsätter att gälla tillsammans med tillägget.



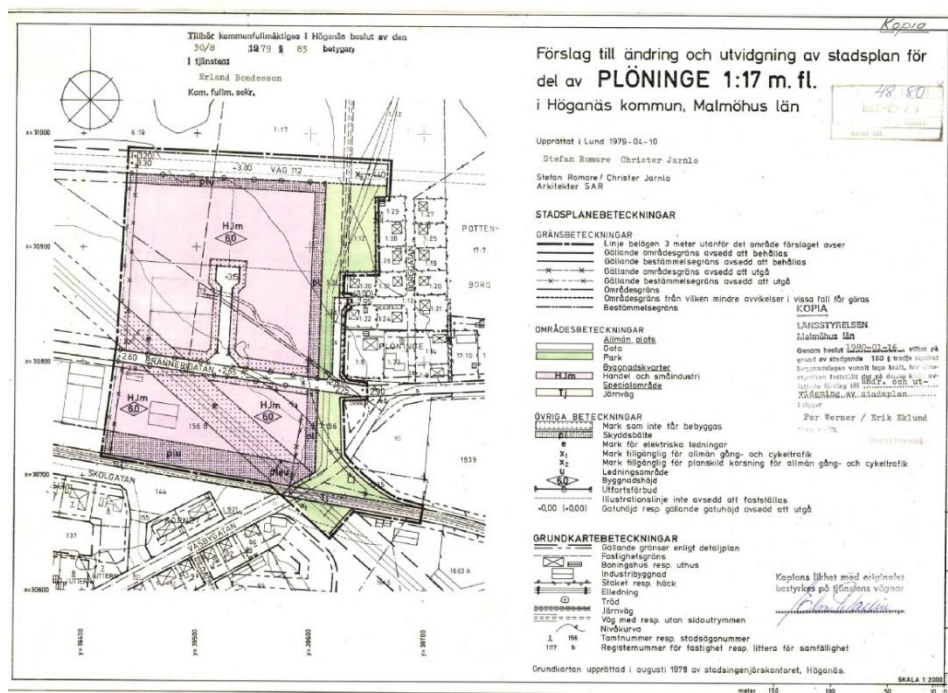
12-HÖS-311, 32/74

2. STADSPLAN FÖR DEL AV PLÖNINGE 1:17 M. FL. (12-HÖS-486, 1/80):

Laga kraft 1980-01-16. Aktuellt område anges som: "HjM Område för handel och industri".

Detaljplanen saknar genomförandetid.

Detaljplanen fortsätter att gälla tillsammans med tillägget.

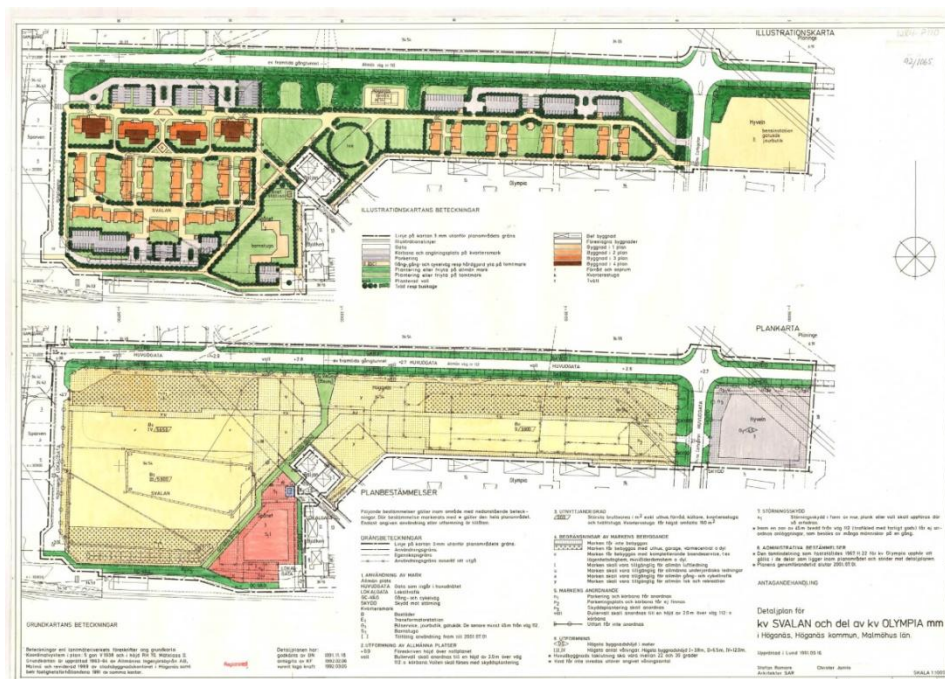


12-HÖS-486, 1/80

3. DETALJPLAN FÖR KV SVALAN OCH DEL AV KV OLYMPIA MM (1284-P110, 89/92):

Laga kraft 1992-03-05. Aktuellt område anges som: ”G1 *Bilservice, jourbutik, gatukök. De senare minst 45 meter från väg 112.*” Detaljplanen saknar genomförandetid.

Detaljplanen fortsätter att gälla tillsammans med tillägget.



1284-P110, 89/92

KONCESSION

Aktuella detaljplaner berördes tidigare av koncession för luftledning. I nytt koncessionsbeslut (Energimarknadsinspektionen 10 maj 2010) ingår inte denna sträckning och ledningen är nedgrävd i annan sträckning utanför aktuella detaljplaner.

RIKSINTRESSEN

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som försörjer området går i huvudsak i gatorna. Den vattenledning som går från Hyveln 5 och 6 till kopplingspunkt vid Prins Carlsgatan är idag delvis flyttad. Undersökning genom filmning har visat att ledningen används från Hyveln 11 till Prins Carlsgatan.

EL, FJÄRRVÄRME, OPTO OCH GAS

Inom planområdena finns elledningar, jordkabel, optoledningar samt distributionsledning för natur- och biogas.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Huvudidén med tillägg till detaljplanerna är att de områden som tidigare varit avsatta för elektriska luftledningar i de tre detaljplanerna delvis ska bli möjliga att bebygga. Under arbetets gång har framkommit att det inom detaljplanerna finns en allmän dagvattenledning som bara delvis omfattas av ledningsrätt. Förslaget följer översiktsplanens intentioner.

Planförslaget innebär att:

- bestämmelserna ”e Mark för elektriska ledningar” och ”l Marken skall vara tillgänglig för luftledning” upphävs
- bestämmelser om att marken inte får bebyggas (prickad mark) upphävs. Dock inte vid tre fastighetsgränser, för att ansluta till prickad mark i fastighetsgränser och längs Brännerigatan.
- ett u-område införs över ledningsrätterna 1284-162 och 1284-272. Ledningsrätterna bör utökas i dagvattenledningens verkliga sträckning (från Hyveln 11 till Prins Carlsgatan).
- bestämmelse om att marken inte får bebyggas (prickad mark) införs över u-området

FÖLJANDE TILLÄGG SKER FÖR RESPEKTIVE DETALJPLAN:

1. STADSPLAN FÖR OMRÅDE VID BRÄNNERIGATAN (12-HÖS-311, 32/74):

Bestämmelsen ”e: Mark för elektriska ledningar upphävs”.

Övrig beteckning: ”Mark som inte får bebyggas” tas bort för området betecknat med ”e: Mark för elektriska ledningar”.

Ett u-område införs. (Markerat med ”C” i Figur 1.)

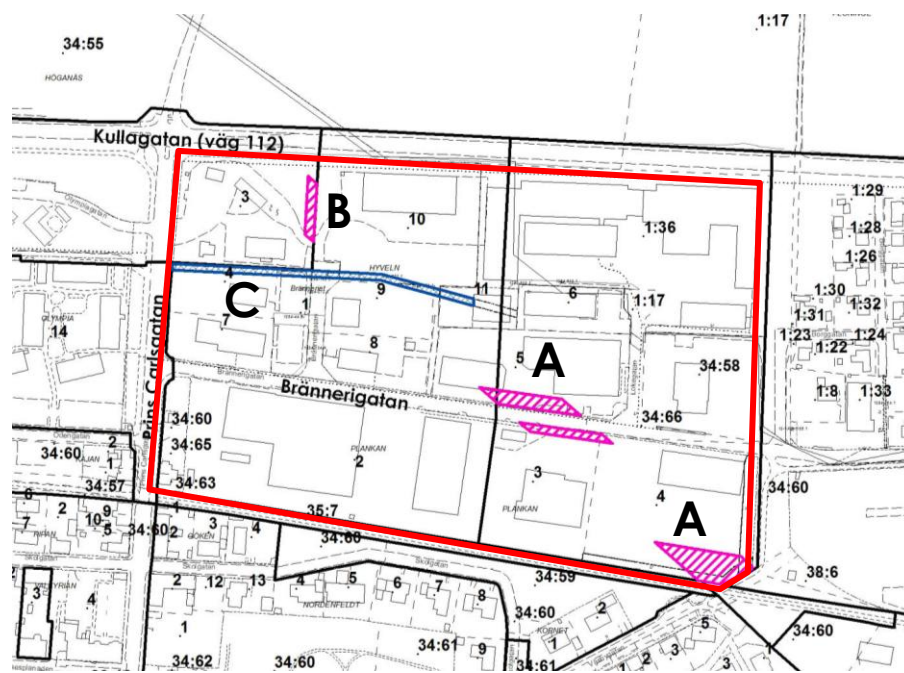
2. STADSPLAN FÖR DEL AV PLÖNINGE 1:17 M. FL. (12-HÖS-486, 1/80):

Bestämmelsen ”e: Mark för elektriska ledningar upphävs”.

Övrig beteckning: ”Mark som inte får bebyggas” tas bort inom område betecknat med ”e: Mark för elektriska ledningar”. Område som omfattas av ”Mark som inte får bebyggas” kvarstår dock i fastighetsgränserna mot Brännerigatan. (Markerat med ”A” i Figur 1.)

3. DETALJPLAN FÖR KV SVALAN OCH DEL AV KV OLYMPIA MM (1284-P110, 89/92):

Bestämmelsen ”l: Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning” upphävs. Bestämmelse om begränsning av markens bebyggande ”Marken får inte bebyggas” tas bort inom område betecknat med ”l: Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning”. Område som omfattas av ”Marken får inte bebyggas” kvarstår dock i fastighetsgräns mellan Hyveln 3 och Hyveln 10. (Markerat med ”B” i Figur 1.)



Figur 1: Inom streckade områden (A & B) kvarstår bestämmelse om att marken inte får bebyggas. Inom kryssat område (C) införs över vattenledningen ett u-område som inte får bebyggas.

► DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Tillägget till detaljplanerna beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under tredje kvartalet 2012.

GENOMFÖRANDETID

Tillägget till detaljplanerna har en genomförandetid på fem år från den dag tillägget vinner laga kraft. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med tillägget. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva tillägget.

AVTAL

Genom avtal med kommunen har berörda fastighetsägare förbundit sig att betala en andelskostnad för flyttningen av luftledningen i proportion till den yta som skyddsområdet upptar på deras respektive fastighet.

ANSVARSFÖRDELNING -KVARTERSMARK

Exploatören ansvarar för att område markerat med ”u” hålls fritt. Exploator ska även kontakta samtliga ledningshavare innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

ANSVARSFÖRDELNING – EL, FJÄRRVÄRME

Höganäs Energi AB är huvudman för el- och fjärrvärmedistributionen. Aktuella planområden ingår i dess områdeskoncession. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll. Innan markarbeten utförs inom tomtmark ska i förekommande fall markering av befintliga kablar beställas från huvudman.

ANSVARSFÖRDELNING -TELE

Telia Sonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området. Innan markarbeten utförs inom tomtmark ska i förekommande fall markering av befintliga kablar beställas från huvudman.

ANSVARSFÖRDELNING -GAS

E.ON Gas Sverige AB är huvudman för gasdistributionen i området. Samråd med E.ON Gas områdeshandläggare ska äga rum i ett tidigt projekteringsskede inom Planområdena och innan arbete påbörjas i närheten av ledningarna bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsvisning.

Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter och träd i närheten bör förses med rotskydd.

Distributions- och servisledningar är underkastade Energigasnormen (EGN 2011) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter är 2 meter.

FASTIGHETSÄGARE**FASTIGHETSÄGARE**

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

FASTIGHETSPLAN

Området omfattas inte av någon fastighetsplan.

FASTIGHETSÄGARE

Lantmäteriförrättning krävs för ändring av ledningsrätterna för den vattenledning som går från Hyveln 11 till Prins Carlsgatan. Ledningsrätterna 1284-272 och 1284-162 berörs av detta. Kommunen tar initiativ till lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR**KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN**

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

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs tillägget till detaljplanerna under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER**FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB**

Det aktuella tillägget till detaljplanerna bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

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 man vid en behovsbedömning kommer fram till 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 tillägget till detaljplanerna belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Det aktuella tillägget till detaljplanerna innebär större byggrätter för de flesta berörda fastigheterna. Då tillägget bara rör redan ianspråktagen och bebyggd mark antas genomförandet inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen.

PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSE KUSTZON

Då det aktuella tillägget endast rör redan ianspråktagen mark bedöms riksintresse för kustzon inte påverkas.

EKONOMISKA KONSEKVENSER**KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN**

Kommunen får en utgift i samband med lantmäteriförrättning för ändring av ledningsrätterna 1284-272 och 1284-162.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE

Luftledningens borttagande och tillägget till detaljplanerna innebär att byggrätten för flertalet berörda fastigheter blir något större. För följande fastigheter innebär dock genomförandet av detaljplanen en minskning av byggbar yta:

Hyveln 4 får en minskning av byggbar yta med cirka 280 m² i gränsen mot Hyveln 3.

Hyveln 1 får en minskning av byggbar yta med cirka 90 m² i gränsen mot Hyveln 3.

För upplåtande av ledningsrätt kan ersättning eventuellt bli aktuellt.

Exploator står för eventuella kostnader såsom flyttning och särskilda försiktighetsåtgärder med mera som måste vidtas kring ledningar på grund av tilläggets genomförande.

Planavgift tas ut i samband med beviljande av bygglov.