

Akt nr:
1284-P03/277

AU\$1284-P03/277

1284-P03/277

Karta: P₃

1284- P03/277

Upprättade år 2003	Ärendenummer M031786
Ärende Detaljplan för TJÖRRÖD 2:35	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹ band

.....³³ numrerade sidor

.....[—] inneliggande kartor

.....¹ andra kartor p 3

1284-P03/277



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

2003-07-17

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för **TJÖRRÖD 2:35 i Höganäs, Mölle Fiskrökeri**,
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2003-06-18 § 66 antagit
detaljplan för **TJÖRRÖD 2:35 i Höganäs**, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 17 juli 2003.

Planavdelningen



Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad

030901



HÖGANÄS KOMMUN

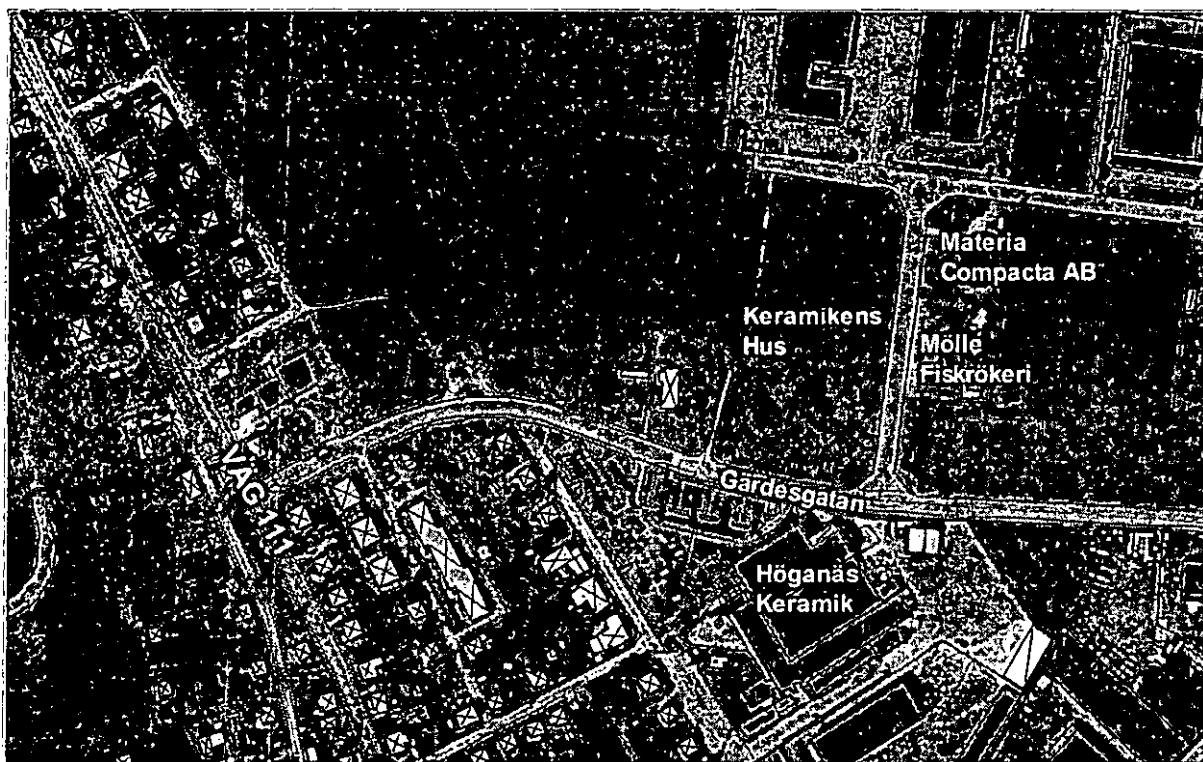
Planavdelningen

Detaljplan för

TJÖRRÖD 2:35 i Höganäs, Mölle Fiskrökeri,

Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



PLANHANDLINGAR:

Plankarta skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

samt efter samråd Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har

upprättats: 2003-03-25

antagits av KF: 2003-06-18

vunnit laga kraft: 2003-07-17

SYFTE

Planarbetet syftar till att pröva möjligheten att förutom pågående industriverksamhet etablera handels- och restaurangverksamhet, främst matservering under sommarhalvåret, inom Tjörrods industriområde, på fastigheten Tjörrod 2:35.

Bakgrund

Mölle Fiskrökeri AB etablerades inom Tjörrods industriområde 1992. Ett motiv för lokaliseringen var företagets rökeriverksamhet. Bygglov omfattade även direktförsäljning av rökt fisk. 1996 fick Mölle Fiskrökeri AB beviljat bygglov för försäljningslokal.

I augusti 1999 ansökte Mölle Fiskrökeri AB om ändring av detaljplan med syfte att möjliggöra sedvanlig fiskaffär samt restaurangverksamhet inom fastigheten Tjörrod 2:35. I yttrande ställde sig Miljökontoret negativt till planändring. Enligt Miljökontorets bedömning skulle en sådan planändring negativt påverka omkringliggande verksamheter som kräver miljötillstånd och begränsa deras utvecklingsmöjligheter.

För att inleda genomförandet av sina expansionsplaner ansökte Mölle fiskrökeri om bygglov för tillfällig åtgård avseende servering och utökning av butiken. Tidsbegränsat bygglov för detta beviljades av byggnadsnämnden den 26 april 2000. Giltighetstid var 5 år.

Byggnadsnämndens beslut överklagades och har upphävts vid överprövning.

I mars 2002 inkom ägarna till Mölle Fiskrökeri med en ny ansökan om planändring.

Kommunstyrelsen har 2002-06-04 givit planavdelningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Tjörrod 2:35 med syfte att pröva handels- och restaurangverksamhet på fastigheten.

Programsamråd

Planarbetet inleddes med ett program till detaljplan vilket upprättades 2003-01-15.

Samråd om programmet genomfördes under tiden fr.o.m. den 27 januari t.o.m. den 10 februari 2003. Samrådsmötet genomfördes den 29 januari 2003. Inbjudan till samråd och till samrådsmötet har skett med annons i ortspressen och med utskick av programmet till samtliga berörda enligt fastighetsförteckning och sändlista.

Vid samrådsmötet presenterades arbetets bakgrund, själva programmet samt planarbetets gång inklusive den formella hanteringen.

På samrådsmötet diskuterades bl a skräpiga industritomter, vidare utveckling av Tjörrods industriområde samt utbyggnad av tillfartsgator i området. Ägare till grannfastigheten Tjörrod 2:34 med läkemedeltillverkning har uttryckt oro över hur föreslagen detaljplan påverkar hans verksamhet och gällande miljötillstånd. Frågan ställdes om Länsstyrelsen har samma syn på föreslagen planändring som kommunen. Länsstyrelsen har i sin skrivelse till Materia Compacta AB, daterad 2003-02-26, klargjort LS:s synpunkter kring föreslagen planändring och dess eventuella konsekvenser. Dessa synpunkter bedöms överensstämma med kommunens åsikter vilka finns redovisade i programmet.

Inga skriftliga erinringar mot planprogrammet har inkommit.

Fortsatt planarbete föreslås ske enligt riktlinjerna i programmet.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Det föreslagna planområdet är beläget inom Tjörrods industriområde i den norra delen av Höganäs tätort. Området avgränsas i norr av fastigheten Tjörrod 2:34 vilken ägs av Materia Compacta AB, ett mindre läkemedelsföretag. I öster gränsar planområdet till oexploaterad industrimark, i väster till Keramikgatan och i söder till del av fastigheten Tjörrod 2:4 som är avsedd för parkering.



Planområdets läge

Planförhållanden

ÖP 2002

I gällande översiktsplan, antagen 2002, är planområdet angivet som befintligt industriområde.

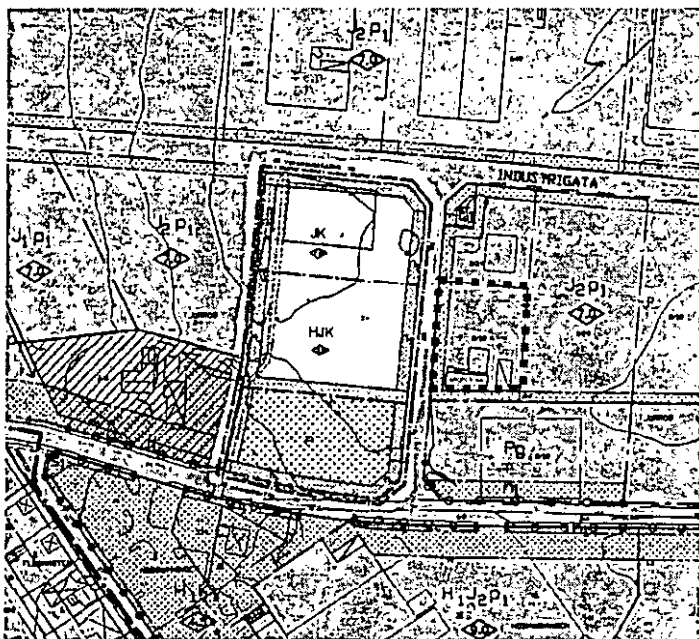
Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för Tjörrods industriområde med arkivnummer 33/96. Detaljplanen upprättades 1996-04-11, vann laga kraft 1996-06-13 och har en genomförandetid på 15 år.

Inom planområdet möjliggör planen "Industri och lager med skyddsavstånd till bostäder 50-400 meter samt transformatorstation". Byggnader skall placeras minst 6 meter ifrån fastighetsgräns och får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 7 meter. Transformatorstationer, garage eller förråd får inte uppföras till en högre höjd än 2,7 meter.

För större delen av angränsande områden gäller också ovan rubricerade plan. Norr och öster om planområdet gäller samma planbestämmelser som inom planområdet. Ytan söder om planområdet och norr om Gärdesgatan regleras i detaljplanen som kvartersmark avsedd för parkering med möjlighet att bilda gemensamhetsanläggningar.

På andra sidan av Gärdesgatan (Höganäs Keramik) möjliggör planen "Handel, hantverk, cafeteria, och restaurang" samt "Industri och lager med skyddsavstånd till bostäder 50-400 meter samt transformatorstation."



Utdrag ur gällande detaljplaner för Tjörrods industriområde. Föreslaget planområde inom streckad linje (röd).

Väster om planområdet, på andra sidan av Keramikgatan, gäller en ny detaljplan som vann laga kraft 2002-07-11. Planen upprättades i samband med etablering av ny verksamhet det s k Keramikens Hus med handels- och hantverksverksamhet. Bygglov för nämnd verksamhet kunde inte beviljas med stöd av då gällande detaljplan vilken medgav endast industri och lager med skyddsavstånd 50-400 meter till bostäder. Den nya detaljplanen möjliggör småindustri, hantverk, lager, kontor samt handel. Handel med dagligvaror är inte tillåten.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad kustzon.

Fornlämningar

Planområdet är delvis beläget inom Tjörrods bytomt, registrerad som fornlämning nr. 102 i fornlämningsregistret för Höganäs socken.

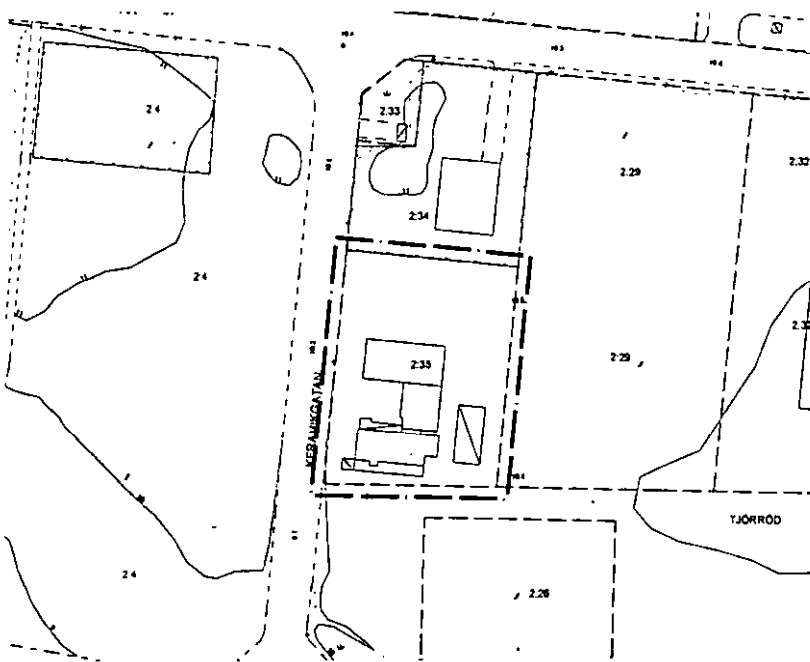
Alla markingrepp inom fornlämningsområdet kräver Länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i Kulturminneslagen, KML, Kap. 2. Krav på arkeologisk förundersökning kan komma att ställas. Ansökan skall ske i god tid före markingrepp hos Länsstyrelsen. Om fornlämning påträffas vid markingrepp ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen i enlighet med Kulturminneslagen, KML, Kap. 2.

Inför försäljning av del av Tjörrod 2:4, nuvarande Tjörrod 2:38 m fl, genomfördes en arkeologisk förundersökning daterad 2002-02-16. Enstaka anläggningar av sen karaktär påträffades i områdets nordvästra del.

Planområdets innehåll och utseende

Det föreslagna planområdet omfattar fastigheten Tjörrod 2:35. Områdets yta är 2623 m². Fastigheten ägs av Mölle Fiskrökeri AB.

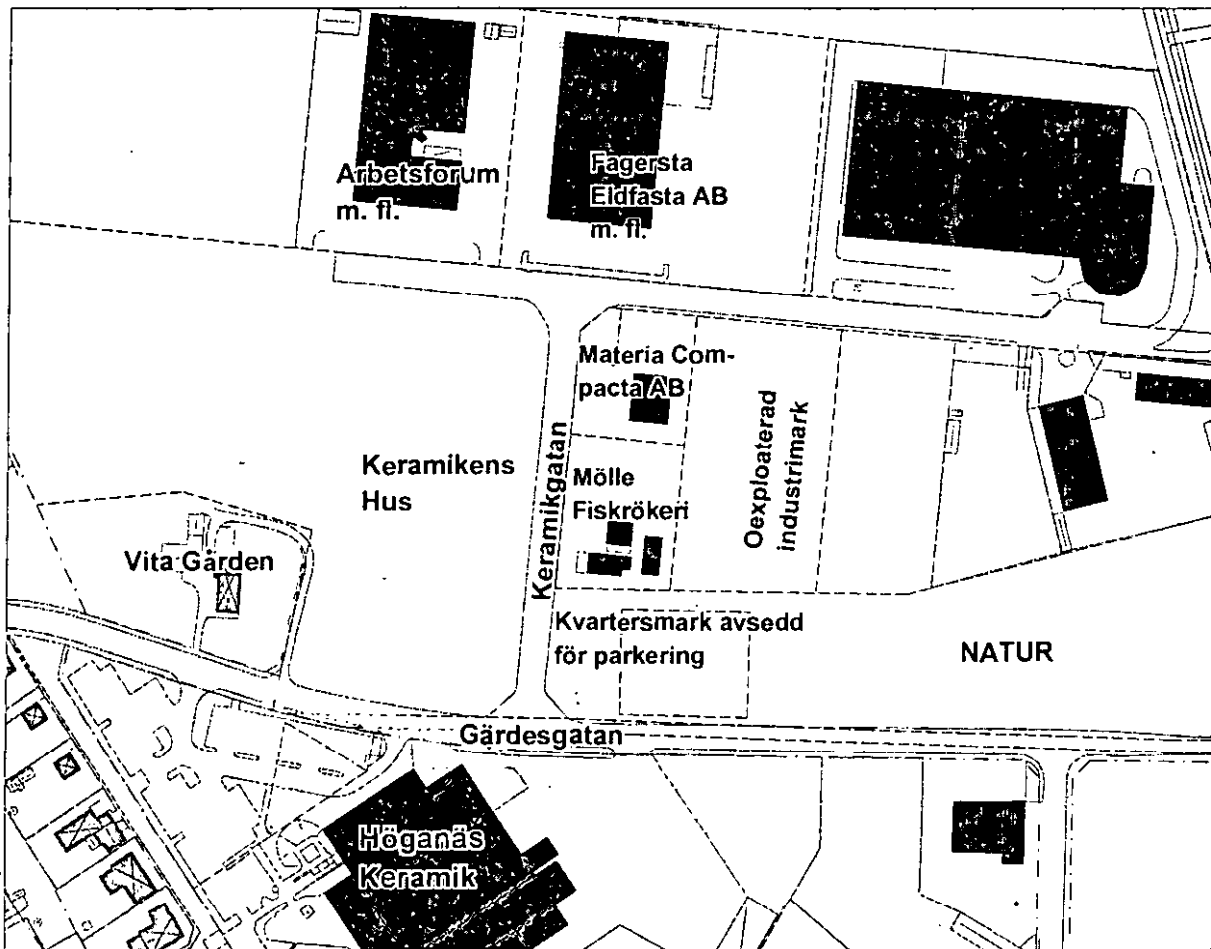
Planområdet består av bebyggd industrimark.



Utdrag ur primärkartan
med markerat
planområde

Omgivande områdets innehåll och utseende

Omgivande områden består av både exploaterad och oexploaterad industrimark. Fastigheterna ägs dels av Höganäs kommun, dels av privata företag. Höganäs Keramik och Materia Compactas verksamheter kräver tillstånd enligt Miljöbalken.



Planområdets omgivning

Trafik

Planområdet trafikförsörjs främst från Kullagatan/Väg 111 via Gärdesgatan. I gällande detaljplan tillåts in- och utfart från Keramikgatan.

Tekniska anläggningar

Vatten-, dagvatten- och avloppsledningar finns i anslutning till planområdet i gatumark. Inom planområdet finns inga allmänna VA-ledningar.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession. Transformatorstation finns inom kvarteret.

Geotekniska förhållanden

Gruvverksamhet har förekommit inom och kring planområdet. Geoteknisk undersökning har föregått tidigare planarbeten i området. Då ingen ny mark tas i anspråk för bebyggelse refereras här till de tidigare undersökningarna.

PLANENS INNEHÅLL

Förutsättningar för verksamhet

Flera verksamheter som kräver tillstånd enligt Miljöbalken finns inom Tjörrods industriområde som helhet. Närmast belägen är Materia Compacta AB som bedriver tillverkning av läkemedel omedelbart norr om Tjörrod 2:35. Söder om Gärdesgatan finns Höganäs Keramik AB med produktion och fabriksförsäljning. Det senare har utvecklats till ett viktigt turistmål på Kullahalvön.

Mölle Fiskröckeri AB har som del i sin utvecklingsstrategi att som komplement till fiskröckeri driva försäljning av fiskprodukter och fiskrestaurang.

Nystartade Keramikens hus kommer att driva verksamhet som utnyttjar ny detaljplans möjligheter.

Tillstånd enligt Miljöbalken

Materia Compacta AB:s verksamhet kan utvecklas fullt ut inom ramen för gällande tillstånd enligt Miljöbalken oavsett utvecklingen för verksamheter inom företagets skyddsavstånd. En utökning av verksamheten utöver gällande tillstånd innebär däremot ny prövning som i så fall sker utifrån de förutsättningar som gäller vid denna tidpunkt och oavsett vilka planbestämmelser som gäller för kringliggande fastigheter. Av avgörande betydelse är då avstånd till bostäder eller motsvarande mänsklig aktivitet enligt Boverkets Allmänna Råd 1995 "Bättre plats för arbete". I princip gäller samma förhållanden för övriga företag vars verksamheter prövas enligt Miljöbalken.

I aktuellt planarbete är frågan om skyddsavståndens roll och tillståndsmässiga förutsättningar en central fråga. För att så långt möjligt klarlägga detta finns det anledningar att referera till nämnda allmänna råd från Boverket.

Referat från "Bättre plats för arbete"

Vid bedömning av vad som är ett lämpligt skyddsavstånd tas hänsyn till olika risker för miljö, hälsa och säkerhet som kan uppstå om något oförutsett inträffar samtidigt med kända störningar som utsläpp buller mm. Skyddsavstånd räknas normalt från bostadsbebyggelse till närmaste riskfyllda eller störande verksamhet.

Inom ett skyddsavstånd för en miljöstörande verksamhet kan och bör andra mindre störande verksamheter finnas som exempelvis kontor, lager, butiker hantverk etc.

Annan bebyggelse än bostadsbebyggelse kan ha högre eller lägre krav på skydd mot störningar och risker beroende på hur många personer som uppehåller sig i byggnaderna, hur känsliga de är, hur länge de uppehåller sig där.

För lokaler där enbart vuxna uppehåller sig under dagtid är kraven lägre. Kraven för lokaler där känsliga personer såsom barn, sjuka och gamla uppehåller en stor del av dygnet bör minst jämföras med dem för bostäder."

Det är inte lämpligt att placera verksamheter med större risker i ett arbetsområde som är avsett för verksamheter med mindre risker, däremot kan verksamheter med mindre risker placeras i ett område avsett för större risker.

Tjörred – ett välbesökt verksamhetsområde

Besökande och kunder till företag som bedriver handel inklusive någon form av servering är till mycket stor del vuxna personer som uppehåller sig i området under relativt kort tid och mestadels under semesterperioden och under lördagar och söndagar.

Utökad verksamhet på fastigheten Tjörred 2:35 bedöms inte bidra till någon totalt sett betydande ökning av antalet besökande i området i förhållande till plansituationen före här aktuell förändring. Den nya verksamheten på nämnd fastighet bedöms inte heller på ett avgörande sätt påverka den långsiktiga utvecklingen för företag i området som är beroende av tillstånd enligt Miljöbalken. Andra faktorer som närhet till bostäder och liknande aktiviteter utgör viktigare bedömningsgrunder enligt Boverkets Allmänna Råd 1995.

Planinnehåll

Användning

Förslag till detaljplan för fastigheten Tjörred 2:35 innehåller möjlighet till handel och industriverksamhet. Planbestämmelsen H₁ möjliggör handel och restaurang medan bestämmelsen J₁ möjliggör industri och lager med 200 meter skyddsavstånd till bostäder. Detta innebär att befintlig verksamhet kan kompletteras med allsidig fiskförsäljning och servering i restaurangform.

Befintlig verksamhet, rökeriet, har 200 m skyddsavstånd till bostadsbebyggelse enligt Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut från 1992. Planbestämmelsen J₁ tar hänsyn till detta.

Bebyggelse, placering och utformning

Planen är utformad med en större generell byggzon. Inom denna finns ingen begränsning för markens exploatering vilket är i enlighet med för planområdet och omgivande område idag gällande plan (33/96). Byggnader skall dock placeras minst 6 meter från fastighetsgräns.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7 meter. Garage, förråd och andra komplementbyggnader får inte uppföras till högre byggnadshöjd än 2,7 meter. Även dessa bestämmelser stämmer överens med för planområdet och omgivande område idag gällande plan (33/96).

Trafik, parkering

Planområdet skall trafikmatas från Keramikgatan. Parkeringsbehov ska lösas inom egna fastigheten. Med nuvarande exploatering finns möjlighet för minst 35 parkeringsplatser i norra delen av fastigheten. Vid eventuell utbyggnad inom planområdet kan parkeringsbehov lösas inom en del av grannfastigheten Tjörred 2:4, söder om Tjörred 2:35, vilken är i gällande detaljplan avsedd för parkering.

Övrigt

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

KONSEKVENSER

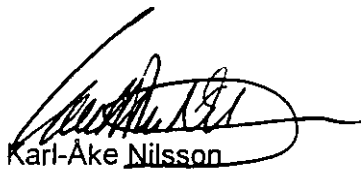
Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ inverkan på riksintressen högexploaterad kustzon eller hälsa och säkerhet.

Planförslaget bedöms inte leda till ökad trafik.

PLANAVIDELNINGEN

Höganäs 2003-03-25



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Mila Sladic
Planingenjör

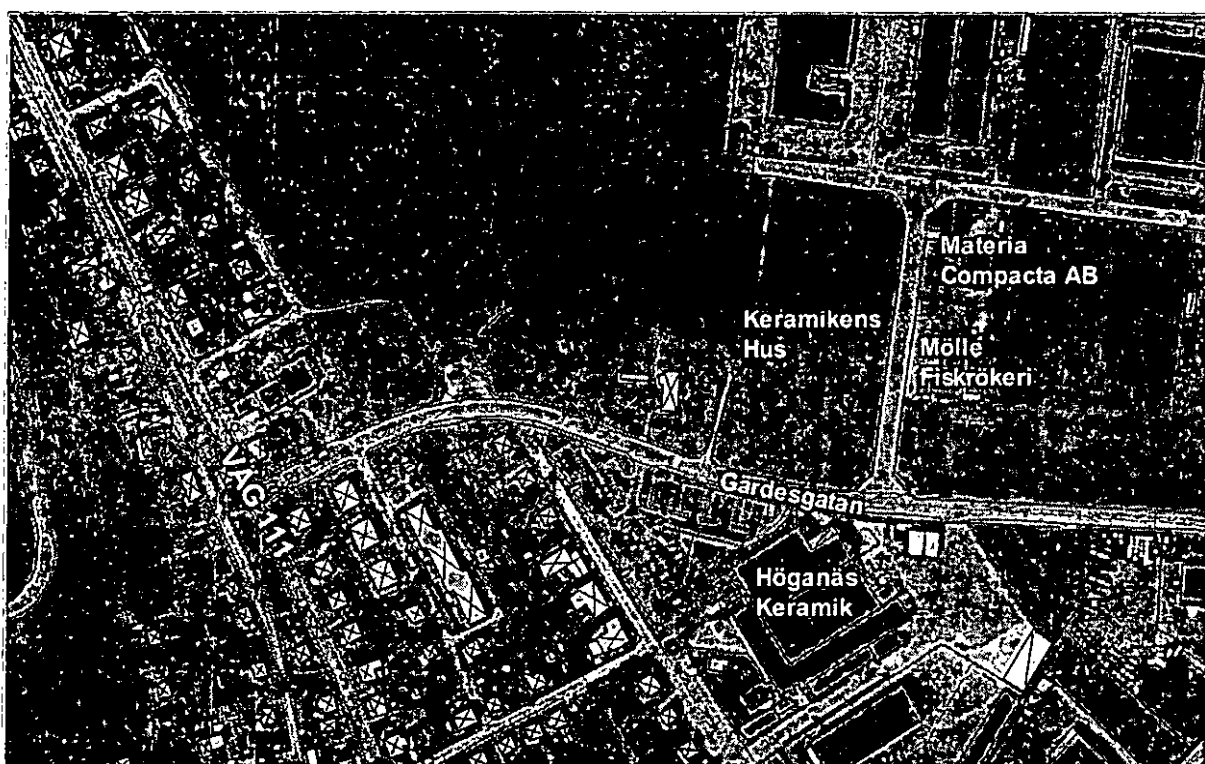


HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

Detaljplan för

TJÖRRÖD 2:35 i Höganäs, Mölle Fiskrökeri,
Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



PLANHANDLINGAR:

Plankarta skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

samt efter samråd Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har

upprättats: 2003-03-25

antagits av KF: 2003-06-18

vunnit laga kraft: 2003-07-17

Organisatoriska frågor

Allmänt

Planarbetet syftar till att pröva möjligheten att förutom pågående industriverksamhet etablera handels- och restaurangverksamhet, främst matservering under sommarhalvåret, inom Tjörrods industriområde, på fastigheten Tjörrod 2:35.

Ansvarsfördelning

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

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.

Sydgas är huvudman för naturgasdistribution.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under sommaren 2003.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov i enlighet med gällande plan.

Fastlighetsrättsliga frågor

Planområdet består av del av fastigheten Tjörrod 2:35, vilken ägs av Mölle Fiskröckeri AB. Inga fastlighetsrättsliga åtgärder behövs för genomförande av planförslaget.

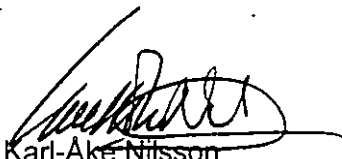
Ekonomiska frågor

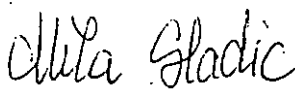
Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta fastighetsägaren.

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

PLANAVDELNINGEN

Höganäs 2003-03-25


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Mila Sladic
Planingenjör