



Akt nr:
1284 - P07 / 365

AU\$1284-P07/365

Upprättade år 2007	Ärendenummer M072409
Ärende Detaljplan för kv Polaris i Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

....1.... band

....35.... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

....1.... andra kartor

1284-P07/365



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
SKÅNE LÄN

Ink 2007-09-24

2007-07-26

Dnr M072409

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för del av kv Polaris i Höganäs,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2006-06-08 § 69 antagit
detaljplan för del av kv Polaris i Höganäs, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av
Länsstyrelsen i Skåne län 2007-05-11. Beslutet har inte överklagats

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 8 juni 2007.

Planavdelningen

Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av
Kvarter Polaris i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

upprättats: 2006-03-08

redaktionellt ändrats: 2006-04-19

antagits av KF: 2006-06-08

vunnit laga kraft: 2007-06-08

Syfte

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra tillbyggnad på två huskroppar med en respektive två våningar samt att genom omdisponering och tillbyggnad förse trapphus med hiss. Planen medger även uppförande av två miljöhus samt en eventuell ökning av antalet parkeringsplatser i området.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har 2005 12 01 uppdragit åt planavdelningen att upprätta en ny detaljplan för del av kvarter Polaris i Höganäs. Planprocessen ska bedrivas med enkelt planförfarande.

Vårt bostadsbestånd är till stora delar byggt i en tid då kraven på tillgänglighet var annorlunda än dagens. Vår bedömning i dag är att tillgängligheten blir en allt viktigare faktor i boendet framöver. Detta återspeglas i de ägardirektiv som styr AB Höganäshems utvecklingsarbete. Där konstateras att bolaget ska verka för att människor i alla åldrar och med olika förutsättningar ska kunna bo i kvar i sitt bostadsområde. Tillgänglighet via hiss är då en mycket väsentlig förutsättning.

Miljöaspekter

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

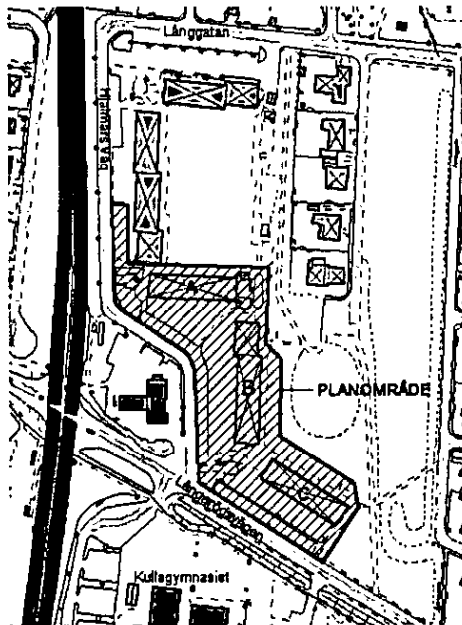
Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen eller ändringen, om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen finner att så är fallet.

Den aktuella detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Beslut i kommunstyrelsen den 21 mars 2006. Ytterligare utredningar inom ramen för en miljöbedömningsprocess genomförs därför inte.

Planområdet



Avgränsning

Planområdet gränsar i väster till Hjalmar's väg, i söder till Långarödsvägen, i öster till parkmark samt i norr till kvartersmark.

Markägare

Höganäshem är enda markägare.

Beskrivning av området

Kvarteret Polaris som ligger centralt i Höganäs ingår i det kommunala bostadsbolaget AB Höganäshems bostadsbestånd. Kvarteret består totalt av fem fristående huskroppar i tre våningar, av dessa ingår de tre sydligaste husen i det nu aktuella planområdet, för två av husen är om och tillbyggnad aktuell. Husen som är uppförda under tidigt 1960-tal saknar hiss och har ett stort renoveringsbehov. Antalet lägenheter i hela kvarteret är 126 st.

Genomsnittsåldern för bolagets hyresgäster är hög, i kvarteret Polaris är detta särskilt påtagligt. Totalt har endast 35 % av bolagets lägenheter tillgång till hiss, marklägenheter inräknade.

För den resterande delen av kvarteret har en detaljplan upprättats 1994 vilken medger byggnation av ytterligare en huskropp i två våningar, denna byggrätt har dock inte utnyttjats.



Hus A sett från gården.



Hus C sett från Långarödsvägen.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplaner

Planområdet ingår i översiktsplanen för Höganäs kommun antagen av kommunfullmäktige i oktober 2002. Detaljplanen strider inte emot översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

För huvuddelen av planområdet gäller detaljplan med arkivnr 5/62 vilken vann laga kraft den 6 mars 1962. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i tre våningar. Planområdet berör även en mindre del av detaljplan med arkivnr 142/94 för norra delen av kvarteret Polaris vilken vann laga kraft den 21 april 1994.

Förutsättningar och förändringar

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde. Vid påbyggnad på husen krävs inga särskilda skyddsåtgärder.

Fornlämningar

Planområdets sydöstra del berör Långaröds gamla bytomt som är en registrerad fornlämning. Fornlämningsområdet kommer inte att beröras av de föreslagna åtgärderna. Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markngrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

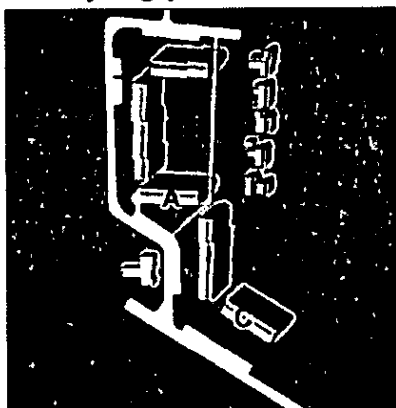
Tillgänglighet

Områdets topografi medger god tillgänglighet i markplanet. Genom att hiss installeras i två hus ökas tillgängligheten väsentligt i bostadsbeståndet.

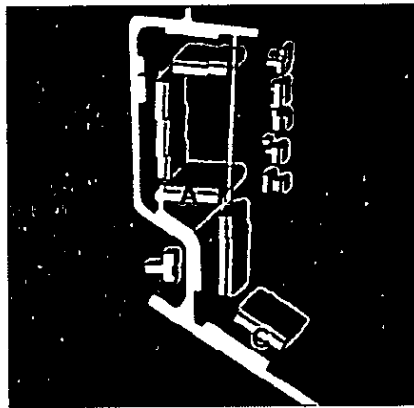
Skuggbildning

En solstudie har utförts av Ecoscape som visar att avskuggningen av omkringliggande områden blir relativt ringa med anledning av de ökade hushöjderna. Studien har utförts för alla årstider och klockslag. Nedan återges skuggstudie för en tidpunkt vid vår- och höstdagjämning.

Befintliga förhållanden



Förhållanden vid föreslagen påbyggnad



Bilderna visar hur avskuggningen av husen är klockan 15.00 vid vår och höstdagjämning vid befintlig och föreslagen hushöjd.

Trafik

Lokaltrafik finns på de angränsande gatorna Hjalmar's väg och Långarödsvägen av vilka Långarödsvägen även har genomfartstrafik, dock är hastigheten förbi kvarteret på grund av den närbelägna skolan begränsad till 30 km/h.

Kollektivtrafik med hållplatser finns vid Långarödsvägens korsning med väg 111.

Antalet parkeringsplatser inom hela kvarteret Polaris är 134 stycken, av dessa är ca 40 outnyttjade, detta antal är i dag fullt tillräckligt, även med tanke på den planerade tillbyggnaden. Planen redovisar dock, med tanke på eventuellt kommande behov, möjlighet att anlägga tio nya platser utmed Hjalmar's väg.

Buller

Både trafiken från Långarödsvägen och väg 111 påverkar bullernivån i området.

En bullerberäkning har utförts som baserar sig på 2002 års trafiksiffror för Långarödsvägen (2600 fordon/dygn) och 2003 års siffror för väg 111 (9800 fordon/dygn). Beräkningen visar att området är stört av buller men med åtgärder som fasaddämpning på nybyggnadsdelarna dämpas bullret inomhus till nivåer inom rekommenderade värden.

Husen har inga uteplatser eller lekplatser som störs av buller då dessa är förlagda till gårdsytorna bakom husen där det är lägre ljudnivåer.

Vid planens genomförande skall åtgärder som dämpar bullret till de av Riksdagen framtagna riktvärdena för buller utföras.

Miljökvalitetsnormer

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. Vad gäller bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Höganäs kommuns miljökontor har 2002 - 2005 genomfört mätningar av

luftens kvalitet vid mätpunkt som bedömts ge kommunrepresentativt värde. Punkten finns i Höganäs centralort. Trafiken från det planerade området beräknas inte öka miljöbelastningen så att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar överskrids.

Teknisk försörjning

All nödvändig teknisk försörjning för husen finns inom området. Beträffande värmeförsörjningen kommer området att kopplas till stadens fjärrvärmenät.

För södersidan av huset som får en påbyggnad av två våningar krävs att det finns ytor tillgängliga och med bärighet för räddningstjänstens utryckningsfordon, dessa ytor är markerade i plankartan. Vid planens genomförande skall i samråd med räddningstjänsten de åtgärder som krävs för att säkra markens framkomlighet och bärighet utföras.

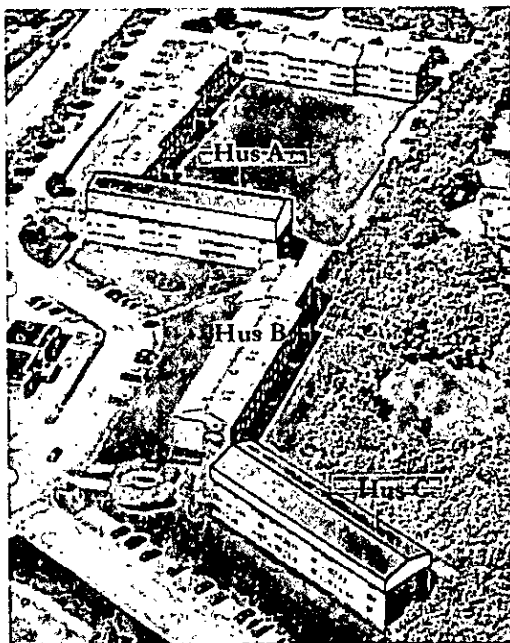
Tekniska förutsättningar

De tekniska förutsättningarna för husens påbyggnad har studerats av Kjell Johannesson på Åkermans ingenjörbyrå. Det konstaterades att hus A, B och C alla var grundlagda på utbredda sulor under bärande väggar på naturlig mark, vilket gör att man anser de konstruktiva förutsättningarna för påbyggnad av husen som goda. Påbyggnader med en våning kan utföras på samtliga hus utan förstärkning av bärande delar.

Även påbyggnad med två våningar kan med hänsyn till belastningar utföras på de nämnda husen. Skillnaden är att vid fem våningar ökas den brandtekniska klassen från klass R 60 till R 90.

Planens utformning

Bebyggelsen



Planförslaget innebär en rätt att bygga på hus A med två våningar och hus C med en våning samt att byggrätt skapas för utbyggnad av utvändiga trapphus.

Byggrätten omfattar samtliga trapphus på hus A, B och C, i första hand kommer dock endast de mellersta trapphusen på hus A och C att byggas.

Förutom de föreslagna åtgärderna på husen kommer två miljöhus att uppföras inom planområdet, dessa kommer att placeras på samma plats där sophanteringen nu är förlagd.

Utmed Långarödsvägen finns i gällande plan en byggrätt för garage, denna har inte utnyttjats. Byggrätten tas nu bort då en garagebyggnad med backningsrörelse direkt ut mot gata inte kan accepteras.

Volymstudie av påbyggnaderna.

På hus A blir påbyggnaden två våningar. På hus C blir påbyggnaden en våning.

Nya lägenheter, tillgänglighet mm

Antalet nya lägenheter blir 21 stycken. 12 stycken av de äldre lägenheterna får hiss. Totalt blir således 33 lägenheter helt tillgängliga. Även husens källarplan får tillgång till hiss vilka alla lägenheter i husen har tillgång till.

Beträffande tillbyggnadernas utformning kommer den att ske i harmoni med de befintliga husen när det gäller materialval, färgsättning mm. Samtliga tillbyggnader kommer troligen att utföras i lätta material.

Konsekvenser

Den föreslagna förändringens påverkan på stadsbilden och på närmiljön har studerats i planarbetet. Vad gäller bostadsområdets utemiljö har det bedömts särskilt viktigt att kunna bedöma förändringen av skuggbildning. Den samlade bedömningen är att förändringen inte är större än att den kan godtas.

Påverkan på stadsbilden är främst upplevbar när man rör sig på väg 111 och i gatusystemet västerut samt från bostadskvarteren väster om Hjalmarfält. Aktuella byggnaders läge och sammanhang med övrig bebyggelse samt krav på utformning av tillbyggnaderna är grundkomponenter vid bedömning av förändringens effekter på stadsbilden. Inom ramen för detta planarbete görs bedömningen att förändringen av aktuellt byggnadsbestånd är möjlig att genomföra utan sådana negativa effekter på stadsbilden att den inte bör genomföras.

Föreslagna förändringar i bostadsområdet Hjalmarfält bedöms ge övervägande positiva effekter för boendemiljön.

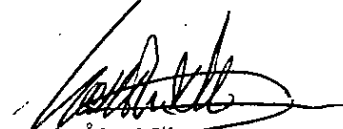
Aktuellt bostadsområde och Höganäs stad tillförs ett inte oväsentligt antal nya och äldre renoverade lägenheter med tillgång till hiss.

Medverkande tjänstemän

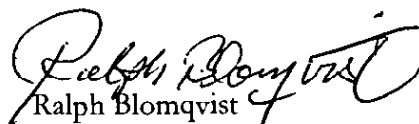
Planarkitekt Rebecka Petersson, planavdelningen

Stadsantikvarie Henrik Ranby, planavdelningen

PLANAVIDELNINGEN



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Ralph Blomqvist
RB- plankonsult



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av
Kvarter Polaris i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Detaljplanen har
upprättats: 2006-03-08
redaktionellt ändrats: 2006-04-19
antagits av KF: 2006-06-08
vunnit laga kraft: 2007-06-08

Syfte

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra tillbyggnad på två huskroppar med en respektive två våningar samt att genom omDispositionering och tillbyggnad förse trapphus med hiss. Planen medger även uppförande av två miljöhus samt en eventuell ökning av antalet parkeringsplatser i området.

Organisation

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen ska bli antagen och vinna laga kraft under andra kvartalet år 2006.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Fastighetsägaren är huvudman för detaljplanens genomförande.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Höganäs kommun och Höganäshem.

Fastighetsrätt

Fastighetsplan- fastighetsbildning

Något behov av fastighetsplan finns inte då detaljplanen inte förändrar gällande fastighetsindelning.

Ekonomi

Planeekonomi

Planens genomförande kräver inga investeringar beträffande allmänna anläggningar.

Tekniska utredningar

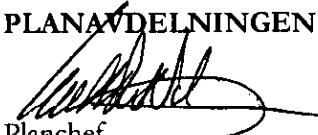
Detaljplanen kräver inga tekniska utredningar.

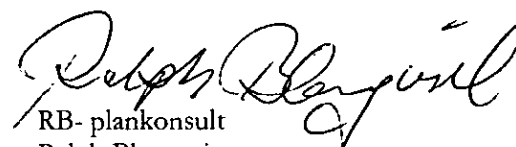
E- on har en gasledning från Hjalmar's väg till värmecentralen, denna berörs inte av tillbyggnaden. Dock kommer den att mista sin funktion vid den planerade övergången till fjärrvärme. Eventuella kostnader åligger AB Höganäshem.

Medverkande tjänstemän

Planarkitekt Rebecka Petersson, planavdelningen

PLANAVDELNINGEN


Planchef
Karl-Åke Nilsson


RB- plankonsult
Ralph Blomqvist