

A black and white map of a coastal area, likely a harbor or bay. The map shows a dense urban area with numerous buildings and structures. A red dashed circle is drawn around a specific area in the center of the urban area, highlighting a particular location. The map includes various geographical features such as roads, water bodies, and a windmill in the lower right corner. The overall layout is a detailed plan of a coastal town or city.

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

■ ■ ■ ■ Planområdesgräns

Kvartersmark

H	Detaljhandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
---	--

Omfattning

e₂ 1200 Största exploatering är 1200 kvadratmeter bruttoarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Största takvinkel är 10 grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd är 6 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₁ Ventilation ska placeras från bostadsbebyggelse, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Byggnad

Kantlinje

Parkeringsplats

Körbana

Gång- och cykelbana

Staket

Mark

Häck

Lövträd



 HÖGANÄS KOMMUN	Ändring av detaljplan för del av Svalan 2, City Gross i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län	
ANTAGANDE: LAGA KRAFT: [2018-01-25] [2018-03-01	Antagande Standard planförfarande Skala: 1:800 (A2)	
UPPRÄTTAD: 30 november 2017	Anders Skoog Malin Magnusson Tf Plan- och bygglovschef Planarkitekt	

KS/2016/809



PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR SVALAN 2, CITY GROSS

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGAKRAFTHANDLING, 2018-03-01



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Detaljplanen 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.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta med ändring i skala 1:800 och underliggande gällande detaljplan med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

BILDER

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Malin Magnusson, planarkitekt och planförfattare

Anders Skoog, Tf plan- och bygglovschef

Erik Bredmar, plansamordnare



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneändringens syfte är att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet. Befintlig byggnad tar idag anspråk på den detaljplanlagda byggrätten från gällande detaljplan.

Huvudidén med planförslaget är att utöka byggrätten med 1200 m² för detaljhandel H, vilket medför att gällande plan 1284-P99/217 (4/99) delvis kommer att ersättas med denna planändring. Ändringen avser ändrad användning norr och väster om befintlig verksamhet, där gällande detaljplan reglerat användning med punktkryssad mark och prickad mark.

Planförslaget innefattar:

- Ändrad användning i markreglering - punktkryssad mark och prickad mark tas bort närmast befintlig byggnad
- Bidrar med ny handel i ett omnämnt handelsstråk

BAKGRUND

Den 4 mars 2016 inkom fastighetsägaren Promus livsmedelsfastigheter med en ansökan om planbesked med syfte att möjliggöra utbyggnad av befintlig verksamhet.

Fastighetsägaren har som ambition att utöka verksamheten med livsmedelsbutik 300 m², 250 m² för nytt apotek och ytterligare 100 m² för nytt returrum. En planutredning upprättades som underlag till beslut och den 19 maj 2016 beslutade Kommunstyrelsens planutskott att skicka vidare ärendet till Kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen beslutade den 14 juni 2016, att uppdra åt plan- och bygglövsavdelningen att genomföra planprocess för Svalan 2.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard planförfarande.



SAMRÅD

Det formella planförslaget togs fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren. Efter beslut i kommunstyrelsen sändes planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som fick lämna synpunkter på förslaget. Det hölls en utställning under samrådstiden, där förslaget presenterades och allmänheten hade möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet har förslaget bearbetats.

GRANSKNING

Beslut om granskning togs i planutskottet och då hade medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar möjlighet att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen under granskningen. Efter granskningen redovisades alla inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. I den angavs också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över för antagande av kommunfullmäktige.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

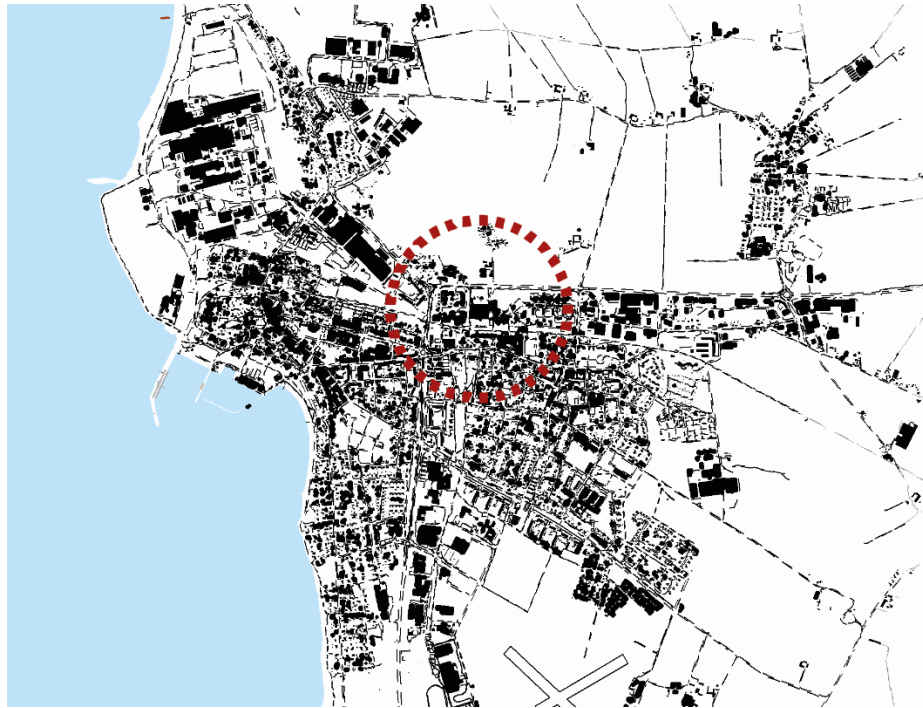
Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i Höganäs stad inom fastigheten Svalan 2.

Planområdet avgränsas med ändringens omfattning inom gällande plan. Planområdet omfattar ca 1200 m².



Aktuellt planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Svalan 2. Fastigheten är privatägd.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

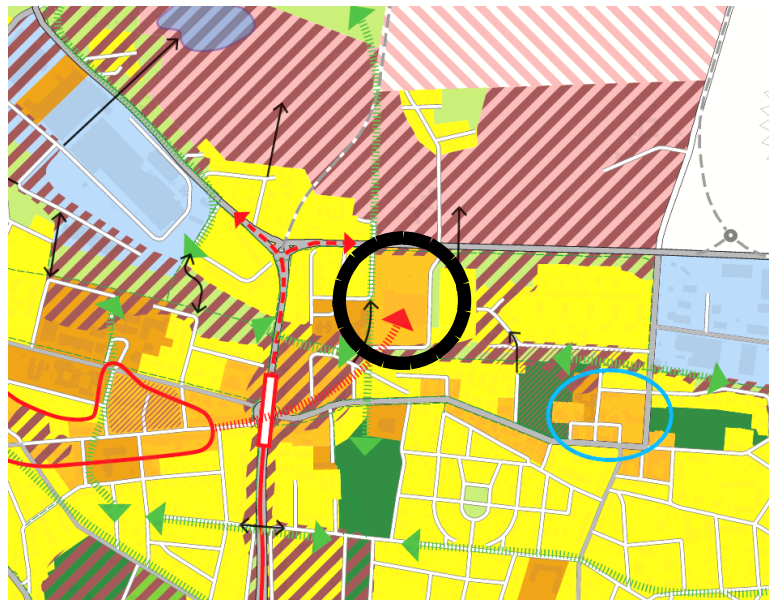
ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 vann laga kraft 2002-11-25. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sågs bland annat att staden Höganäs med dess centrala delar ska få tillskott av bostäder och centrumfunktioner.

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

Fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby vann laga kraft 24 juli 2012. En fördjupad översiktsplan är inte juridiskt bindande. I fördjupningen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att området ska användas till tätortsbebyggelse, handel och centrumfunktioner.
- att området är en del i ett stråk för utveckling av handel.



Kartutsnitt av fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby, aktuellt område inringat i svart.

Området är viktigt för kommunens stadsutveckling med närhet till dagligvaruhandel och service i nära anknäpning till förtätningsprojekt i centrum och framtida exploateringsområde norr om väg 112 som beräknas påbörjas inom en 20-årsperiod. I länsstyrelsens granskningsutlåtande till FÖP Höganäs och Väsby finns synpunkter på olika områdens lämplighet för bebyggelse, där det önskas mer detaljerade studier på all mark under 3,5 meter med risk för framtida översvämningar (KS/2011/151). För detta gjordes en klimatanalys (Översiktlig klimatanalys Höganäs kommun, 2013) där kommunen identifierade områden, som vid extrema regn har en risk att översvämmas eller få stående vatten. I denna rapport undersöktes även kommunens erosionsproblematik.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplan: kv. Svalan 2 1284-P99/217 (4/99)

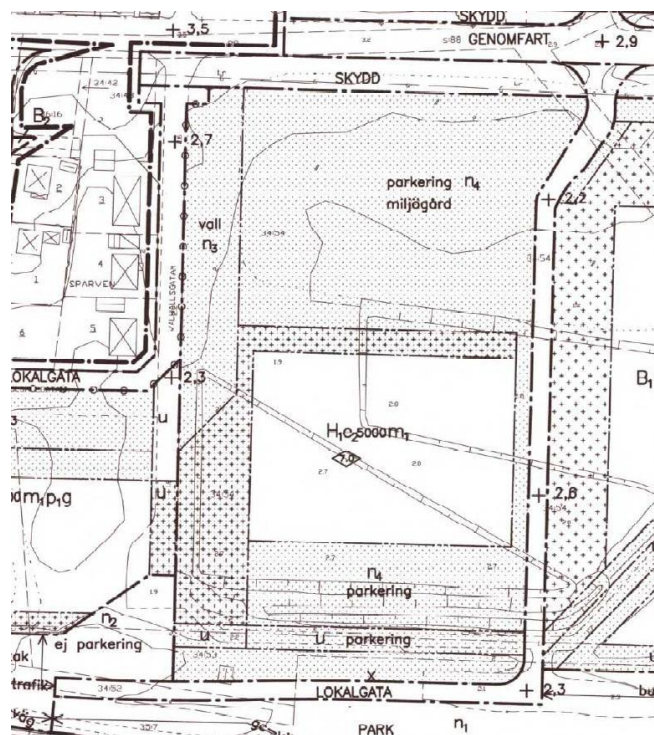
GÄLLANDE DETALJPLAN

Planområde för kvarteret Svalan, laga kraft den 30 mars 1999, genomförandetiden på 15 år är slut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till handel, parkering och miljögård
- att riktlinjer för byggandet är högsta byggnadshöjd 7 meter, största tillåtna bruttoarea 5000 m², verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

Gällande detaljplan 1284-P99/217 (4/99) kommer delvis att ersättas med föreslagen ändring av detaljplan.



KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Högnäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige 17 maj 1993 och är ett icke juridiskt bindande planeringsinstrument. Aktuellt planområde angränsar till kulturmiljön Högnäs Övre.

HANDELSUTREDNING Högnäs Kommun

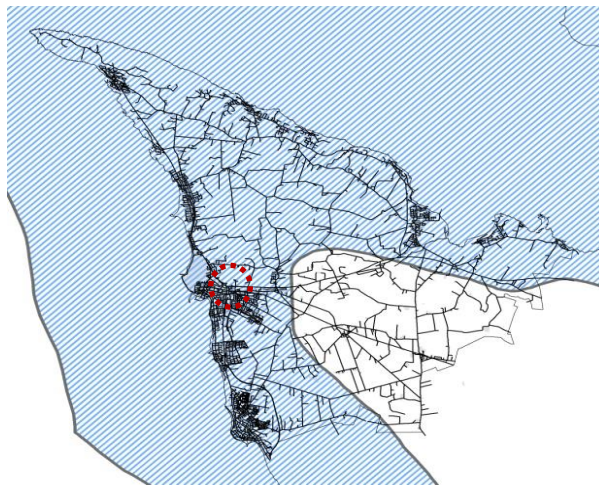
Utredningen antogs i kommunfullmäktige 22 april 2010. Det aktuella planområdet omnämns i utredningen som en plats för stormarknad och ska betraktas som sammanhängande med dagens city.

RIKSINTRESSEN

KUSTZON

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

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”



Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet angränsar delvis till bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Det aktuella området är placerat centralt mellan väg 112 och Midgårdsgatan/Bangatan. Fastigheten omfattar cirka 20975 m² och planområdet 1200 m². Idag finns en dagligvaruhandel, parkeringsyta samt plats för miljöstation inom fastigheten. I anslutning till befintlig byggnad är marken reglerad med punktkryssad mark och får ej bebyggas, undantag för skärmtak, kundvagnsskydd, entrébyggnad samt mindre kiosk. Området norr om den punktkryssade marken är begränsad med prickad mark avsedd för parkering/lastgård och miljögård och brukas så i dagsläget.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse är livsmedelsbutik i ett plan, cirka 6,5 – 7 meter hög. Byggnaden är placerad mitt på fastigheten med parkering norr och söder om. Byggnaden inrymmer entré, förkiosk/spelbutik och livsmedels-/dagligvaruförsäljning. Bebyggelse intill planområdet är villor i 1,5 våningar, vårdboende i 3 våningar, punkthus i 5 våningar och lägenheter/bostadsrätter i 2-4 våningar.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Handelsfunktionen kan sägas vara av allmänt intresse och tillgodoser en del av Höganäs tätort med kommersiell service. Verksamheten genererar ett antal arbetsplatser.

TRAFIK

Planändringen medför en liten utökning av verksamheten och minskar antal biluppställningsplatser med ca 20 st. Därför bedöms förslaget inte medföra någon betydande ökning av trafikflödena till och från området och därmed bedöms det inte påverka kapaciteten i korsningen med väg 112 eller framkomligheten på denna väg. Uppställningsplatser för räddningsfordon ska anordnas så att avstånden mellan uppställningsplats och byggnadens entréer samt brandposter följer Räddningstjänstens anvisningar.

Befintliga gång- och cykelvägar ska få bättre koppling/anslutning till byggnadens entréer för att öka trafiksäkerheten. Cykelparkering i skäligt antal ska anordnas på platsen.

VARUMOTTAGNING

Leveranser av varor sker söder om befintlig fastighet och kommer inte påverkas av ny planändring eller utökning av verksamheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Avfall från verksamheten hanteras inom fastigheten. Miljöstation finns i fastighetens nordöstra hörn.

LEDNINGAR

Inom området finns många olika ledningar. Exploatör ansvarar för att eventuella ledningar som är berörda flyttas innan byggnation.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Trafik och leveranser till verksamheten genererar visst buller vilket har utretts i tidigare planarbete. Vissa bulleråtgärder har gjorts i sydöstra delen av fastigheten med bullerskydd mot närliggande bebyggelse. Trafiken beräknas inte öka markant vid eventuell utbyggnad och i de fall det kommer generera mer buller i framtiden åtgärdas det av fastighetsägaren med utökade bulleråtgärder.

FARLIGT GODS

Väg 112 är tillsammans med väg 111 primära leder för farligt godstransporter, med rekommendationer på byggnadsfria områden på 30 meter från vägområdet. Föreslagen byggrätt är placerad ca 80 meter från vägen, det vill säga utanför restriktioner för byggnadsfritt område.

I gällande detaljplan kv. Svalan 2 1284-P99/217 (4/99) redogörs förhållanden och åtgärder beträffande farligt godstransporter.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

Befintlig verksamhetsutövning bedöms inte påverka invånares hälsa och säkerhet negativt.

MARKFÖRORENINGAR

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt kommunens klimatanalys (Översiktlig klimatanalys Höganäs kommun, 2013) redogörs det att inom planområdet är det lågpunkter som vid extrema regn (även kallat 100-årsregn) kan få stående vatten mellan 0,1 - 0,3 meter. En sådan lågpunkt finns på västra delen av planområdet där nytt returrum planeras att byggas. Som åtgärd ska ny tillbyggnad projekteras och höjdsättas inför bygglov och vid behov modelleras, för att skapa nya lågpunkter inom området. Exploatören ansvarar för modellering av mark vid byggnation och att åtgärden eftersträvas.

Användning av platsen är lämplig för dagligvaruhandel då befintlig byggnad idag utgör en service till närliggande bebyggelse. Inom ett nära avstånd finns även planer på nytt exploateringsområde norr om väg 112 och förtätningsprojekt. Dagvattnet bör bli densamma då ny tillbyggnad med tak ersätter befintlig hårdgjord yta som idag är asfalt.



Översvämningsutbredning vid skyfall i förhållande till planområdet.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

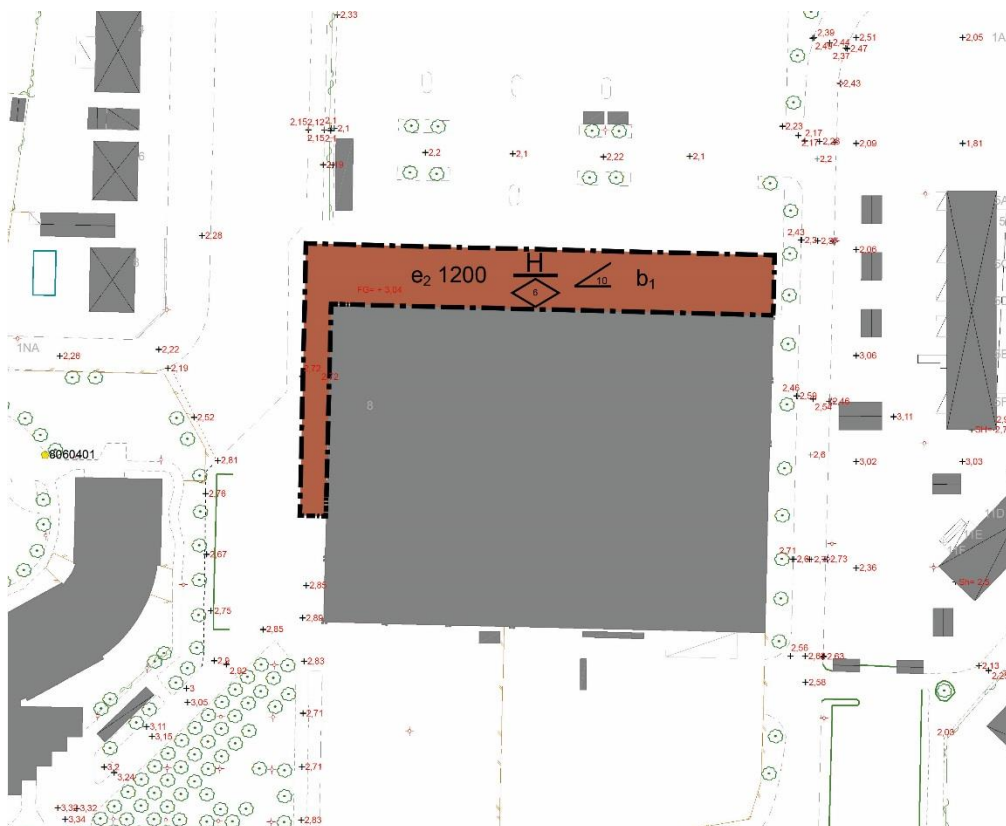
Ändring av detaljplan för del av kv. Svalan 2 med syftet att möjliggöra utbyggnad av befintlig verksamhet.

Förslaget följer fördjupad översiktsplans intentioner eftersom detaljplaneändringen medför utveckling av befintlig handel inom ett omnämnt handelsstråk i nära anslutning till centrum och nya förtätningsprojekt.

FÖRESLAGEN ÄNDRING AV MARK

Förslaget innebär att verksamheten kan utöka med 1200 m² i norra och västra delen i direkt anslutning till befintlig verksamhet. Förslaget tar bort reglering i form av punktkryssad och prickad mark närmast befintlig verksamhet. Användningen och bestämmelsen blir detaljhandel – H, med en nockhöjd på 6 meter som ger variation i stadsmiljön mot befintlig byggnad med en byggnadshöjd på 7 meter. Det tillkommer en bestämmelse på takvinkel på 10 grader. Det har även tillkommit en bestämmelse i plan på ventilation, vilket bör vara placerad från befintlig bostadsbebyggelse - förslagsvis mot parkering och väg 112. Eventuell utbyggnad önskas likna den nuvarande för ett enhetligt intryck.

Följande gäller inom planområdet som ska läsas tillsammans med underliggande detaljplan Kv. Svalan 2 (del av Höganäs 34:54) 1284-P99/217 (4/99).





DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplaneändringen ska antas fjärde kvartalet 2017.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplaneändringens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad inom planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplaneändringen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

ANSVARSFÖRDELNING

Fastigheten är privatägd. Exploatören skall kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar. Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Framtagandet för ändring av detaljplan bekostas av exploatören genom planavtal.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs ändringen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad bygg rätt som inte utnyttjas.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

BEHOVSBEDÖMNING

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 detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

SOCIALA KONSEKVENSER

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.