



Akt nr:
1284-P435

AU\$1284-P435

Upprättade år 2011	Ärendenummer M101421
Ärende Detaljplan för Steglinge 1:14 m fl.	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

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

....25.... numrerade sidor

.....1..... inneliggande kartor

.....1..... andra kartor

1284-P435



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet
Ink. 2010-06-21
Dnr: M101421

2010-04-08

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för **Steglinge 1:14 m fl i Höganäs,**
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2010-02-11 § 3 antagit
detaljplan för Stubbarp 1:14 m fl, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 10 mars 2010.

Planavdelningen

Mila Sladic

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet

Ink. 2010-06-21

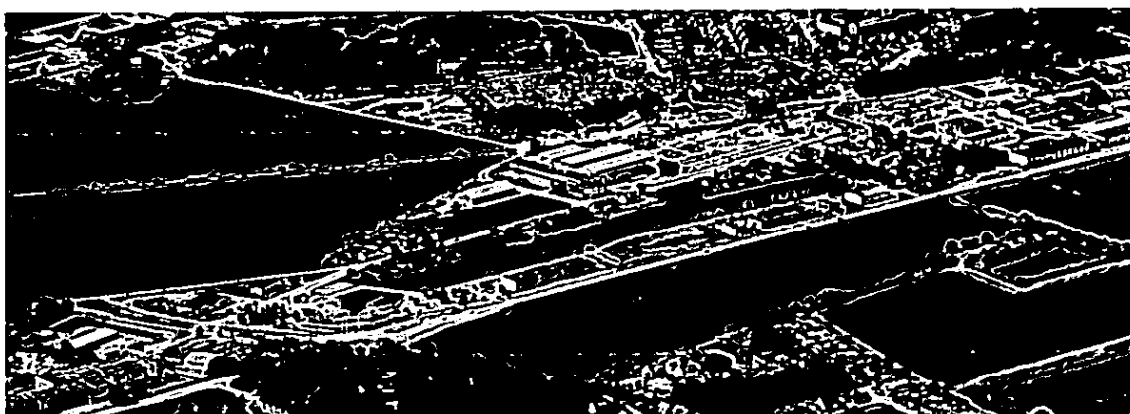
Dnr:.....

**HÖGANÄS KOMMUN**Kommunledningskontoret
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT

Detaljplan för
Steglinge 1:14 m.fl, i Höganäs
 Höganäs kommun, Skåne län



Kullabygdensflygfoto 2008

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Samrådshandling: 2009-05-27

Uställningshandling: 2009-09-11

Redaktionell ändring inför antagande: 2009-12-10

Antagits av KF: 2010-02-11

Vunnit laga kraft: 2010-03-10

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra enbart verksamheter inom ett befintligt och till stor del utbyggt verksamhetsområde. Dels verksamheter som inte får vara störande för omgivningen dels verksamheter som omfattar skyddsavstånd upp till 50 meter.

Huvuddrag

Gällande detaljplan möjliggör till en del kvartersmark för småindustri, med en möjlighet att upprätta bostad för småindustrins behov. Denna del ersätts med kvartersmark för icke-störande verksamhet. Den övriga delen av planområdets kvartersmark möjliggör verksamheter med behov av skyddsavstånd upp till 50 meter.

Pottenborgsvägen ges möjlighet till vändplan för transportfordon. Angöringsgata enligt gällande detaljplan för fastigheterna utmed Brännerigatan har inte genomförts. Gatan utgår och ersätts med naturmarksområde som möjliggör insynsskyddande plantering.

Bakgrund, Planprocess, Tidsplan

Bakgrund

Kommunstyrelsen uppdrog senast den 10 mars 2009 KS § 44 planavdelningen att genomföra detaljplaneprojektet Steglinge 1:1 m fl. Uppdraget omfattar arbete med ersättande detaljplan för hela Steglinge verksamhetsområde mm. Gällande detaljplan har beteckningen "Stadsplan för Steglinge 1:1, Bräcke 3:1 mm i Östra Höganäs".

Innan samrådsförslaget upprättades hölls tre möten med boende och med verksamhetsutövare i och intill planområdet. En enkät har också delats ut till ca: 20 hushåll. De synpunkter som diskuterats vid dessa möten och enkätens utfall har utgjort en del av det underlag som ingår i arbetet med att upprätta en detaljplan.

Under arbetets gång har planavdelningen bedömt det som mest lämpligt för uppdragets genomförande att dela planprojektet i två delar. Här aktuellt planförslag omfattar endast verksamhetsområdet utmed Pottenborgsvägen. För den andra delen av det samlade planområdet upprättas förslag till detaljplan efter att denna plan antagits. Delningen av planuppdraget medför nya beteckningar. Beteckning för aktuellt förslag är Steglinge 1:14 m fl.

Förslaget har varit föremål för samråd under tiden mellan den 20 augusti till den 10 september 2009. Samrådsmöte hölls den 3 september 2009. Samrådsredogörelse upprättades den 11 september 2009.

Utställning av förslaget har skett mellan den 2 november och 30 november 2009.

Redaktionella ändringar

Inför antagandet av detaljplan för Steglinge 1:14 m fl, har följande justeringar och kompletteringar gjorts.

- Samtliga planhandlingar har fått ett förtydligande avseende handlingarnas upprättandedatum.
- I planbeskrivningen har det tillkommit ett avsnitt angående hanteringen av eventuella fynd av fornlämningar vid markarbeten inom planområdet.
- I genomförandebeskrivningen har det förtydligats hur iordningsställandet av Natur- och gatumark kommer att finansieras.
- I genomförandebeskrivningen står det vem som ska bekosta eventuell flytt eller annan funktionell förändring av kabelstråk inom planområdet.
- Till plankartan har det tillkommit en genomförandetid om 5år från den dag planen vinner laga kraft.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen sker under hösten 2009 med avsikt att bli antagen våren 2010.

Planprocess

Planen genomförs med normalt planförfarande.



Förenligt 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

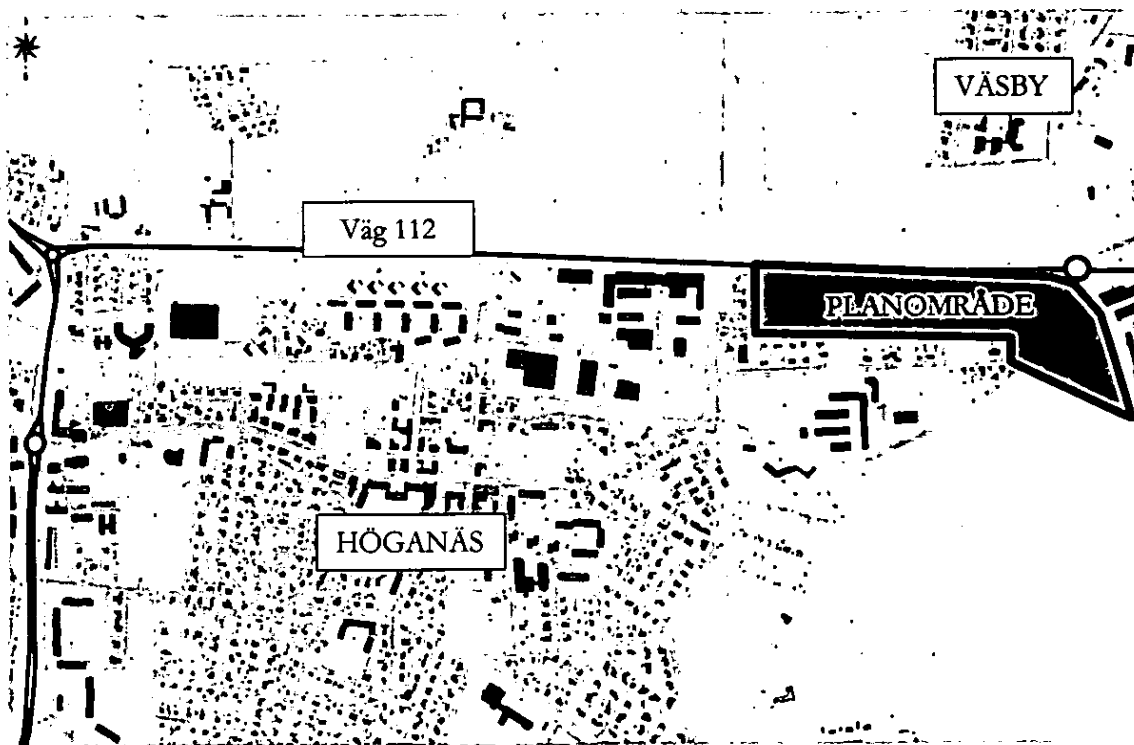
Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner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

Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger söder om väg 112 och angränsar till Väsby-rondellen. Planområdet omfattar ca: 7,6 Hektar.



Markägoförhållanden

Gator samt Steglinge 1:1, 1:13, 1:16, 1:18, 1:21, 1:22 samt 1:24 ägs av kommunen. Övriga fastigheter är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I gällande ÖP 2002, som aktualiserades 2005, markeras planområdet dels som tätort och dels som befintligt verksamhetsområde.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kustzon.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet benämns stadsplan för Steglinge 1:1, Bräcke 3:1 mm och vann laga kraft 1988.

Förutsättningar

Mark

Marken lutar åt väster och åt söder. Bilden nedan anger de plushöjder som finns inom planområdet.

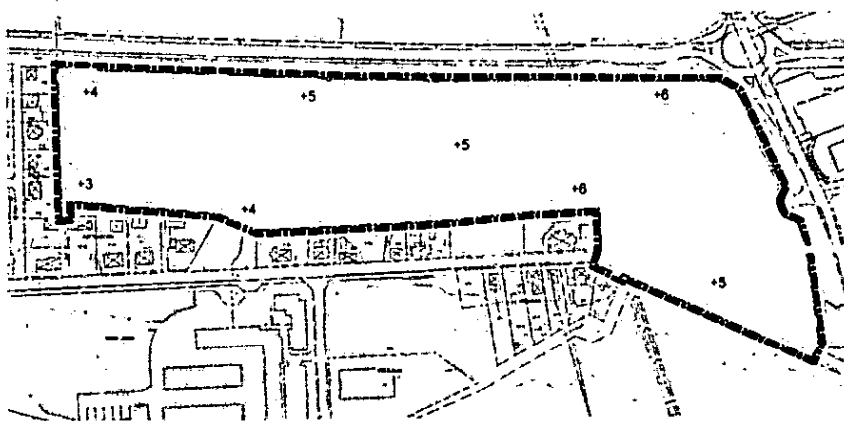


Bild 1. Plushöjder inom området.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen utgörs av byggnader för lager- och industriverksamhet. Angränsade till planområdet utmed Brännerigatan finns ett tiotal fastigheter med friliggande småhus. Dessa fastigheter har i gällande plan en bestämmelse som ger möjlighet att bedriva verksamhet samt en möjlighet att bo vid sin verksamhet på fastigheten.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar och kommunen bedömer att sannolikheten för att finna fornlämningar inom planområdet är liten. Skulle det påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet avslutas och länsstyrelsen ska underrättas.

Arbetsplatser

Inom planområdet bedrivs det idag olika mindre verksamheter med inriktning på bl.a. tillverkning, lagerhållning och uthyrning av maskiner.

Trafik

Gatorna Pottenborgsvägen och en mindre del av Brännerigatan ingår i planområdet. Direkt norr om planområdet går väg 112 som är en rekommenderad väg för farligt gods.

Planförslag

Sammanfattning

Gällande detaljplan möjliggör till del kvartersmark för småindustri, med en möjlighet att upprätta bostad för småindustrins behov. Denna del ersätts med kvartersmark för icke-störande verksamhet. Den övriga delen av planområdets kvartersmark möjliggör verksamheter med behov av skyddsavstånd upp till 50 meter.

Möjligheten att etablera boende i samband med verksamhet tas bort. Det skapas en möjlighet att anordna en vändzon i slutet av Pottenborgsvägen. Ett befintligt naturområde breddas och dess närmaste zon, mot verksamheterna, kommer att innehålla en insynsskyddande plantering.

Bebyggelse

Bebyggelsen i verksamhetsområdet är indelade i två områden. Område 1 tillåter större byggnadsvolymer. Område 2 tillåter mindre byggnadsvolymer.

Område 1

Området tillåter byggnader med en nockhöjd om maximalt 10 meter och en maximal exploatering på 50% av tomtens area.

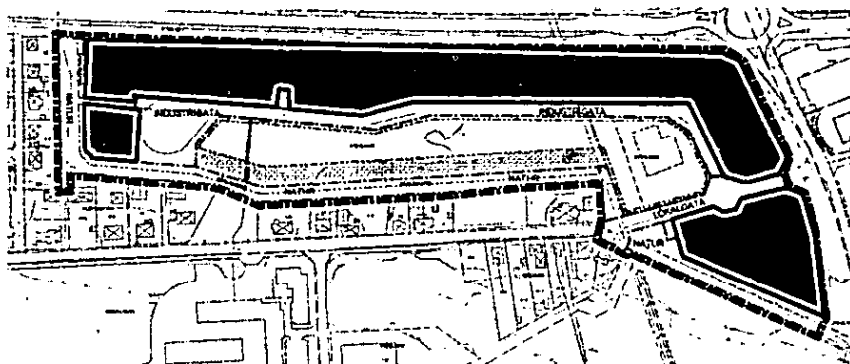


Bild 2. Illustration av område 1.

Område 2

Detta område tillåter byggnader med en nockhöjd om 10 meter och en byggnadshöjd om 4,5 meter. Byggnader får ha en maximal längd om 50 meter. Högsta tillåtna exploatering är 50% av tomtens area.

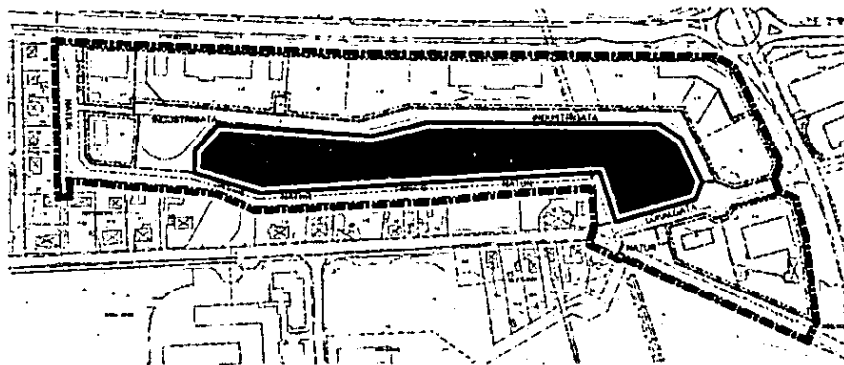


Bild 3. Illustration av område 2.

Förändring av området

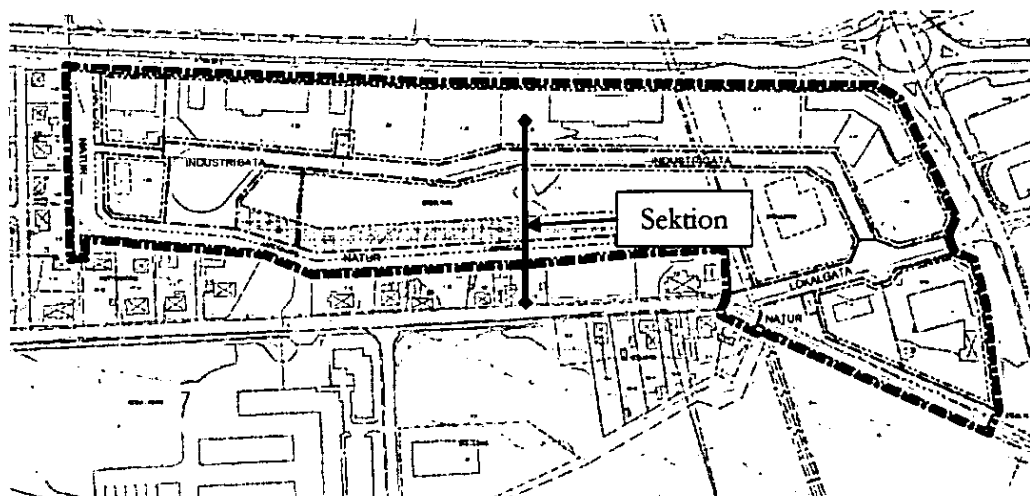


Bild 5. Sektionssnitt

Gällande detaljplan

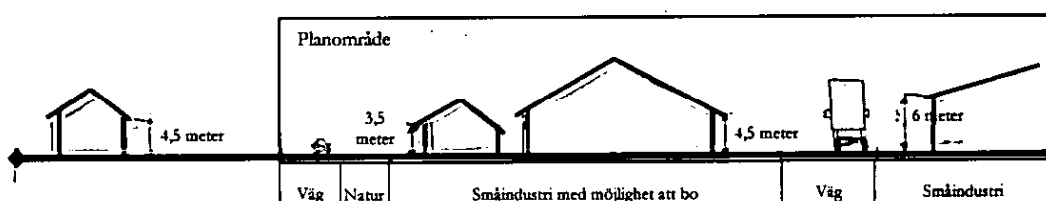


Bild 6. Illustration över tidigare detaljplans zonindelning och möjlig bebyggelse.

Nytt förslag till detaljplan

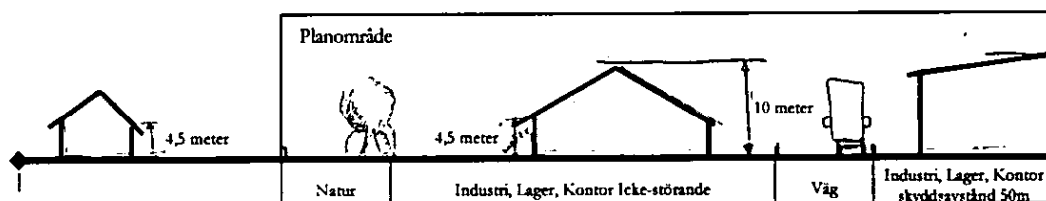


Bild 7. Illustration över ny detaljplans zonindelning och möjlig bebyggelse.

Tillgänglighet

I kommunens "handikapp-plan", antagen den 2005-03-03, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav. Förslaget ska uppfylla de kommunala målen för tillgänglighet vad gäller personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Naturmiljö

Naturområde

Naturområdet som i gällande plan är en skyddszon för luftledning, tas bort i föreslagen ny detaljplan då luftledningen kommer att markläggas. Det smala naturområde som sträcker sig igenom planområdet i öst – västlig riktning, breddas i ny detaljplan.

Naturmark i gällande detaljplan

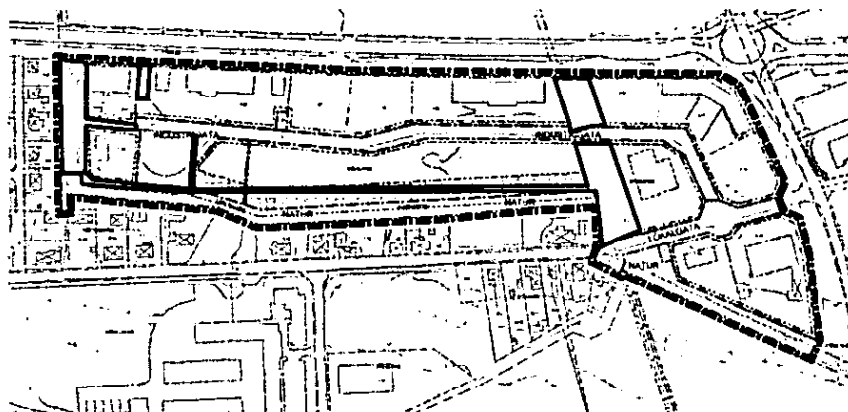


Bild 8. Illustration över gällande detaljplans bestämmelse för naturmark.

Förslag på naturmark i ny detaljplan

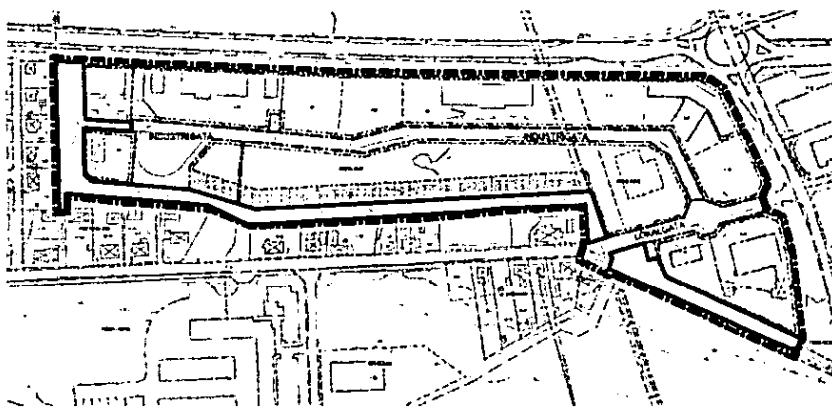


Bild 9. Illustration över ny detaljplans bestämmelse för naturmark.

Plantering

Naturområdet är närmast verksamheterna ska ha en insynsskyddande plantering bestående av mellanstora träd och av buskar.

Gator, Trafik

Pottenborgsvägen får i ny detaljplan ett gaturum om 10 meter och en möjlighet att göra en vändzon för lastbilar i sitt slut.

Parkering

Parkeringar löses inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns utbyggt. Området kan kopplas till det befintliga nätet.

El och gas

Inom planområdet finns två transformatorstationer. Inom planområdet finns möjlighet till gasdistribution. Gasledningar är dragna längs gatorna.

Övriga ledningar

Inom planområdet finns en högspänningsluftledning. Vid byggnation måste hänsyn till gällande föreskrifter angående luftledning tas. Luftledningen avses markläggas.

Störningar

Störning från verksamhet

Eftersom det finns permanent boende på fastigheterna i de planerade verksamheternas närområde och andra icke-störande verksamheter, regleras dessa med planbestämmelser.

För den norra och östra delen av verksamhetsområdet (Område 1), går det att etablera verksamheter som kräver ett maximalt skyddsavstånd om 50 meter.

För den södra och västra delen av verksamhetsområdet (Område 2) får endast icke-störande verksamheter etableras.

Område 1.

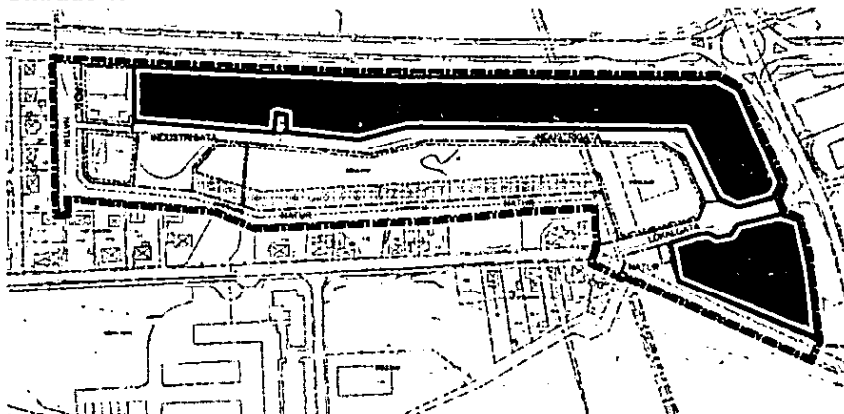


Bild 9. Markerat område för verksamhet som kräver 50 meters skyddsavstånd.

Område 2.

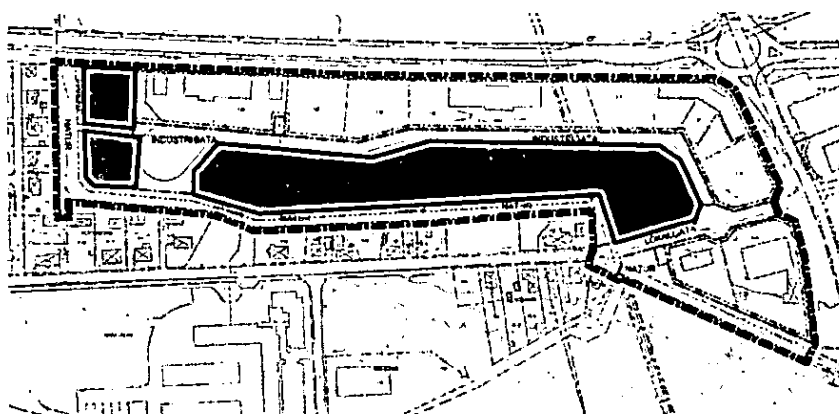


Bild 10. Markerat område för icke-störande verksamheter.

Bullerstörning

Verksamheter inom planområdet ska följa gällande riktvärden för högsta utomhusriktvärden för externt industribuller. Värden kan komma att ändras i framtiden så därför anges inte riktvärdena i planbestämmelse. Nedan presenteras rådande riktvärden för externt industribuller, enligt Naturvårdsverkets föreskrifter.

Utomhusriktvärden för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA.				
Områdesanvändning ¹⁾	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA läge "FAST"
	Dag Kl 07-18	Kväll kl 18-22 Samt söndag Och helgdag Kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid Kl 22-07
Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet	60	55	50	-
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader	50	45	40 ²⁾	55
Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelserna är en viktig faktor ³⁾	40	35	35	50

- 1) Vid de fall kringliggande område ej utgörs av angivna områdestyper bör bullervillkoren anges på annat sätt, till exempel ljudnivå vid stadsplanegräns eller på ett visst avstånd från anläggningen.
- 2) Värdet för natt behöver inte tillämpas för utbildningslokaler.
- 3) Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv.

Mätningen av buller skall ske vis enligt föreskrifter för bullermätning. Detta brukar ske vid representativa mätpunkter inom de områden som angränsar till industrin.

Farligt gods

Väg 112 är en rekommenderad väg för farligt gods. I samråd med räddningstjänsten i Höganäs har det gjorts en bedömning att nya byggnadskonstruktioner som uppförs längs väg 112, inom planområdet, ska ha ett utförande och tekniska skydd som tar hänsyn till riskerna av transporter med farligt gods.

Eftersom planförslaget sker inom ett befintligt industriområde med en ringa mängd av verksamheter görs bedömningen att det inte är nödvändigt att upprätta en särskild riskbedömning.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Höganäs kommun är huvudman för allmänplatsmark.

Konsekvenser av planens genomförande

Allmänna intressen

Föreslagen detaljplan ligger i linje med gällande översiktsplan från 2002/2005.

Föreslagen detaljplan finns inom riksintresse för högexploaterad kustzon men detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset eftersom detaljplanen omfattar redan planlagd och ianspråktagen mark.

Trafik och trafikbuller

Detaljplaneringen omfattar ett redan befintligt verksamhetsområde. Gällande och ny detaljplan ger möjlighet till trafik i samma omfattning. Förändring av detaljplan medför inte någon förändring av risken för trafikstörningar.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Höganäs kommuns planavdelning Daniel Axelsson, planarkitekt.

PLANAVIDELNINGEN



Mila Sladic
Planchef



Daniel Axelsson
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN

Kommunledningskontoret
Planavdelningen

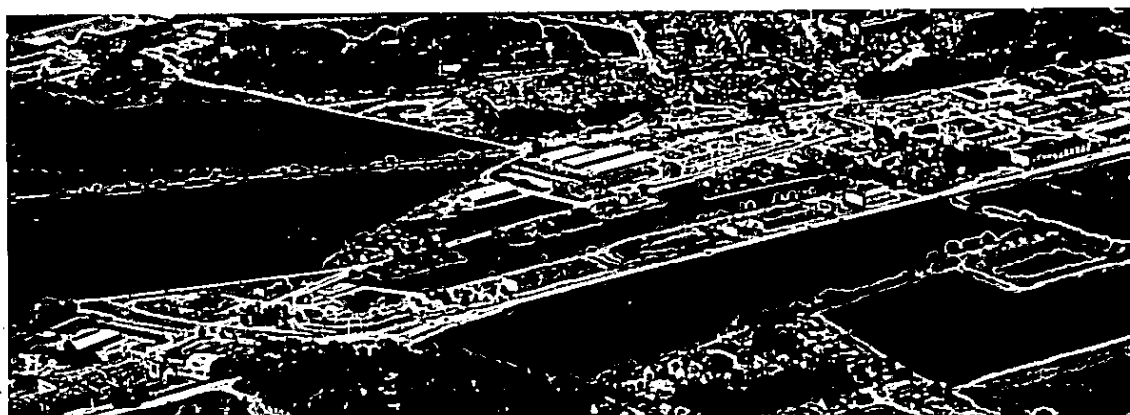
Lantmäteriet

Ink. 2010-06-21

Dnr: M101421

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING LAGA KRAFT

Detaljplan för
Steglinge 1:14 m.fl, i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län



Kullabygdensflygfoto 2008

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Samrådshandling: 2009-05-27

Utställningshandling: 2009-09-11

Redaktionell ändring inför antagande: 2009-12-10

Antagits av KF: 2010-02-11

Vunnit laga kraft: 2010-03-10

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra enbart verksamheter inom ett befintligt och till stor del utbyggt verksamhetsområde. Dels verksamheter som inte får vara störande för omgivningen dels verksamheter som omfattar skyddsavstånd upp till 50 meter.

Huvuddrag

Gällande detaljplan möjliggör till del kvartersmark för småindustri, med en möjlighet att upprätta bostad för småindustrins behov. Denna del ersätts med kvartersmark för icke-störande verksamhet. Den övriga delen av planområdets kvartersmark möjliggör verksamheter med behov av skyddsavstånd upp till 50 meter.

Pottenborgsvägen ges möjlighet till vändplan för transportfordon. Angöringsgata enligt gällande detaljplan för fastigheterna utmed Brännerigatan har inte genomförts. Gatan utgår och ersätts med naturmarksområde som möjliggör insynsskyddande plantering. Möjligheten att anordna utfarter till Brännerigatan prövas i annan detaljplan.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen sker under våren/sommaren 2009 med avsikt att bli antagen hösten/vintern 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänplatsmark. I planen omfattas detta av gator och naturmark.

Kommunen är huvudman för den allmänna VA-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

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

E.ON Gas AB är huvudman för distribution av gas till området.

Höganäs Fjärrvärme AB är huvudman för utbyggnad av fjärrvärme i området.

Plantering

Tekniska förvaltningen ansvarar för att planteringen av insynsskyddande växtlighet denna plantering ska anläggas innan en allt för stor del av området tagits i anspråk för verksamheter.

Plantering av träd bör ej ske närmare än 2,5 meter från gasledning. Träd som planteras i närheten av gasledning bör förses med rotskydd för att undvika skador vid arbeten av gasledningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Gator samt Steglinge 1:1, 1:13, 1:16, 1:18, 1:21, 1:22 samt 1:24 ägs av kommunen.
Övriga fastigheter är privatägda.

Ekonomiska frågor

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

Kostnader av flytt eller annan åtgärd som påverkar funktionen av kabelstråk inom planområdet bekostas av exploatören.

Iordningställandet av natur- och gatumark enligt planförslag täcks av budgeten för mark- och exploatering.

PLANAVDELNINGEN



Mila Sladic
Planchef



Daniel Axelsson
Planarkitekt