



Akt nr:
1284-P423

AU\$1284-P423

Upprättade år 2010	Ärendenummer M1016
Ärende Detaljplan för kv Sjöcrona.	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....*1*..... band

.....*27*..... numrerade sidor

.....*—*..... inneliggande kartor

.....*1*..... andra kartor *P*

1284-P423



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet

Ink. 2010 -01- 0 5

Dnr:.....

2009-12-23

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för Kv Sjöcrona i Höganäs stad
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2009-06-17 § 61 antagit detaljplan för kv Sjöcrona i Höganäs stad, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2009-10-27. Beslutet överklagades inte.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 3 december 2009.

Planavdelningen

Mila Sladic

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



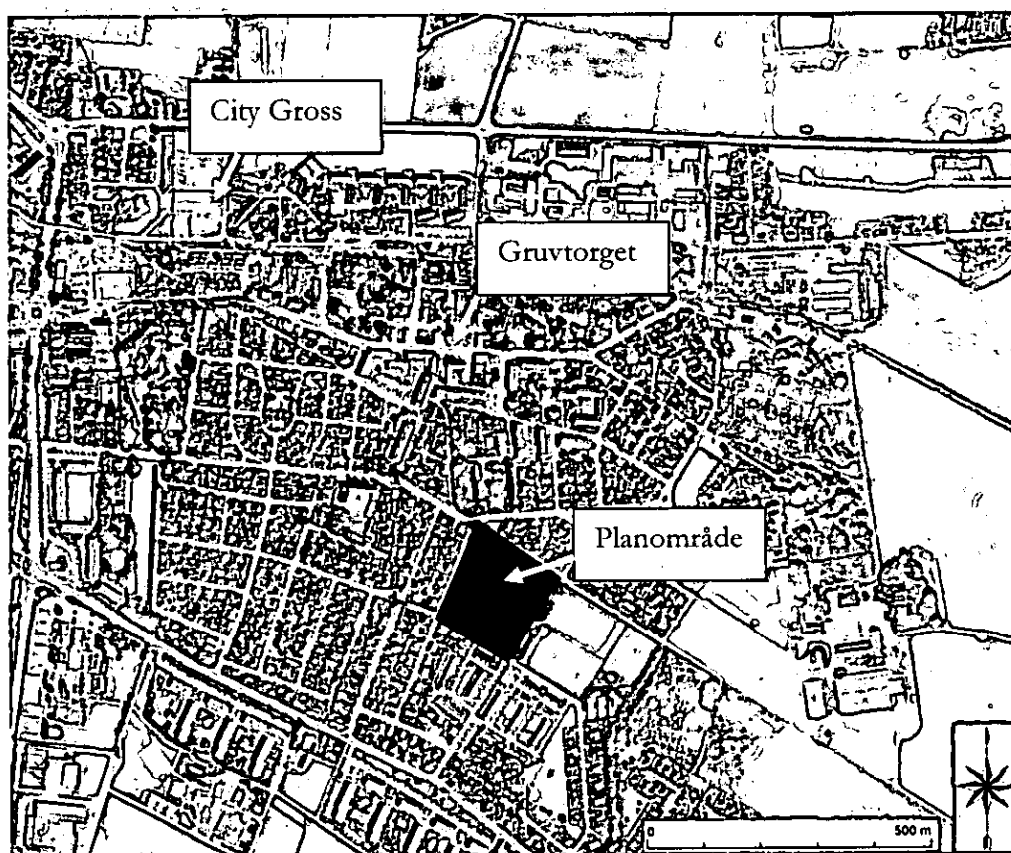
HÖGANÄS KOMMUN

Kommunledningskontoret
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

LAGAKRAFT

Detaljplan för Kv Sjöcrona i Höganäs stad Höganäs kommun, Skåne län



Orienteringsbild Ortofoto 2005

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och illustrationskarta, skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har:

upprättats: 2009-03-26

antagits av KF: 2009-06-17

vunnit laga kraft: 2009-12-03

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ge pågående markanvändning anpassade planbestämmelser samt att möjliggöra bostadsbebyggelse inom hela kvarteret Sjöcrona

Huvuddrag

Vårdcentralen är pågående verksamhet som regleras i ny planbestämmelse för användningen vård. Vårdcentralens markområde får dessutom en bestämmelse för bostäder vilket innebär att det i framtiden är möjligt att ersätta vårdcentral med bostäder.

Befintliga radhusbostäderna i planområdets sydöstra del regleras för användningen bostad. Nämda bestämmelseändringar för befintlig bebyggelse inom planområdet beror på att gällande detaljplan har användningen allmänt ändamål, en bestämmelse som inte är möjlig att ha kvar då ägandet har övergått till privat regi. Den återstående delen av kvarteret Sjöcrona får också användningen bostad.

Bakgrund, Planprocess, Tidsplan

Kommunstyrelsen uppdrog den 6 maj 2008 §114 åt planavdelningen att genomföra de projekt som ingår i prioriteringsförteckningen upprättad den 23 mars 2008. Planprocess för kvarteret Sjöcrona ingår som ett projekt i prioriteringsförteckningen.

Ett planprogram har upprättats under sommaren 2008. Efter beslut i Kommunstyrelsen den 7 oktober har programmet varit föremål för samråd från 10 oktober till den 31 oktober 2008 och ett samrådsmöte hölls 23 oktober 2008. Samrådsredogörelse har upprättats.

Förslag till ny detaljplan upprättades 31 januari 2009 och den har varit föremål för samråd mellan den 4 mars till den 25 mars 2009. Samrådsmöte hölls den 11 mars 2009. Samrådsredogörelse har upprättats.

Efter genomfört samråd bearbetades planen och den fick en ny layout. Detaljplanen dateras nu till den 26 mars 2009.

Detaljplanen har varit föremål för utställning mellan 15 april 2009 - 13 maj 2009. Utlåtande har upprättats.

Planförfarande och planprocess

En detaljplan styr markens användning och byggnaders utformning. Under planprocessen ges det tillfällen för berörda att få insyn i processen och vid samrådsskedena inhämtas synpunkter från allmänheten och myndigheter. Detaljplanen kommer att hanteras med normalt förfarande. Bilden nedan visar de olika skedena i planprocessen för ett normalt förfarande.



Tidplan

Arbetet med detaljplanen sker under våren 2009 med avsikt att kunna bli antagen till sommaren 2009.

Miljöpåverkan

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 samband med upprättande av planprogram upprättades också en behovsbedömning som underlag för beslut om planens genomförande kan antas medför betydande miljöpåverkan. Samråd har genomförts. Efter samrådet konstaterar Höganäs kommun att det finns 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 är beläget i östra delen av Höganäs stad ca 1 km från stadens centrala delar.



Planområdet omfattar Kv Sjöcrona samt angränsande gator.

Planområdet omfattar kvarteret Sjöcrona och omgivande gator och den totala arean är ca 31 500 m². Området ligger i den östra delen av Höganäs och avgränsas av Decauvillegatan i norr, Rågångsgatan i öster, Salviagatan i söder samt Lupingatan i väster.

Markägoförhållanden

Fastigheten Sjöcrona 1 är i privat ägo.

Gatumarken ägs av Höganäs kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 2002 och aktualiserad 2005 redovisas kv Sjöcrona som "befintlig tätortsbebyggelse".

I kulturmiljöplan för Höganäs kommun, 1993, redovisas inga kulturmiljöer av riks- eller lokalt intresse inom kv Sjöcrona eller dess omedelbara närhet.

I naturvårdsplan för Höganäs kommun, 1997, redovisas ingen naturvårdsintressant naturmiljö i eller i anslutning till planområdet.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kustzon, vilket omfattar hela Höganäs tätort.

Detaljplaner

Området omfattas idag av "Stadsplan för området vid Rågångsgatan i Höganäs stad vilken vann laga kraft 1964-01-11. I gällande detaljplan för planområdet anges planbestämmelse för kvartersmark som "allmänt ändamål" med en byggnadshöjd om 9 meter.

Till kvarteret angränsar i norr, väster och i söder "Stadsplan för kvarteren Bergbunken m.fl. i Höganäs" vilken vann laga kraft 1956- 01-31. I norr angränsar gällande detaljplan också till detaljplan "19/07 detaljplan för kv Släggan och fastighet stallet 5 m.fl."

Fastighetsplan

Kvarteret Sjöcrona omfattas även av en fastighetsplan som vann laga kraft 1964 och som går under beteckningen 1284K-28/1964. Denna fastighetsplan kommer att upphöra den dag planen vinner laga kraft.

Program för planområdet

Planprogram för kv Sjöcrona upprättades i augusti 2008, med namnet "Sjöcrona 1 m.fl" där möjligheter inför uppförandet av bostadsbebyggelse studerats. Efter inkomna synpunkter under programsamrådet har plangränserna justerats om och byggrätten för den högre bebyggelsen har flyttats mer centralt i planområdet. Fastigheten Höganäs 36:16 som tidigare ingick i planområdet är nu borttaget, i och med detta ändrade planärendet namn till "detaljplan för Kv Sjöcrona, i Höganäs tätort.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Marken i området är relativt plan med en höjdskillnad på någon enstaka meter. Vårdanläggning och radhusen omges av trädgårdsanläggningar. Området i övrigt utgörs av en avriven tomt med rester av en trädgårdsanläggning med några pilträd. Den obebyggda tomten är på syd och västsidan avgränsad med hög häck.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, radon

Marken är och har varit bebyggd. För att klargöra grundläggningsförhållanden för ny bebyggelse kommer en geoteknisk undersökning att genomförs kombinerad med miljöteknisk utredning. Marken eventuella halt av radon ska också kartläggas.

Gruvverksamhet

Inom det område som i dag är kvarteret Sjöcrona har från mitten av 1800-talet till mitten av 1900-talet bedrivits verksamhet som har haft anknytning till gruvverksamheten. Under mark finns gruvgångar på ca 60/70 meters djup främst i kvarterets västra del. I kvarterets nordvästra hörn har fanns Ruuths schakt som användes från 1844 och 1878. I denna del av planområdet har sättningar förekommit och fyllts igen till marknivå.

Fornlämningar

Kv Sjöcrona är och har varit exploaterat i sin helhet. Mot denna bakgrund har det i planarbetet antagits att det inte finns några fornlämningar som påverkar det fortsatta planarbetet.

Befintlig bebyggelse

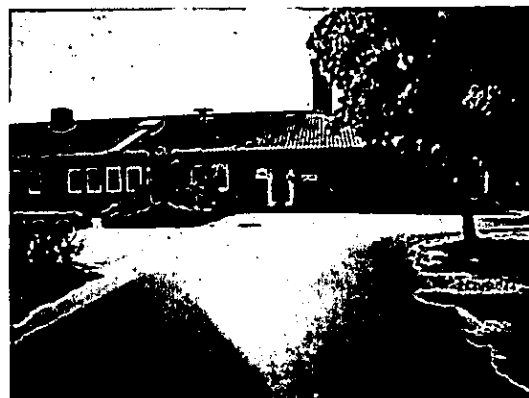
I området ligger idag vårdcentralen Sjöcrona i en envåningsbyggnad som blivit tillbyggd på 1980-talet. Byggnaden är uppförd i gult tegel och har sin angöring och entré från Decauvillegatan.

I den sydöstra delen av området, från hörnet Salviagatan och Rågångsgatan finns sex enplans radhus i gult tegel.

Angränsande kvarter, Borret i norr, Brynjan i väster och Endräkten i söder rymmer friliggande småhus i ett till ett och ett halvt plan. Småhusen är byggda under främst 50- och 60-talen i varierad stil.



Befintlig radhusbebyggelse utmed Rågångsgatan.



Vårdcentralen Sjöcronas entré och infart.

Arbetsplatser och service

I planområdets norra del bedriver Vårdcentralen Sjöcrona sin verksamhet som är en av två vårdcentraler i Höganäs.

Livsmedelsbutiker går idag att finna inom gång- och cykelavstånd. Vid det närliggande Gruvtorget går det att finna olika butiker och restauranger. I närområdet finns Sjöcrona förskola (0-5 år) och Törnlyckeskolan (0-16 år), Kullagymnasiet samt Eric Ruuth kulturhus.

Trafik

Gatorna Decauvillegatan, Rågångsgatan, Salviagatan och Lupingatan ingår i detaljplanen.

Rågångsgatan hade år 2006 ca 416 fordon per årsmedeldygn.

Decauvillegatan hade 2008 ca 421 fordon per årsmedeldygn.

Salviagatan hade år 2008 ca 343 fordon per årsmedeldygn.

På Lupingatan har inga mätningar gjorts.

Under hösten-vintern 2008 gjordes en trafikstudie där vägnätet för kv Sjöcrona ingick som en del i studien. Den visar att åtgärder behövs för att komma tillrätta med trafikstrukturen kring kv Sjöcrona så att oönskad genomfartstrafik på lokalgatorna leds till huvudstråken i gatunätet. I trafikstudien beräknas den nya bebyggelsen på kv Sjöcrona alstra ca 280 bilar per dygn till det omgivande vägnätet.

Kollektivtrafik

Lokal och regional kollektivtrafik med mycket hög turtäthet finns utmed Höganäsvägen i centrala staden ca 800 meter från området. Därutöver finns en stadsbusslinje med hållplats vid vårdcentralen. Denna busslinje har anslutning till den regionala kollektivtrafiken. Stadsbussens hållplatslinje nås inom ca 150 meter.

Luftföroreningar

Genomförda mätningar 2002/2003 i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. Värdet för partiklar i luft överskrider ibland normen, dock inte i det aktuella området.

Planförslag

Övergripande bebyggelsestruktur

Förslaget innebär att en varierad och attraktiv boendemiljö skapas. Kvarteret delas in i tre delar och knyter an till den struktur som tidigare fanns med vårdcentralen i norr, äldreboendet centralt, trädgården och marklägenheterna i den södra delen av kvarteret.

Den föreslagna bebyggelsekaraktären är varierad. Den bostadsbebyggelse som närmast möter omgivande befintlig bebyggelse och omgivande gator anpassas beträffande byggnadernas placering och i sin höjd. Den högre bebyggelsen föreslås till områdets centrala delar.

Längst upp i norra hörnet, utmed Lupingatan, planeras fyra radhus i en våning. Söder om dem planeras två rader med fyra radhus per länga, i upp till tre våningar. Radhuslängorna placeras med en gavelsida ut mot Lupingatan.

I den södra delen av området i hörnet Lupingatan/Salviagatan planeras fyra tvåvånings flerbostadshus med 18 lägenheter. De placeras på en parklik tomt med gavlarna pekande mot Salviagatan.

Längs med Rågångsgatan, norr om de befintliga marklägenheterna planeras ytterligare tre radhus i upp till tre våningar.

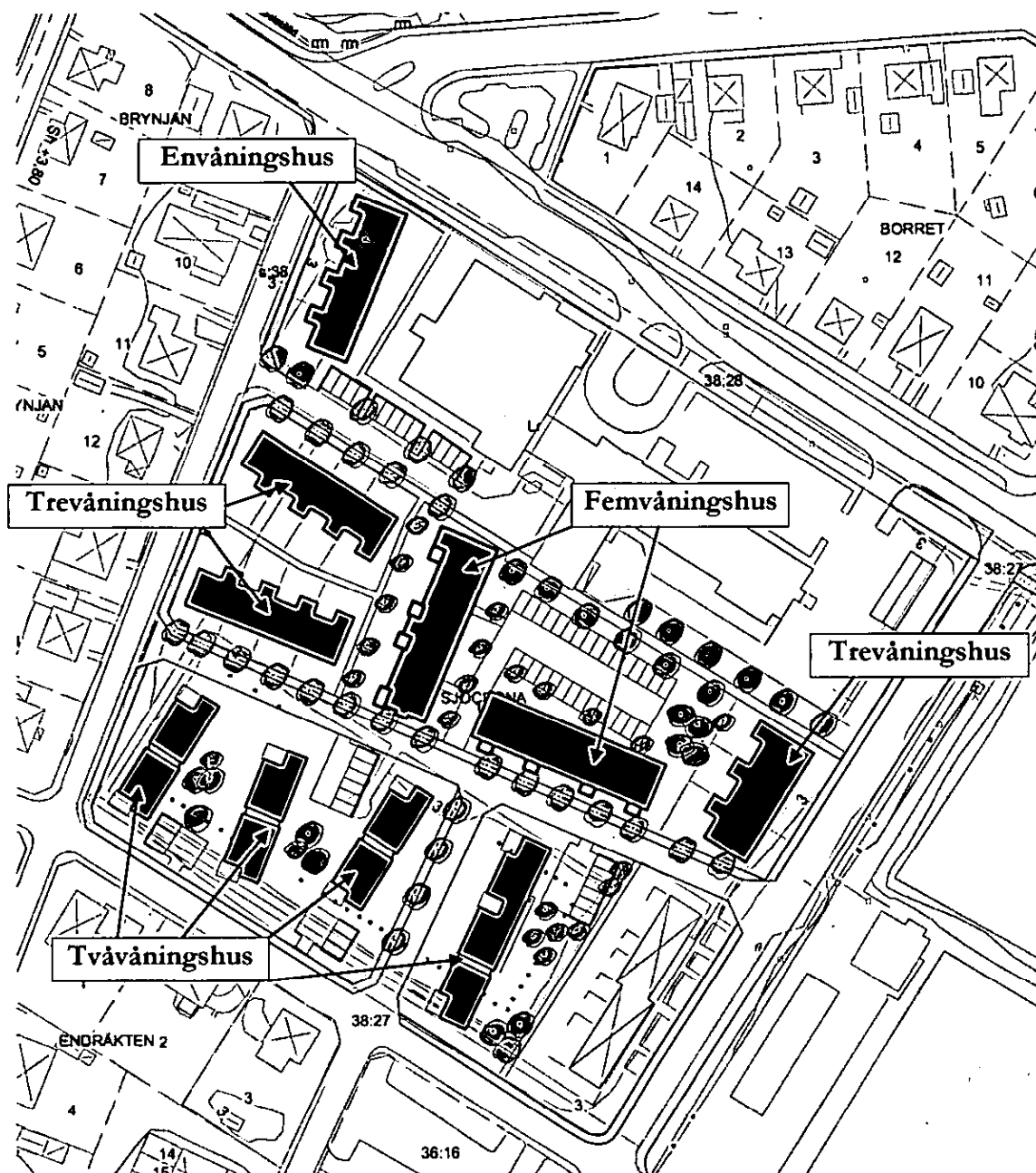
I centrala delen planeras flerbostadshus i upp till femvåningar, ca fyrtio lägenheter totalt.

I området för Vårdcentralen Sjöcrona och marklägenheterna i sydöstra delen av planområdet ger detaljplanen en möjlighet att uppföra byggrätter för tvåvånings flerbostadshus.

Bostäder

Planförslaget rymmer ca 70 nya bostäder och ytterligare ett 20-tal bostäder om befintlig bebyggelse ersätts med ny. Bostäderna är i fyra olika bebyggelsetyper mellan en till fem våningar.

Illustration av planområdet



Illustrationsplan för planområdet med befintlig vårdcentral och radhus samt föreslagna ny bostadsbebyggelse.

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.

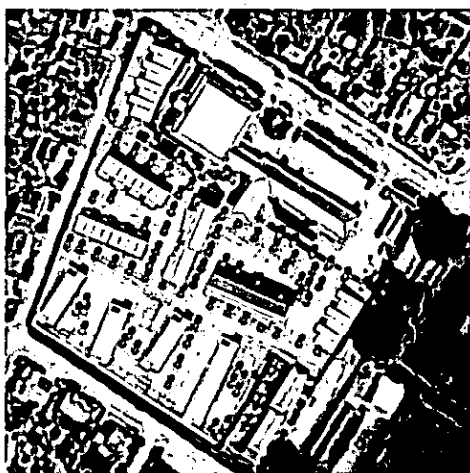
Friytor, naturmiljö

Lek och rekreation

Där förslaget ger väl solbelysta inre gårdsmiljöer kommer ytor för lek och spel samt samvaro utomhus att anordnas.

Solförhållanden

Skuggstudierna nedan visar förhållandena den 1 juni och den 1 september vid två olika klockslag per dygn.



Skuggstudie den 1 juni kl 13.00.



Skuggstudie den 1 juni kl 17.00.



Skuggstudie den 1 september kl 13.00. Skuggstudie den 1 september kl 17.00.

Gator och trafik

Gatunät och angöringsstråk

Kvarteret angörs via de befintliga gatorna Decauville-, Lupin-, Salvia- och Rågångsgatan.

Den ökade exploateringen i kv Sjöcrona innebär en ökning av trafikmängderna på omgivande gator. Enligt trafikstudien som gjorde hösten 2008 beräknas den nya bebyggelsen på kv Sjöcrona alstra ca 280 bilar per dygn till det omgivande vägnätet.

Möjlighet finns att inom kvartersmark genomföra gemensamhetsanläggningar.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, det vill säga befintliga omgivande gator.

Gators utformning

Lupingatan och Salviagatan breddas i detaljplanen och får vardera en gatusektion om 10 meter.

Parkering

Bostadsparkering kommer att lösas inom kvarteret och parkeringar ska i möjligaste mån placeras i direkt anslutning till bostaden. Parkering inom kvartersmark kan planeras som gemensamhetsanläggning. Detta ska särskilt beaktas för parkeringar avsedda för rörelsehindrade. Samlad parkering placeras så att de på ett naturligt sätt ligger väl inarbetade på tomten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt. Området kopplas till det befintliga ledningsnätet med anslutning norr ut mot Decauvillegatan. En dagvattenutredning ska göras.

EI

Servicekablar till Vårdcentralen behöver flyttas i samband med exploatering. Transformator stationen i sydöstra delen av området beräknas kunna försörja den nya bebyggelsen.

Värme

Området ligger i anslutning till det kommunala fjärrvärmenätet som kan byggas ut i området. En distributionsledning för gas finns inom planområdet.

Avfall

Hantering av avfall föreslås ske enligt gällande kommunal standard.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Fastighetsplan 1284K-28/1964 som gäller för kvarteret Sjöcrona upphör att gälla från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Allmänna intressen

Föreslagen utbyggnad ligger i linje med gällande översiktsplan från 2002.

I översiktsplan för Höganäs kommun, anges att föreslagen utbyggnad sker inom riksintresset kustzon men detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset eftersom utbyggnaden föreslås ske inåt land på redan ianspråktagen mark.

Stadsbild

Stadsbilden förändras genom en högre exploatering och av de högre byggnaderna i planområdets centrala del än den omgivande bebyggelsen som i huvudsak består av villabebyggelse. Områdets läge, inom tätorten Höganäs, motiverar en sådan förändring.

Trafik och buller

Den ökade exploateringen i kv Sjöcrona innebär ökade trafikmängder på de omkringliggande vägarna, enligt den trafikstudie som utförts beräknas ökningen vara 280 bilar per dygn. Trafikmängderna är trots ökningen att anses som måttliga.

Trafikökningen är i sådan omfattning att den inte förväntas innebära någon hörbar ökning av bullernivån.

Parkeringsbehovet för de boende kommer att lösas inom den egna fastigheten.

Sociala konsekvenser

Utbyggnaden innebär att underlaget för service ökar i denna del av Höganäs vilket är positivt.

Skuggpåverkan

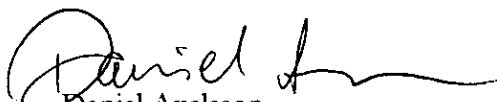
Byggnadernas varierade höjd och riktningar minimerar skuggning av varandra och omgivande fastigheter. Den skuggstudie som gjorts visar att skuggpåverkan under olika delar av året är att anse som måttlig.

Medverkande

Planbeskrivning och plankarta har utarbetats i samarbete mellan White arkitekter AB i Malmö och Höganäs kommun.

PLANAVDELNINGEN


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Daniel Axelsson
Planarkitekt

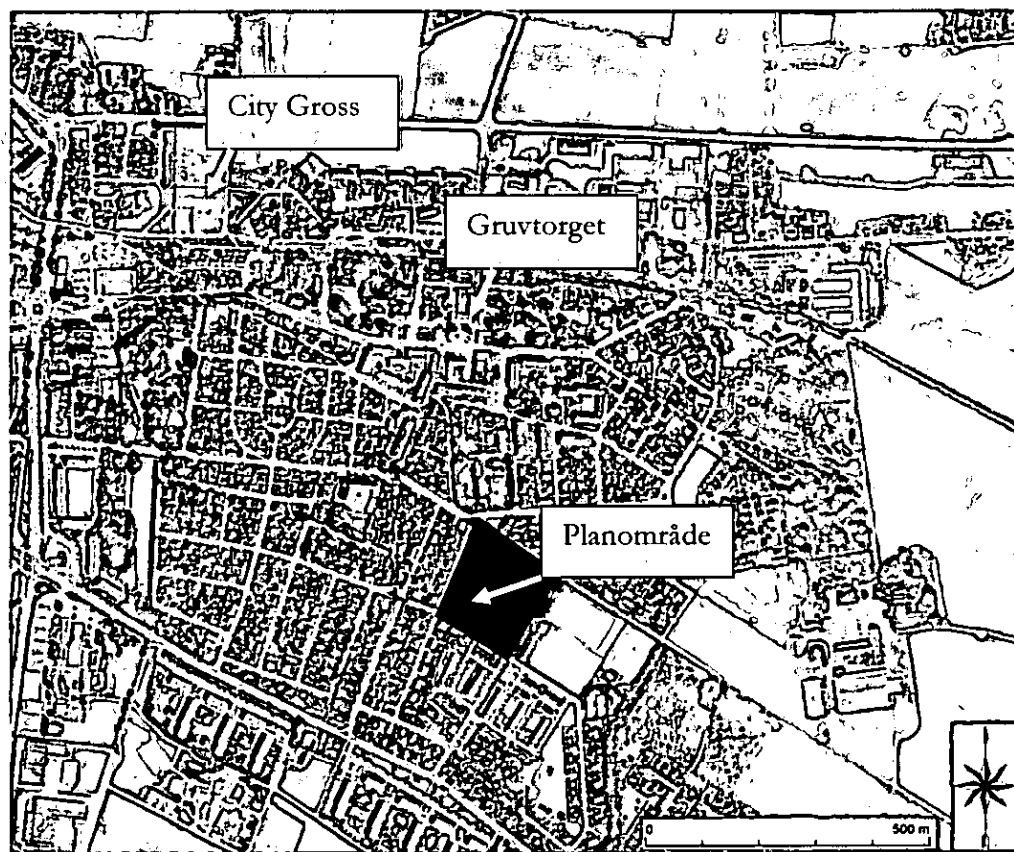


HÖGANÄS KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGAKRAFT

Detaljplan för Kv Sjöcrona i Höganäs stad Höganäs kommun, Skåne län



Orienteringsbild Ortofoto 2005

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och illustrationskarta, skala 1:1000
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har:
upprättats: 2009-03-26
antagits av KF: 2009-06-17
vunnit laga kraft: 2009-12-03

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ge pågående markanvändning anpassade planbestämmelser samt att möjliggöra bostadsbebyggelse inom hela kvarteret Sjöcrona

Huvuddrag

Vårdcentralen är pågående verksamhet som regleras i ny planbestämmelse för användningen vård. Vårdcentralens markområde får dessutom en bestämmelse för bostäder vilket innebär att det i framtiden är möjligt att ersätta vårdcentral med bostäder. Befintliga radhusbostäderna i planområdets sydöstra del regleras för användningen bostad. Nämda bestämmelseändringar för befintlig bebyggelse inom planområdet beror på att gällande detaljplan har användningen allmänt ändamål, en bestämmelse som inte är möjlig att ha kvar då ägandet har övergått till privat regi. Den återstående delen av kvarteret Sjöcrona får också användningen bostad.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen framtas under våren 2009 för ett antagande till sommaren 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänplatsmark. I planen omfattar den allmänna platsmarken gator.

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.

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

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

Avtal

I samband med detaljplaneläggningen upprättas exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägare/exploatör.

Fastighetsrättsliga frågor

Den fastighetsplan för kvarteret Sjöcrona som vann laga kraft 1964 med beteckningen 1284K-28/1964, upphör att gälla från den dag planen vinner laga kraft.

Fastigheten Kv Sjöcrona är i privat ägo. Efter att planen vunnit laga kraft kommer fastighetsbildning att genomföras. Möjlighet till gemensamhetsanläggning inom kvartersmark finns.

Ekonomiska frågor

Planens genomförande bekostas av exploatören.

Flytten av Höganäs energis kabel i området bekostas av exploatören.

Geoteknisk undersökning, dagvattenutredning, miljöteknisk undersökning samt radonmätningar bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Höganäs Energis kabel avses flyttas.

VA ansluts i punkt norrut i området mot Decauvillegatan.

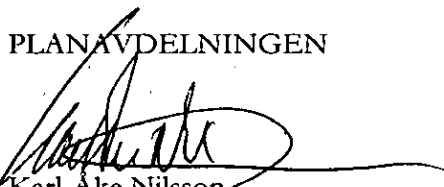
TeliaSoneras ledning i Salviagatan och Lupingatan avses ligga kvar i befintligt läge.

Geoteknisk undersökning, miljöteknisk undersökning och dagvattenutredning samt radonmätning ska göras och redovisas.

Medverkande tjänstemän:

Planen har upprättats av White arkitekter AB i Malmö i samråd med kommunens planavdelning.

PLANAVDELNINGEN


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Daniel Axelsson
Planarkitekt