

Akt nr:
1284-P99/217

AU\$1284-P99/217

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1284 P99/217

karta: P₁ (3 st)

HANDLINGAR

1284-P99/217

Upprättade år 1999	Dnr FMI 99/1725
Ärende Detaljplan för kv Svalan (delav Höganäs 34:54 mm)	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Ändrade bestämmelser, se akt 1284-P02/249

Aktas
noga!

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall tagas på tåntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band
47 numrerade sidor
— inneliggande karta
2 annan karta P₁
1 illustrationsp. P₁



HÖGANÄS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Mona Olsson
tel. 042-33 71 82

1999-05-26

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN	
Ink	1999 -00- 0 4
Dnr	FMI 99 1725

Länsstyrelsen i Skåne län
Samhällsbyggnad
205 15 MALMÖ

Lantmäterimyndigheten i Skåne
Nybrovägen 5
262 63 ÄNGELHOLM

Lantmäterimyndigheten FMC
Box 50590
202 15 MALMÖ

Härmed översändes kopia av arkivhandlingar för detaljplanen
kv. SVALAN, del av Höganäs 34:54 m.m, Höganäs kommun.

Med vänlig hälsning

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

gn.

Mona Olsson

Registrerad
990916

Detaljplan för

Kv. SVALAN (del av HÖGANÄS 34:54) m.m. i Höganäs

Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Program

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Illustrationer skala 1:4000 och 1:2000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Grundkarta

Samrådsredogörelse.

SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra ny etablering av livsmedelshall i kvarteret Svalan (del av Höganäs 34:54) i direkt anslutning till Höganäs centrala delar. Samtidigt skapas förutsättningar för kompletterande s.k. volymhandel; verksamhetsområde med inriktning på skrymmande varor med särskilt stort ytbehov. Slutligen planläggs för bostäder i flerfamiljshus, t.ex. äldreboende, samt utökas användningen för befintlig daghemstomt till att även omfatta bostäder.

PLANDATA

Planområdet begränsas i norr av väg 112, i öster av befintligt flerfamiljsområde, Olympia, och enfamiljshus utmed Plöningegatan, i söder, utmed f.d. järnvägsbanken idag använd som cykelväg, av flerfamiljsbebyggelse, parhus och något enfamiljshus, samt slutligen i väster av väg 111. Bostadsområdet i nordväst, kring Bagerigatan, Thorsgatan och Valhallsgatan, ingår inte i detaljplanen, medan gatorna däremot ingår.

Planområdets totala yta är drygt 8 ha. Planområdet ägs av kommunen.

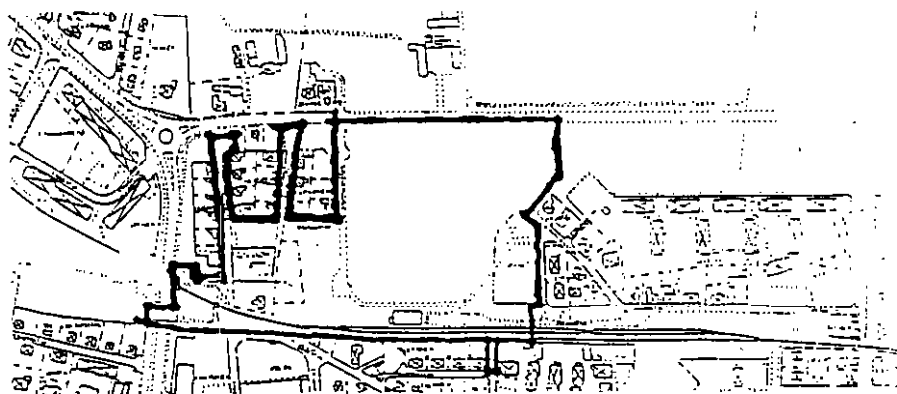


Fig.1; Planområdets läge i Höganäs.

BAKGRUND

Under våren 1998 fördes diskussioner om etablering av en ny större livsmedelsbutik i Höganäs, i centralt läge. Utredningsskisser togs fram av stadsbyggnadskontoret och slutligen kunde två alternativa principförslag för kvarteret Svalan presenteras. Med utgångspunkt i de två alternativa förslagen träffades ett principavtal mellan kommunen och Bergendahl & Son AB, omfattande marköverlåtelse, detaljplanläggning, exploateringsarbeten, tidplan m.m. för butiksetablering inom kvarteret Svalan. Kommunfullmäktige beslöt 1998-06-25 att godkänna avtalet. Samtidigt fick kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra ändring av gällande detaljplan enligt principavtalet.

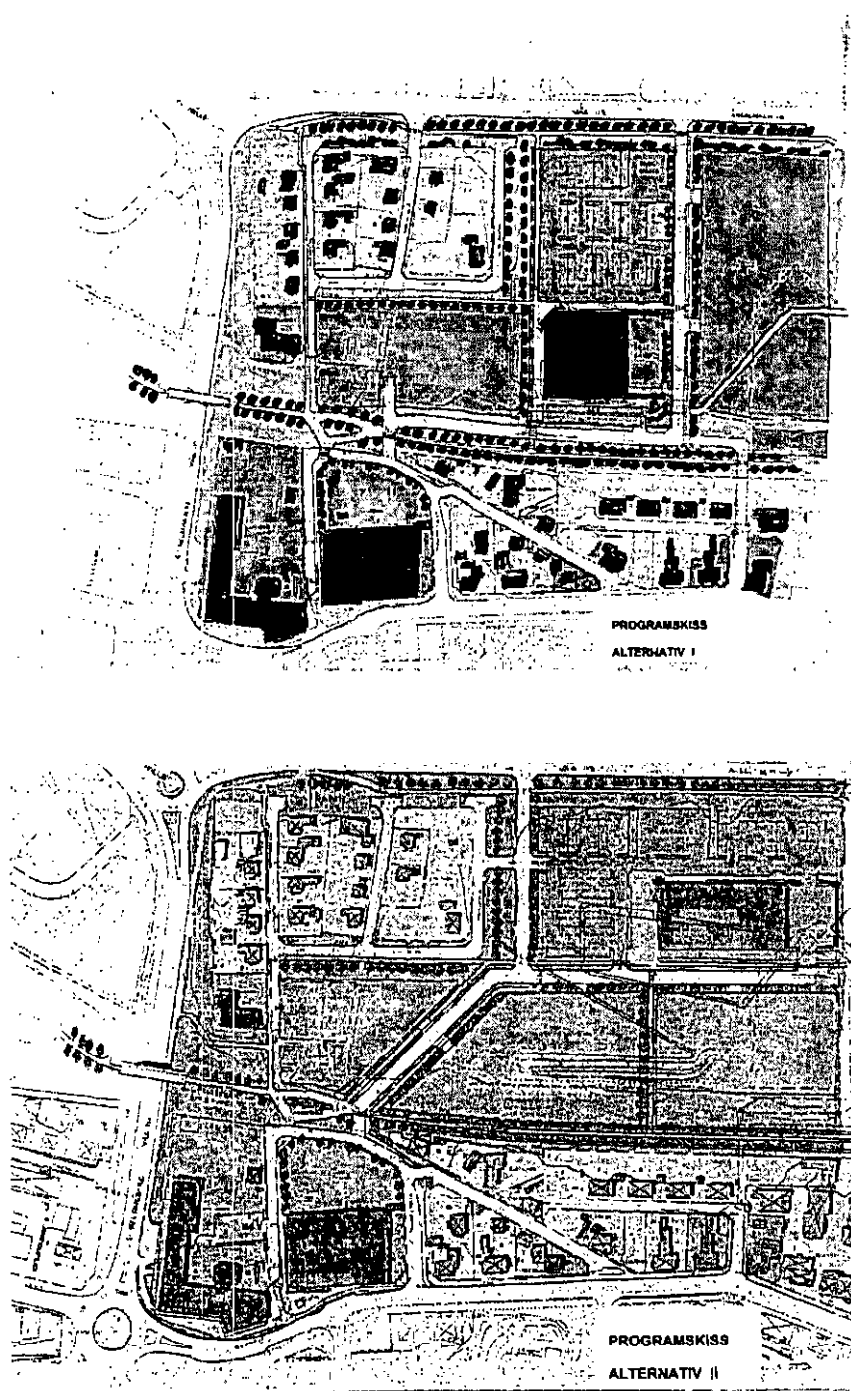


Fig.2; Alternativa principförslag enligt beslut i kommunfullmäktige.

PROGRAM

Program till detaljplan upprättades 1998-08-04 av stadsbyggnadskontoret och godkändes för samråd 1998-08-11. Samrådsmöte hölls den 20 augusti och under samrådstiden t.o.m. 3 september inkom 8 skrivelser. Rapport från programsamrådet redovisades i kommunstyrelsens arbetsutskott den 8 september 1998. Då beslöts att över-sända programmet tillsammans med rapporten från programsamråd till Helsingborgs och Ängelholms kommuner för yttrande.

Under samrådet framfördes frågor och synpunkter på den nya bebyggelsens utformning och skala, verksamhetsområdets innehåll och föreslagen handelsetablerings påverkan på befintlig handel i kommunen och tätorten, ja även angränsande kommuner. Det hävdades att den föreslagna etableringen kunde få effekter lika en extern lokalisering. Trafikföringen med in- och utfarter, samt kopplingen över befintlig cykelväg med de oskyddade trafikanternas säkerhet som utgångspunkt uppmärksammades liksom möjligheten att omhänderta dagvatten från hårdgjorda ytor lokalt inom området.

Inkomna synpunkter från programsamrådet ingår i en sammanfattande samrådsredogörelse efter samråd kring detaljplanen. Detaljplanen har upprättats med beaktande av inkomna synpunkter och genom en sammanvägning av de båda programskisserna.

Vägverket hade under våren 1998 (april) ingen invändning till programskiss med två infarter från väg 112, alternativ I.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och Kulturmiljöplan från 1993 samt gällande detaljplaner finns redovisade i programmet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Enligt Handels Planinstitut (HPI) 1998 är Höganäs en av mycket få kommuner i Skåne som har en självförsörjningsgrad på 70% för detaljhandel. Självförsörjningsgrad mäts här som detaljhandelsomsättningen i kommunen i förhållande till invånarantalet. För angränsande kommuner, Helsingborg och Ängelholm, är siffran 130% respektive 116%. Detta tyder på att många av dem som bor i Höganäs (30%) kan ges möjlighet att handla inom kommunen. Bättre regional balans kan uppnås. Enligt HPI påverkas också fackhandeln negativt i de kommuner som dagligvaruhandeln har ett lågt köptrohetsindex. I de fall konsumenterna åker till angränsande kommuner för att handla dagligvaror uppstår också ett relativt kraftigt utflöde av fackhandelsvaror. I det omvända förhållandet att kommunen har ett starkt köptrohetsindex för dagligvaruhandel minskar också utflödet av fackhandel.

Förslaget till nyetablering av butik för livsmedel och dagligvaror har som målsättning att stärka befintlig handel i Höganäs centrala delar

genom en lokalisering som dels kan samverka med befintligt gatunät och dels ligger nära etablerade gång- och cykelstråk, samt lätt att nå med kollektivtrafik. För att vara lättillgängligt från kommunens ytterområden utan ytterligare trafikbelastning av de centrala delarna kan verksamhetsområdet också nås direkt från väg 112.

Kommunen arbetar långsiktigt med att förstärka stadskärnan och har bl.a. sedan 1993 arbetat med stråket mellan Gruvtorget och Sundstorget i ett projekt "Torg till Torg" som syftar till förbättra de fysiska förutsättningarna för att röra sig mellan de två torgen, avseende såväl trafiksäkerhet som tydligare och vackrare stråk. Projektet är etappindelad och västra delen av Storgatan är hittills färdigställd. Köpmansgatan och östra delen av Storgatan återstår, liksom flera platser; Kyrkplatsen, Kvarnplatsen, Ambergsp plats och platsen mellan Konsum och banken m.fl. De båda torgen, Gruvtorget och Sundstorget, har upprustats under de senaste fem åren, och Nymbergs plats vid biblioteket helt nyligen.

Utredningar pågår för att möjliggöra utbyggnad av Viking (brist på parkeringsplatser). Flera detaljplaner har utarbetats de sista åren för att möjliggöra en satsning på stadskärnan, t.ex. tillbyggnad av biblioteket, frukosthotell vid Köpmansgatan, butiksutbyggnad och nyetableringar utmed Storgatan (kv. Stjärnan och kv. Fristaden) och flera är på gång (kv. Hotellet, kv. Nordenfeldt). Likaså finns flera stora planuppdrag högst prioriterade för de centrala delarna; nybyggnad av bostäder och handel vid Öresundsskolan, sommarrestauranger, kiosker och möjligheter till andra aktiviteter vid hamnen och Kvickbadet, och lite längre fram nybyggnation vid Sundstorget, där södra sidan beräknas påbörjas under hösten 1998 med bostäder.

Handels Planinstitut har utfört en handelsanalys avseende nyetablering av dagligvaruhandel i Höganäs, samt vilka konsekvenser etablering i kv. Svalan har för övrig handel i kommunen, samt angränsande kommuner; Konsekvensanalys. Nyetablering kv. Svalan, Höganäs 1998, enligt bilaga. Enligt denna analys och med bakgrund i ovan nämnda pågående arbeten kan följande struktur skönjas i Höganäs centrala delar;

- Hamnen/Sundstorget och Köpmansgatan - upplevelsehandel där mångfalden blandas i en unik miljö av kommersiell handel/service med traditioner och kultur. Här är trevligt att promenera.
- Storgatan - god biltillgänglighet erbjuder möjligheter för sk ärendehandel att utvecklas, ex. bank, post, jourbutiker och olika former av specialinriktad handel.
- Gruvtorget - stort inslag av kultur/nöje med begränsad handel, men kan kopplas till specialbutiker mm.
- Kv. Odeon och Svalan - förutsättningar för volymhandelsområde med rationella lösningar på tillgänglighet.

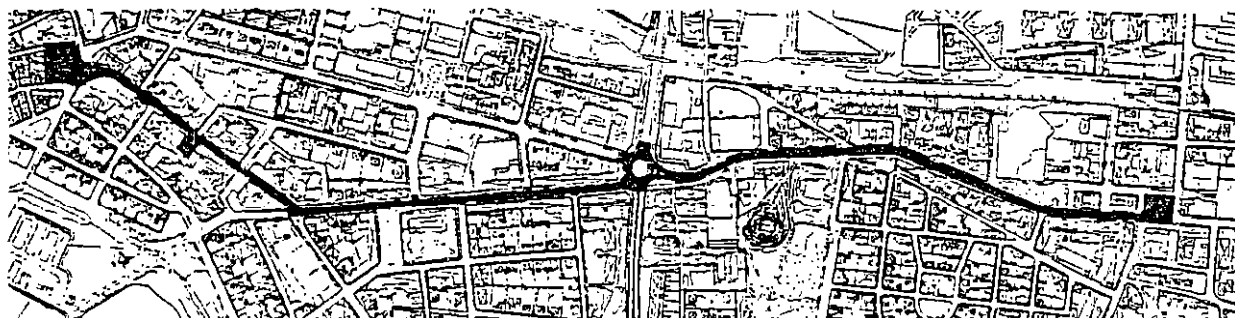


Fig.3; Pågående förändringar i Höganäs centrala delar.

FÖRSLAG

Tillgänglighet

Närheten till Storgatan, med möjlighet till viss visuell kontakt, och likaså viss samverkan med parkeringen vid Konsum, är viktiga förutsättningar för lokaliseringen av det nya verksamhetsområdet. Platsen framför Konsum utmed Storgatan kan utvecklas till entréplats från Storgatan, inbegripande närliggande musikaffär mm. Ett nord-sydligt cykelstråk, som leder från Lerberget (motionsområdet med joggingslinga och sporthall) förbi Tivoliparken och Konsum (alternativ dragning via Bangatan och östra sidan av Tivoliparken), med planerat slutmål i Årtan och Bönan norr om väg 112, går genom området, liksom befintligt öst-västligt cykelstråk genom Höganäs. Tyngre trafik når området från väg 112 och lättare trafik (endast personbilar) kan använda Storgatan som entré.

Trafik

Tyréns Infrakonsult har 1998-12-11 tagit fram "Trafikutredning för kvarteret Svalan Höganäs" vilken läggs till planbeskrivningen som bilaga. I utredningen redovisas beräknade trafikmängder samt den nya trafikens fördelning på gatunätet. Trafikökningarna på gatunätet är så små att de generellt sett inte orsakar några märkbara förändringar i framkomligheten.

Angöring till det nya verksamhetsområdet sker i huvudsak från väg 112 i norr via en ny infart. Denna försörjer även bostadstomten öster om infarten. Det blir också möjligt att ta sig från Storgatan, förbi Konsums parkering, över gång- och cykelvägen via en puckel, som ligger ca 0.8 meter högre än angränsande gatumark. Trafiken, endast personbilar, leds över entréplatsen med hjälp av beläggning/pollare och ska ske på de gåendes villkor.

Beräkningarna i trafikutredningen visar att det i princip räcker med ett körfält vid varje tillfart från väg 112 (väster och öster) för att klara

den planerade utbyggnaden på 3000 m². Med hänsyn till framkomligheten längs väg 112 bör dock åtminstone ordnas ett separat körfält för vänstersvängande trafik som kommer från öster och ska in till kvarteret Svalan. Vägområdet för väg 112 har därför utökats drygt 1 meter norrut kring utfarten. Med tanke på framtida utbyggnadsmöjligheter behövs två körfält vid utfarten från kvarteret Svalan.

Barnstugetomten angörs enligt gällande plan från Prins Carlsgatan i öster. Tillfart till befintligt bostadsområde sker som idag via Thorsgatan, medan Valhallsvägen föreslås som återvändsgata. Därmed blir antalet utfarter till väg 112 oförändrat jämfört med befintliga förhållanden.

Sammanfattningsvis konstateras i trafikutredningen att etableringarna inom kvarteret Svalan inte utlöser några problem med hänsyn till framkomligheten. God framkomlighet kan erbjudas i gatunätet enligt planförslaget.

Gång- och cykelvägar, parkmark

Den öst-västliga cykelvägen som ingår i det övergripande cykelvägnätet bekräftas i detaljplanen, liksom de delar av det nord-sydliga som inte går över gatumark.

Befintlig gång- och cykelbro över väg 111 bekräftas likaså i detaljplanen. I övrigt ingår gång- och cykelvägar som illustrationer över parkmark eller över kvartersmark, som då anges ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Vegetationsridåer etc som ligger mellan befintlig bebyggelse och det nya verksamhetsområdet utgörs av parkmark. Bostädernas friytor finns på kvartersmark samt parkmark öster om planområdet i anslutning till kv. Olympia.

Verksamhetsområde

Ny livsmedelshall kan uppföras inom planområdet med en största yta på 5000 kvm. I en första etapp förväntas 3000 kvm bebyggas. Stora lättillgängliga parkeringsytor nära väg 112 har varit en förutsättning, liksom synlig och lättillgänglig entré från söder, Storgatan och cykelstråket.

Kompletterande verksamheter ligger som en länk mot söder och cykelstråket, medan entréerna föreslås mot en gemensam entréplats. Aktuell etablering kan vara byggmaterial, ev. med specialinriktning, som ges möjlighet att flytta in från externa industriområde. Viss utbyggnad möjliggörs i planen. Totalt kan 1600 kvm bebyggas, något mindre om flera separata byggnader uppförs. Området föreslås för försäljning av skrymmande varor, sk. sällanköpsvaror med särskilt stort ytbehov som t.ex. kakel, klinker, järnhandel eller vitvaror. Dessa verksamheter återfinns ofta på industriområden och genom att

17

förlägga dem intill centrum fås en koncentration av försäljningsställen, med målsättning att förstärka centrumhandeln.

Den gamla byggnaden intill cykelbron, och även växthuset, kan ge en särskild atmosfär som entré till verksamhetsområdet, en grön oas med försäljning av t.ex. frukt, grönsaker, plantor, trädgårdsartiklar kan vara en mjuk övergång till området från gång- och cykelvägen. Långsiktigt föreslås en största byggrätt på 600 kvm. I byggrätten räknas även växthus.

Målsättningen är att skapa en så god sammankoppling som möjligt med bebyggelsen söder om f.d. banvallen och stadscentrum, såväl fysiskt som visuellt. Genom att försöka styra rörelsemönster, det diagonala stråket, från banken, via Konsum, *diagonalen*, till entréplatsen norr om f.d. banvallen, kan kopplingen förstärkas. Samtidigt kan befintlig bebyggelse på ömse sidor om f.d. banvallen, dvs tegelhuset med växthuset i norr och det lilla vita huset vid Bangatans spets i söder, vara visuella förmedlare och understryka kopplingen till stadscentrum, samtidigt som en genuin entré till området skapats.

Nya byggnader får inte vara högre än 4 respektive 6 meter, (byggnadshöjd-brytningspunkt vägg/tak) för livsmedelshallen gäller 7 meter och mindre delar, tex ev. fläktar eller entréparti med annonseringsfunktion kan vara högre. Inom byggnadshöjderna kan entre-solvåningar förekomma, för t.ex. personalrum. Byggnaderna ska vara i stenmaterial, tegel eller puts (t ex betongsten) men mindre inslag av skivmaterial eller trä kan förekomma.

Bostäder

I östra delen av planområdet föreslås en sammanhängande bostadstomt på ca 18 600 m². Här kan äldreboende förläggas med ca 60 lägenheter likt Stallgården. Bebyggelsen är lätt att nå, ev. samordningsfördelar med Brors Backe, med ganska mycket aktivitet i närheten för de äldre att se på, men också nära Tivolihuset och Tivoliparken och andra centrala funktioner. De flesta boende i kommunens äldreboende har idag stora omsorgsbehov och kan inte förflytta sig några längre sträckor. De flesta är också beroende av rullator eller rullstol. Angöring mm måste anpassas till rörelsehindrade.

Även sedvanlig flerfamiljsbebyggelse är möjlig, som fortsättning på Olympiaområdet. Högst 4 våningar får byggas och högsta tillåtna bruttoarea är 5 300 m². Bruttoarea har valts för att möjliggöra flexibla lösningar, förslagsvis äldreboende med kompakta byggnadskroppar ock korta kommunikationsytor eller ett lägenhetsboende i lamellhus då flera byggnadskroppar kan väljas, med t.ex. lägre våningsantal mot söder. Bruttoarean garanterar samma exploatering oberoende av byggnadsutformning och våningsantal.

Området korsas diagonalt av en gång- och cykelväg som leder mellan Olympiaområdet och stadens affärsdelar. I sydöst finns idag en

19

tomt avsedd för barnstuga enligt gällande plan. Användningen kompletteras med bostäder i 2 plan för att möjliggöra samnyttjande med området norr om den diagonala gång- och cykelvägen. Möjlighet finns att bygga delar av tomten med radhus, och vid behov bygga en barnstuga. Alternativt kan barnstuga inrymmas i bostadsbebyggelsen.

Källare tillåts ej p.g.a. områdets geologi och topografi.

Parkering och angröring

Lastgård och parkering finns på respektive verksamhetstomt. För handeln med skrymmande varor i väster föreslås samordnad tillfart, parkering, lastgård med skyddsområde vilket säkras i gemensamhetsanläggning. Endast en tillfart får anordnas över entréplatsen till området. Tillfarten utformas så att trafiken sker på de gåendes villkor.

Särskilda parkeringplatser för rörelsehindrade ska finnas i anslutning till entréplatsen. Angröringar och entréer mm ska vara anpassade för rörelsehindrade.

Servicebussen (variant mindre) kan angöra i anslutning till entréplatsen. Möjlighet att föra fram en mindre separat bussgata för servicebussen föreslås vidare i öster mot Odengatan, med anslutning till Prins Carlsgatan och Gruvtorget.

Parkering ska finnas enligt kommunens parkeringsnorm och regleras vid bygglovsprövning. Detta gäller även bostäderna.

Parkeringsområden och lastgårdar bör omges av busk- och trädplanteringar och större ytor bör brytas upp av vegetation, vilket anges i planbestämmelserna. Ytbeläggning av parkeringsplatser mm ska vara av sådan beskaffenhet att lokalt omhändertagande av dagvatten är möjligt, dock kan koppling till redan utbyggt dagvatten nät ske vid extrema förhållanden.

I anslutning till livsmedelshallens parkering finns möjlighet att anlägga en miljögård (källsortering).

Störningar

Väg 112 är utsedd till en av länets huvudvägar för transporter av farligt gods. Närmast vägen föreslås skyddszoner och inom en 45 m bred zon från väg 112 tillåts ingen bebyggelse. Inom skyddszonen mot bostadsbebyggelsen ska en 2 meter hög busk- och trädplanterad skyddsvall anläggas för att minska risken vid avkörning, explosioner, gasutbredning mm. Vallen kommer också att dämpa buller och förhindra bländning.

En alternativ utformning av sidoområdet har föreslagits av Tyréns Infrakonsult och redovisas på illustrationen. Föreslagen utformning finns längs väg 21 väster om Klippan förbi område med vattentäkt.

Utformningen med dike och låg vall i samverkan föreslås framför livsmedelshallen för att möjliggöra annonsering av byggnaderna mot väg 112. Bullerdämpning med hjälp av högre vall är inte nödvändig vid parkeringsytan.

Bullerförhållandena har beräknats med hjälp av Naturvårdsverkets beräkningsmodell och redovisas i trafikutredningen som bilaga.

För vägbuller vid planerad bebyggelse gäller Naturvårdsverkets riktvärden:

55 dBA LEQ vid bostad ute

70 dBA IMPULS vid bostad ute

30 dBA LEQ inomhus i bostad

45 dBA IMPULS inomhus i bostad.

Enligt trafikutredningen ligger bullemnivåerna under riktvärdet vid nybyggnad. Vid befintliga förhållanden brukar nivån 65 dBA tillämpas och även då ligger de nu beräknade nivåerna klart under. De maximala ljudnivåerna påverkas inte av de nya etableringarna.

Vallar med vegetation ska även anläggas utmed Valhallsvägen och Gesällgatan, samt i mindre omfattning mellan livsmedelshallens lastgård och cykelvägen.

Verksamheterna får inte vara störande på omgivningen. Det kan gälla ljud från fläktar, kylaggregat o.dyl.

För industribuller vid planerad bebyggelse gäller Naturvårdsverkets riktvärden:

55 dBA LEQ vid bostad ute, kl. 07.00 - 18.00

50 dBA IMPULS vid bostad ute, kl. 18.00 - 22.00

45 dBA LEQ vid bostad ute, kl. 22.00 - 07.00

Teknisk försörjning och grundförhållande

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts för kv Svalan av Kjessler & Mannerstråle 1980-05-12. I samband med tidigare planerad bebyggelse i kvarteret gjordes med anledning av undersökningens resultat en uppfyllnad inom kvarterets södra del. Området har idag en god byggnadsgrund.

Huvudnätet för vatten- och avlopp är utbyggt utmed södra och sydöstra gränserna till kv Svalan. Markinfiltration ska prövas.

Naturgasledning ligger söder om och parallell med väg 112.

Områdets elförsörjning tillgodoses via transformatorstation invid Plöningegatans vändplats.

Telekabel löper söder om och längs med väg 112.

Befintliga ledningar ligger inom u-område "marken ska vara tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar". Marken får ej bebyggas. I övrigt säkerställs ledningsdragning med ledningsrätt.

25

Fastighetsrättsliga frågor

Hörnavskärningar i befintligt gatunät följer gällande detaljplaner, men förutsätter fastighetsreglering vid ev. bygglov.

Fastighetsregleringar initieras och bekostas av respektive fastighetsägare.

Tomtindelning för kv. Sälgen fastställd 1969-09-03 upphävs genom särskild planbestämmelse.

Gemensamhetsanläggning omfattande infart, parkering, lastgård och skyddsområde förutsätts för området för handel med skrymmande varor.

Kvartersmark ska upplåtas för cykelväg dels i söder, ett tiotal meter fram till Idrottsgatan och dels i öster diagonalt fram till Olympiaområdet.

ÖVRIGA FRÅGOR

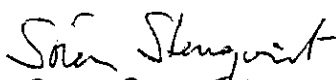
Inga fasta fornlämningar finns inom området. Om fornlämning ändå påträffas vid markingrepp, ska arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap KML.

Planens genomförandetid slutar 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

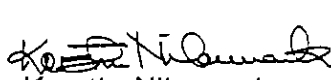
Föreslagen handelsetablering är förenlig med Naturresurslagen men finns ej nämnd i översiktsplanen från 1993.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1998-12-15



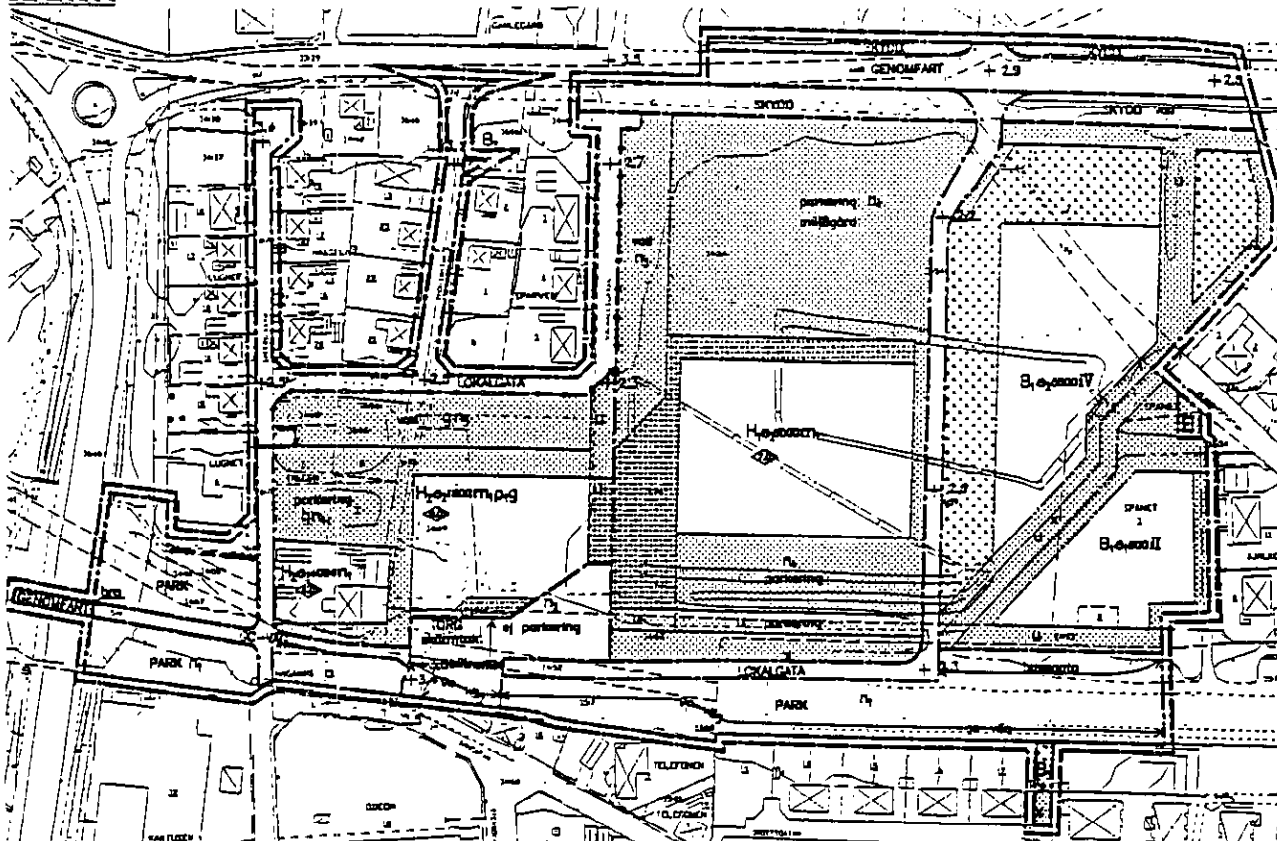
Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef



Kerstin Nilermark
planarkitekt

Genomförandebeskrivning tillhörande
detaljplan för
kv SVALAN i Höganäs, (del av Höganäs 34:54) mm
Höganäs kommun, Skåne län.

KARTA



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att genom planändring skapa möjlighet för etablering av en livsmedelshall i kvarteret Svalan i direkt anslutning till Höganäs centrala delar. Samtidigt skapas förutsättningar för kompletterande sk volymhandel. Detaljplanen medger även bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus t ex äldreboende samt bostadsbebyggelse i kombination med barnomsorgsverksamhet.

Huvuddragen i genomförandet är främst utbyggnaden av livsmedelshallen med tillhörande exploateringsarbeten. Övrig utbyggnad planeras ske etappvis och vara anpassad efter behovet.

Med undantag för Höganäs 34:53 samt Höganäs s:75 och s:88 är all kvartersmark inom planområdet i kommunal ägo. Marklösen erfordras även för en mindre del av den allmänna platsmarken.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken. Vägverket svarar som väghållare för den allmänna vägen nr 112 (Kullagatan/Ängelholmsvägen).

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 AB är huvudman för naturgasdistributionen.

Mellan kommunen och Bergendahl & Son AB finns tecknat ett principavtal om butiks-etablering. Avtalet reglerar förutsättningar för detaljplaneläggning, markförvärv, exploateringsarbeten mm i syfte att etablera en ny livsmedelshall i Höganäs med butiksnamnet AG-Favör.

Genomförandet av detaljplanen i övrigt sker på initiativ från respektive fastighetsägare.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av respektive fastighetsägare vid genomförandet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under våren 1999.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Outnyttjade bygggrätter inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder och efter utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på allmän platsmark.

Tekniska anläggningar

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen är i huvudsak utbyggt för planområdet.

Den allmänna platsmarken i form av genomfart, lokalgata, gc-vägar, torg, park mm kommer att byggas ut i takt med exploateringen.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger all kvartersmark inom planområdet med undantag för Höganäs 34:53 samt Höganäs s:75 och s:88. Viss kompletterande marklösen erfordras för en mindre del av den allmänna platsmarken.

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är främst att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda angivna tomter för handel, bostäder mm. Kvartersmarken kan komma att delas upp på flera fastigheter efter aktuella förutsättningar.

Inom markerade U-områden skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Detta avses bli säkerställt genom ledningsrätt.

Inom markerade X-områden skall mark vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Detta avses bli säkerställt genom officialservitut.

Inom handelsområdet med skrymmande varor finns mark som är tillgänglig för en gemensamhetsanläggning avseende samordnad tillfart, parkering och lastgård med tillhörande skyddsområde.

Kvartersmark kan marginellt bli belastad av redan upplåten ledningsrätt för gasledning.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta respektive fastighetsägare.

Kostnaderna för anläggningsarbeten på allmän platsmark skall belasta exploateringen inom planområdet. De är delvis reglerade i ovannämnda principavtal om butiksetablering och avses i övrigt bli reglerade i framtida genomförandeavtal o dyl.

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

Kostnaderna för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförande-beskrivningen:

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson

Tekniska förvaltningen: Göran Olofsson, Lennart Andersson

Stadsbyggnadskontoret: Sören Stenqvist, Kerstin Nilermark

Miljö- o hälsoskyddskontoret: Richard Åkesson

Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Andersson

REVIDERING

Redaktionellt tillägg har skett i enlighet med utställningutlåandet 1999-02-02 avseende huvudman för naturgasdistributionen.

KOMMUNKANSLIET 1999-02-02

Detaljplanen har

godkänts av KS

antagits av KF 990304

vunnit laga kraft 990330