

Akt nr:
1284-P439

AU\$1284-P439

Upprättade år 2010	Ärendenummer M102507
Ärende Detaljplan för Höganäs 33:1 m fl i Höganäs.	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

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

.....*193*..... numrerade sidor

.....*—*..... inneliggande kartor

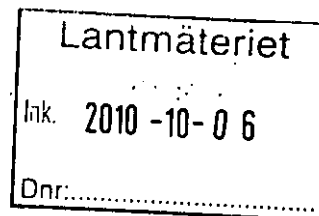
.....*1*..... andra kartor

1284-P439

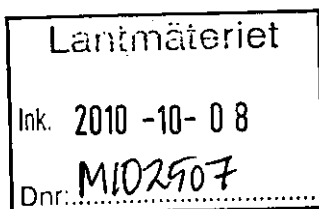
p



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN



2010-07-14



MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Höganäs 33:1 m fl i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2010-02-11 § 2 antagit
detaljplan för Höganäs 33:1 m fl, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit men
återkallats 2010-05-03.

Länsstyrelsen i Skåne län avskrev ärendet 2010-05-06.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 6 maj 2010.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN

Kommunledningskontoret
Planavdelningen

Lantmäteriet

Ink. 2010-10-06

Dnr:

PLANBESKRIVNING

Normalt planförfarande

Detaljplan för Höganäs 33:1 m fl, i Höganäs Höganäs kommun, Skåne län

Lantmäteriet

Ink. 2010-10-08

Dnr:



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Samrådshandlingen upprättats: 2007-11-13

Utställningshandlingen upprättats: 2009-10-27, rev 2009-11-10

Revidering inför antagande: 2010-01-21

antagits av KF: 2010-02-11

vunnit laga kraft: 2010-05-06

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att utveckla Tjörrods industriområde och design outlet. Planen ska ge möjlighet till bättre trafiklösning för outlet-handeln och större handelsytor. Samtidigt utvidgas befintligt industriområdet norrut.

Bakgrund

Kommunstyrelsen uppdrog senast med planprioriteringen den 10 mars 2009 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Höganäs 33:1 m fl. Planarbetet prioriterades med en tidplan som innebär antagande vår 2010.

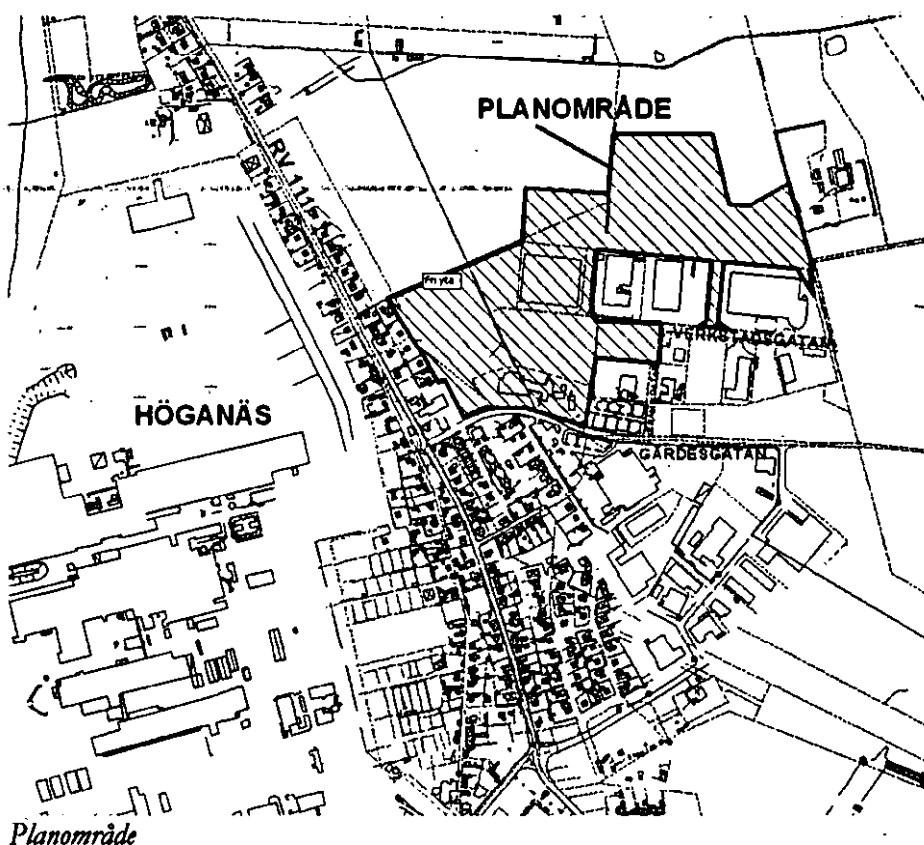
Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken. Avvägning gjordes i arbete med översiktsplanen där området är utpekats för föreslagen användning.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i norra delen av Höganäs tätort och är en del av Tjörrods industriområde. Området ligger mellan Ringgatan, Gärdesgatan, Per Ols väg och i norr ansluter natur och åkermark. Området omfattar ca 12,5 ha. I planområdet ingår fastigheterna del av Höganäs 33:1, del av Höganäs 33:2, del av Höganäs 33:4, Höganäs 36:16, del av Tjörrod 2:4, del av Tjörrod 6:7, Tjörrod 6:8, del av Tjörrod 6:10, Tjörrod 6:11, del av Tjörrod 6:13, Tjörrod 2:27 och del av Flodhästen 2.



19

Tidigare ställningstaganden

I Översiktsplanen för Höganäs kommun 2002, aktualiserad 2005, är området utvisat som befintligt verksamhetsområde med utvidgningsmöjligheter norrut. Även naturområdet är redovisat som grönstråk i översiktsplanen.

År 2005 har arbetet med en fördjupning av översiktplan för Höganäs stad och Väsby kyrkby påbörjats i form av dialog-PM som har varit föremål för samråd med allmänheten. I Dialog-PMet som behandlar verksamhetsområden beskrivs att området alltmer utvecklar sig till i en del till ett outletområde. Samtidigt fortsätter även utvecklingen av industriområde med skyddsavstånd, där det är lämpligt.

I naturvårdsplanen från 1997 är ett område som kallas ängs- och hagmark, Tjöröd, utpekade som värdefullt naturområde med höga naturvärden. Området ligger i den västra och norra delen av planområdet och norr därom. Området beskrivs enligt följande: "Före detta industrimark och åker som utvecklats till ett attraktivt gräs-, högört- och buskdominerat område av ängs- och hagmarkskaraktär i utkanten av centralorten. Rik örtflora och rikt insektsliv. Den östra delen används numera som betesmark." Men det finns inga kända förekomster av hotade arter. Rekommendationen är att skydda en del av området som naturmark i detaljplanen. I översiktsplanen har gjorts avvägningen att inte hela området behöver bevaras som naturmark, men att det är betydelsefullt att bevara ängs- och hagmarken som grönstråk och tätortsnära natur.

Även i ängs- och hagmarksinventeringen från 1992 finns naturområdet beskrivet.



Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse kustzon. Riksintresset anses inte påverkas betydligt av föreslagna planering. Området kan inte upplevas från kusten pga av läget och området ansluter till befintligt industriområde och bildar en enhet som inte minskar värdet av riksintresset kustzon.

Detaljplaner

För stora delar av planområdet finns gällande detaljplaner. För marken i direkt anslutning väster om Keramikgatan gäller detaljplan för del av Tjörred 2:4, laga kraft 2002-07-11, som har genomförandetid kvar till 2012-07-11. Marken är i planen avsatt för icke störande småindustri och kontor.

För stora delen av planområdet gäller detaljplan för Tjörreds industriområde, laga kraft 1996-07-10, som har genomförandetid kvar till 2011-07-10. Där är området söder och norr om Verkstadsgatan planlagt som industriområde, med olika krav på skyddsavstånd beroende på avstånd till bostäder. Marken i nordväst är avsatt för natur med syfte som skyddsplantering mellan bostäder och industri. Området utmed Gärdesgatan, där litala finns är planlagd för handel. Här ingår även en gård med bestämmelser mot förvanskning.

Marken som ansluter väster om ovannämnd plan inkl Ringgatan ingår i stadsplan för delar av Noshörningen, Tjörred 2:4 m fl, laga kraft 1988-01-18, där genomförandetiden har utgått. Ringgatan är planlagd i planen och naturmarken ingår som park eller plantering.

Vidare angränsar planområdet i väster till stadsplan för del av Höganäs stad, laga kraft 1956-03-23 och i öster till detaljplan för Tjörred 2:35, laga kraft 2003-07-17.

Program för planområdet

Området norr om det befintliga verksamhetsområdet har varit med i planprogram för Tjörred 2:5, Tjörreds återvinningsanläggning, som har varit på samråd den 26 september till den 17 oktober 2001. I programmet föreslogs en förbindelseväg mellan det befintliga Tjörreds industriområde och det nya området i anslutning till återvinningsanläggning. Industriområdet som i föreliggande plan är aktuellt föreslogs som verksamhetsområde med anknytning till återvinning bl a energiproduktion. Synpunkter som kan beröra det nya aktuella området handlade om eventuell nödvändig arkeologisk undersökning och om en förbindelsegata mellan återvinningsanläggningsområde och Tjörreds industriområde är lämplig med avseende på möjlig trafikbelastning.

Resterande planområde ingår i redan planlagt område och överensstämmer med översiktsplanen och det anses därför inte nödvändigt med ett program.

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 bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samtidigt med samrådet för planförslaget görs en samrådsprocess om behovsbedömning. För det har kommunen sammanställt ett underlag för bedömning om betydande miljöpåverkan med anledning av detaljplanearbete för Höganäs 33:1 m fl. I underlaget sammanställs planens tänkbara effekter och kommunens förslag på ställningstagande. Efter samråd om underlag för bedömning om betydande miljöpåverkan konstaterades att betydande påverkan på miljön eventuellt kan förekomma vad gäller buller och luftföroreningar från trafiken och att en miljökonsekvensbeskrivning avgränsad till de frågor behöver upprättas. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 17 juni 2008 att genomföra samråd om miljökonsekvensbeskrivningen. Denna visade att den antagna trafikökningen kan orsaka överskridande av riktvärdena för buller för bostäder utmed Kullagatan. Därför har processen för miljökonsekvensbeskrivningen fortsatt och resultat

13
inarbetats in planarbetet. Utställningen om miljökonsekvensbeskrivningen sker parallellt med utställningen för detaljplaneförslaget.

De samlade konsekvenser av planförslaget redovisas i slutet av denna planbeskrivning.

Planområdet i ett större sammanhang

Samtidigt med detaljplanearbetet pågår arbetet med fördjupning av översiktsplanen för Höganäs tätort. Den aktuella planen behöver sättas i det sammanhanget som diskuteras i samband med FÖP Höganäs. Det är tre viktiga strategiska ställningstaganden som direkt berör detta planarbetet, trafik, handel och industri.

Angående trafiken kom det fram ett tydlig behov av att förbättra trafikstrukturen i norra delen av Höganäs tätort. Där finns en stor del av industriverksamheten samt turistattraktionen Höganäs Design Outlet. Därför har det skissats på en ny förbifart som redovisas senare i planhandlingen. Den kan förbättra angörningen av planområdet.

Förändringar i trafiksystemet utreds tillsammans med Vägverket.

En handelsutredning har utarbetats som förtydligar att Höganäs handelsutveckling i liten utsträckning berör grannkommuner, utan kommunen jobbar för att behålla sina kommuninvånare som kunder och erbjuder turisterna ett bättre utbud. Syftet är att motverka de negativa effekter på handeln i Höganäs som uppstår på grund av utökningar av köpcentra i grannkommuner. Enligt utredningen ska Höganäs handeln bestå av fyra delar, som stödjer varandra och behöver utvecklas varsamt tillsammans. De fyra delar är en stormarknad, livsmedelsutbud, specialbutiker och outlet-området. Outlet-området har genom Höganäs keramik en stark platsbundenhet och ett stort behov av att värna varumärket Höganäs keramik. Området ska ge utrymme för handel med inriktning på design outlet, som vänder sig till en speciell kundkrets och är inget externt köpcentrum.

Handelsutredning har varit på samråd och bearbetas inför godkännande i kommunfullmäktige. Föreliggande detaljplan överensstämmer med intentionerna i handelsutredningen.

Angående industrin har ett tydligt behov av industrimark för medelstora företag noterats.

Enligt gällande detaljplan skulle industrier med skyddsavstånd kunna lokaliseras i direkt anslutning till handeln. Men på grund av närhet till bostäder och fokus på utveckling av design outlet bedöms nyetablering av industri med skyddsavstånd som olämplig i direkt anslutning till outlethandeln. Det finns ingen konflikt med befintliga verksamheter. Däremot ser man fortfarande utvecklingsmöjligheter för industrier med vissa störningar längre norrut i anslutning till återvinningsanläggning.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken som föreslås i detaljplanen som handels- och industrimark är till stora delar åkermark. En mindre del, som ska exploateras för gata och handel, är skogsbevuxen med björk och poppel och tillhör ett större naturområde. Väster om den planerade gatan fortsätter naturområdet fram till bostadsområdet. Naturen är en del av det i naturvårdsplanen utmärkta området. Även i översiktsplanen är området föreslagen som grönstruktur. Området här är varierat med ängs- och hagmarker liksom busk- och lövträdvegetation. Trädbeståndet är inte så gammalt och består av björk och poppel, men det finns även rönn, alm och vildapel. Med åren har det utvecklats fina brynzoner mellan ängsmarken och trädbestånden.

Ett kolschakt har funnits i gräns mellan fastigheterna Tjörred 2:4 och Höganäs 6:10. Idag finns en kulle kvar med en liten dunge på som domineras av en stor ek. I öster avslutas planområdet med ett trädridå mot åkerlandskapet.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, radon

Geotekniska undersökningar har föregått tidigare planläggningar av området. Även den nordligaste delen inklusive utökningen av planområdet ingår i de översiktliga geotekniska undersökningarna över området, trots att den inte tidigare var föremål för planläggning. I området som planen utökades med i nordväst har dessutom en kompletterande geoteknisk och miljöteknisk undersökning gjorts, på grund av att en deponi har legat i området. Nedan sammanfattas resultaten från de olika undersökningarna. Generellt tyder de geotekniska undersökningar på att de områden som i planen utpekats med byggrätt kommer att vara byggbara. Men för hela området gäller att detaljerad geoteknisk undersökning måste göras innan nybyggnation. Området nyttjades delvis för gruvdrift och därför kan förhållanden variera stort på korta avstånd, varför detaljerade undersökningar är av särskild betydelse.

I området längst i sydväst bör hus grundläggas direkt på berg eller via packad jordfyllning. Grundläggning kan ske på plattor. Detaljerade geotekniska undersökningar ska ske med provgropar och skruvborrning.

I området norr därom, såsom på stora delar på fastighet Tjörred 6:11 och de nordvästligaste delarna av Tjörred 2:4 gäller att det kan finnas och finns orter som ligger på ett djup under nuvarande markyta mindre än ca 15 m. Grundläggningsförhållanden är därav varierande mellan ogynnsamma och tämligen gynnsamma förhållanden och behöver därför studeras mer i detalj.

I stora delar av området söder om Verkstadsgatan och i de sydöstligaste delar av Tjörred 2:4 runt om gruvschaktet förekommer orter talrikt, men ligger djupare än ca 15 m under nuvarande markyta. Grundläggningsförhållanden är mycket gynnsamma.

Den nordvästliga delen av planområdet, som kom till efter samrådet, är del av en gammal deponi. Marken är mindre lämplig för bebyggelse eller asfaltering. Bebyggelse behöver särskild grundläggning med pålning. Föroreningarna i marken som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden förekommer dock enbart på en djup på 7-8 m och utgör därför inget hinder för utnyttjande av marken som industrifastighet.

Området är lägriskområde för förekomsten av markradon.

Fornlämningar

Inom området finns Tjörreds bytomt. En arkeologisk förundersökning gjordes i en del av området i samband med en markförsäljning år 2003. Där har inga föremål av antikvarisk värde påträffats.

Skulle fornlämningar hittas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Platsens historia

Tjörred är en av de medeltida byarna som ingår i nuvarande Höganäs stad. Ortsnamn med ändelsen -röd, -red, -ryd brukar dateras till vikingatid/tidig medeltid och betyder "röjning av skog". Dessa orsnamn kan förknippas med ett expansivt skede i Kullahalvöns historia, när ny mark röjdes för lantbrukets behov och byarna fann sina lägen.

Tjörred, då kallat Thiörneröth, betyder röjning i snarigt område och är belagt från 1488. På Skånska rekognosceringskartan 1812-20 ligger det åtminstone sex kringbyggda gårdar i Tjörreds by. Redan då hade landskapet kring den gamla bondbyn börjat präglas av den 1797 påbörjade stenkolsbrytningen i området. Stenkolen ligger i området ytligt, bara någon meter under markytan. Liksom andra byar kom Tjörred att genomgå lagaskifte.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns i söder littalas fabriksförsäljning i nybyggda lokaler och bredvid finns en gammal gård, kallad Vita Gården, som är dels inredd till butik och dels till café. På fastigheten Tjörred 6:13 norr om verkstadsgatan har sedan samrådet en båtshall byggts som även inrymmer sportoutlet. Övrigt planområde är obebyggt. Planområdet ansluter till bostadsbebyggelse med villor och en bilverkstad (verksamhet utan skyddsavstånd) i väster. Outlet centret fortsätter utanför planområdet med bland annat Orrefors Kosta Boda och fiskrökeriet. I väster ansluter industriområdet med industri med skyddsavstånd. Den industrin som idag är etablerad inom området kräver inga stora skyddsavstånd. Öster om planområdet ansluter jordbruksmark och en gård. På industrifastigheten Tjörred 6:12 finns ett skyddsrum i direkt anslutning till planområdet, men som inte påverkas av planens innehåll.

Vita Gården

På 1917 års ekonomiska karta finns tre gårdar kvar i Tjörred. "Vita gården" hade då samma ekonomibyggnad som idag men saknar större loge och ladugård, vilket kan tyda på att den tidigt utvecklats som lantbruk, alternativt brukats tillsammans med annan gård.

Idag utgör "Vita gården" den enda kvarvarande lantbruksbebyggelsen på platsen för Tjörreds medeltida bondby. Trots att den är uppförd så sent som 1864 har den en stor identitetsskapande funktion och vittnar om en tusenårig bebyggelsekontinuitet på platsen.

Service

Del av planområdet och i anslutning till planområdet har utvecklats det så kallade design outlet, med sällanköpshandel. Det är dessutom en stor turistattraktion. Övrig offentlig och kommersiell service finns i Höganäs centrum på ett avstånd på ca 2 km.

Trafik

Planområdet ligger norr om Gärdesgatan. Tjörreds industriområde har tillfart via Gärdesgatan från en minirondell på Rv 111. Planområdet ligger ut med Verkstadsgatan som ansluter till Gärdesgatan i en T-korsning med god sikt. Idag sker parkeringen till outlet-centret i huvudsak söder om Gärdesgatan på en stor parkering och på en mindre parkering norr om Gärdesgatan i direkt anslutning till Verkstadsgatan. Området kan även angöras från Väsby och genom industriområdet söderom via Smältaregatan och Industrigatan som mynnar i Rv 111. Den vägen är skyltat som utfart från området söderut.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats som ligger utmed Rv 111 i närhet av anslutningen till Gärdesgatan, är mellan ca 100-700 m från planområdet. Busslinjen har regelbunden trafik mellan Höganäs och Mölle alternativt Arild.

Luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormer infördes i miljöbalken 1999. Normerna omfattar sex typer av ämnen i luft: kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2008 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid en mät punkt i Höganäs centralort vid Östra Parkgatan i närheten till Storgatan. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar visar för alla ämnen att de inte överskrider miljö kvalitetsnormen.

Bullerutredning

Huvudbullerkälla idag i handelsområdet är trafiken. Trafikmätningar har genomförts i augusti 2007. Trafiken består av personbilar från anställda och kunder, såsom turistbussar och lastbilar för varutransporter. Trafiken håller en låg medelhastighet på Gärdesgatan på 30 km/tim. Ekvivalentnivån på trafikbuller överskrider inte med dagens trafikmängd i de närmaste bostäderna. Maxnivån överskrider ibland på grund av de tunga fordonen. Mer information om buller och luftföroreningar från trafiken finns i tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Planens innehåll

Detaljplanen ska ge förutsättningar för att utveckla Höganäs design outlet och utvidga handelsytorna. Industriområdet ska kunna utvecklas genom ett nytt område som ansluter norr om det befintliga. Samtidigt ska trafiksituationen förbättras inom området genom en ny västlig anslutning från Verkstadsgatan till Gärdesgatan.

Bebyggelseområden

Planen består av två olika områden. Den sydliga delen är i huvudsak avsett för sällanköpshandel, medan den nordliga delen är avsedd för industri. Det tillåts industri med skyddsavstånd 100 m, där förutsättningar för det finns. För handel och industri införs samma bebyggelsebestämmelser. Det gäller en byggnadshöjd på 10 m för bebyggelse. Exploateringsgraden på fastigheten är 70 % under förutsättning att allt tillhörande parkering, angörning, lastning och lossning, avfallshantering och andra evtl nödvändiga anläggningar kan lösas på tomtmark. För de flesta verksamheter betyder det en faktisk utnyttjandegrad på ca 50 %.

Bland den befintliga bebyggelsen finns den kulturhistorisk värdefulla "Vita Gården" som ska skyddas genom särskilda bestämmelser.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I den nordliga delen av planområdet är ett 3,4 ha stort område avsett för industri med skyddsavståndskrav på 100 m. Området är lämpligt för detta på grund av läget i förhållande till bostäder. Tjörred har en tradition av ett område för industri med skyddsavstånd och det är ett sätt att vidareutveckla området mot återvinningsanläggningen längre norrut. En mindre yta i nordväst har dåliga grundläggningsförhållanden och har därför fått särskilda bestämmelser vad gäller grundläggning och markbeläggning. Valet av lämpligt skyddsavstånd kan härledas till avstånd till närmaste bostadsbebyggelse och hänsyn till en bondgård. Därför är också ett område på 1,2 ha längst i öster undantaget och bara tillåtet för ickestörande verksamhet. Utifrån områdets storlek känns det lämpligt med etablering av ca 6-8 stycken medelstora företagstomter. Även den befintliga båthallen är planlagd för ickestörande verksamhet med ett område på 0,8 ha.

Även i den södra och västra delen av planområdet tillåts ickestörande verksamhet alternativt till handeln. Detta obebyggda område är ca 2,6 ha stor. Tidigare var delar av denna mark tillåtet för industri med skyddsavstånd, men har aldrig utnyttjats för detta ändamål. På grund av utvecklingen i området är den typen av verksamhet inte längre lämplig så nära handeln.

Kommersiell service

Utifrån utvecklingen i området omvandlar man 3,6 ha tidigare industrimark till område för handel, ej livsmedel, alternativt ickestörande verksamhet (se ovan). På så vis möjliggörs att det befintliga outlet centrum kan vidareutvecklas utan att hamna i konflikt med befintlig verksamhet i de östra delarna av Tjörreds område. Förändringen gör ett samlat grepp möjligt, där man utnyttjar den redan etablerade strukturen. Syftet med handelsområdet är att bygga vidare på varumärket design outlet. I enlighet med handelutredningen kräver detta att

handeln koncentreras i anslutning till varumärket Höganäs keramik och begränsas i omfattningen för att inte svälla till ett köpcentrum. För att kunna uppfylla detta bedöms att handeln ska vara koncentrerad till ett kvarter. På området norr om Verkstadsgatan har handeln begränsats till hörmfastigheten och ett område utmed gatan. Därmed ges förutsättningar att det finns handeln utmed gatan för att skapa en trevlig shopping miljö och utnyttjar annonseringsläget i hörnet samtidigt som handelsområdet inte får för stora dimensioner som inte rimmer med design outlet-intentionen. Varumärket är tätt förknippat med Höganäs keramik som utifrån den historiska utveckling är knuten till aktuellt område.

Utifrån fastighetsarealen och tillåten exploateringsgrad kan därmed högst ca 1,7 ha användas för ny handelsexploatering inom planområdet, därav 0,5 ha norr om Verkstadsgatan. Med hänsyn till att även parkering och annan angöring måste lösas inom denna kvartersmark antas att maximal 1,5 ha finns för nyexploatering av handel.

Mot Gärdesgatan finns en bred prickzon som delvis beror på de dåliga grundläggningsförhållandena i den zonen och dels beror på att fasaderna till Vita gården ska vara synlig och bilda ett trevligt ansikte utåt för området. Vita gården är karaktärspräglade för området. Prickmarkszonen mot bostadsområdet i väster har kommit till för att hålla ett rimligt avstånd till bostäderna.

Tillgänglighet

Området ger goda förutsättningar för tillgänglighet eftersom terrängen är utan större höjdskillnader.

Byggnadskultur och gestaltning

På fastighet Tjörred 6:8 finns den gamla gården, kallad "Vita Gården", som är kulturhistorisk värdefull. "Vita gårdens" gavel bär året 1864 och är en mangårdsbyggnad som är typisk för de bredare tegelhus som uppfördes på Kullaslättns bondgårdar efter skiftena. Huset har putsfasad, en enkel och stram arkitektur präglad av rytmen av fönster med sex rutor. Taket är idag belagt med eternitplattor. Huset bör ha haft halm, papp eller lertegeltak från början. Dessa tre material är lämpliga vid omläggning.

Huvudbyggnaden skyddas genom bestämmelse mot rivning och förvanskning. Vid förändringar ska den behandlas varsamt.

Även ekonomibyggnaden finns kvar och skyddas med en varsamhetsbestämmelse.

Gemensamt bildar byggnaderna en gårdsyta, som man slår vakt om genom att förbjuda byggnation på gården och därmed bevara fasaderna synliga från Gärdesgatan.



Gårdsmiljön vid Vita Gården



Vita Gården, huvudbyggnad



Vita Gården, ekonomibyggnad

Handelsområdet profilerar sig som design outlet. För att motsvara denna profil i byggnadernas gestaltning bör en sammanhållen färgsättning eftersträvas för handelsbyggnader. Färgerna vit, grå och svart rekommenderas eftersom att de skapar en historisk anknytning till Vita Gården och den redan befintliga handelsbebyggelsen. Det färgspektrumet ger samtidigt frihet i val av material. Det ska eftersträvas en tilltalande fasadgestaltning mot gaturummet. Området som är tillåtet för handel ska inte upplevas som ett industriområde. De rekommendationer är inte specificerat i bestämmelser för att ge utrymme för exceptionell arkitektur som stämmer överens med design-outlet-tanken.

Naturmiljö

Väster om handels- och industriområdet utvisas ett naturområde, som redan tidigare var planlagt och som finns med i Naturvårdsplanen. Jämfört med tidigare planlagd naturmark minskas ytan med 24 %. Den berörda delen består av en tätvuxen dunge med i huvudsak unga björkar och popplar och inte av de ängs- och hagsmarker som naturvårdsplanen slår vakt om. Ängs- och hagsmarkerna ansluter i större skala norr om detaljplanen, på ickeplanlagd mark. Området blir en buffert mellan handels-/industriområdet och bostadsområdet och bilda en tydlig avgränsning. Utmed Verkstadsgatan ska i naturområdet

en skyddsplantering med träd finna. Området kan användas för promenader och närrekreation. Kommunens natur i tätorten sköts enligt skötselplan park. Enligt den skall stadsnära naturmarker kunna användas som rekreationsområde under hela året, skötseln av områdena skall utföras så att miljön långsiktigt bevaras och utvecklas. Syftet är också att bevara och skapa livsmiljöer för de växter, djur och svampar som finns i området. Det kommer att behöva anläggas dagvattenanläggningar både inom den planlagda naturmarken och den som finns norr om. Placering och omfattning är inte detaljstuderad ännu. Bedömning är att dagvattenanläggningar kan förenas med värdet och syftet av naturmarken och till och med skapa ett mervärde i naturen och för rekreationen. Målet är att naturen i planområdet bara inrymma mindre delar av dagvattenhanteringen som diken med fördröjningseffekt och placera de större nödvändiga dagvattenmagasinen längre norrut.

I förlängning av fastighetsgränsen mellan Tjörred 2:38 och Tjörred 2:4 finns ett stengärde med buskvegetation. Stengärdet omfattas av generell biotopskydd. Om marken ska användas till exploatering behöver dispens sökas från länsstyrelsen.

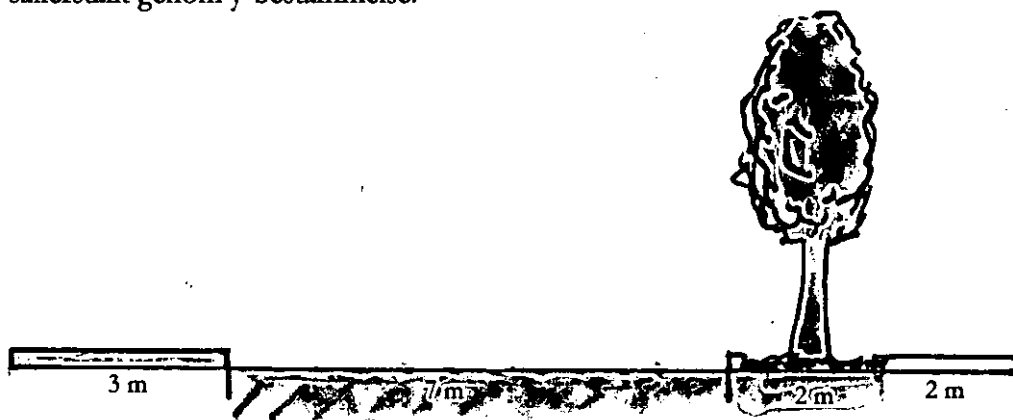
I den östra plangränsen finns en vegetationsridå. Denna skyddas i plan med n-bestämmelse men i bestämmelsen ges förutsättning för ett visst ingrepp för att kunna anlägga en bättre tillfart till fastigheten Tjörred 2:3. Om det blir aktuell med ett eventuellt ingrepp kan eventuell dispens från biotopskydd krävas som sökes hos länsstyrelsen.

Gator och trafik

Gatunät, Gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger norr om Gärdesgatan utmed ett trafiknät av industrigator med till ändamålet anpassad standard. Genom detaljplanen förbättras trafikstrukturen eftersom det skapas ytterligare en förbindelse till Gärdesgatan och runtkörning möjliggörs. Detta gör trafiklösningen smidigare och bättre lämpad för ett handelsområde med ökad trafik. Även för den nordliga industridelen planeras en industrigata med god standard med vältilltagen bredd som är lämplig för lastbilsrörelser. Läget av anslutningen till den norra delen har förändrats sedan samrådet och gatan har flyttats österut. Den lösningen blev nu möjlig och har bättre förutsättningar för en bra gatuutformning på grund av de enklare höjdförhållandena. Samtidig bedömdes behovet av vändplatser tillgodosett genom förstorade gatusvängar. Gatusektion är 12 m i hela området. En lämplig gatusektion för handelsområdet kan vara en gata med bra bredd, gång- och cykelväg, trädplantering och evtl trottoar eller dike där det behövs. Illustrationen nedanför är bara ett exempel och kan anpassas efter behov när exploateringen genomförs.

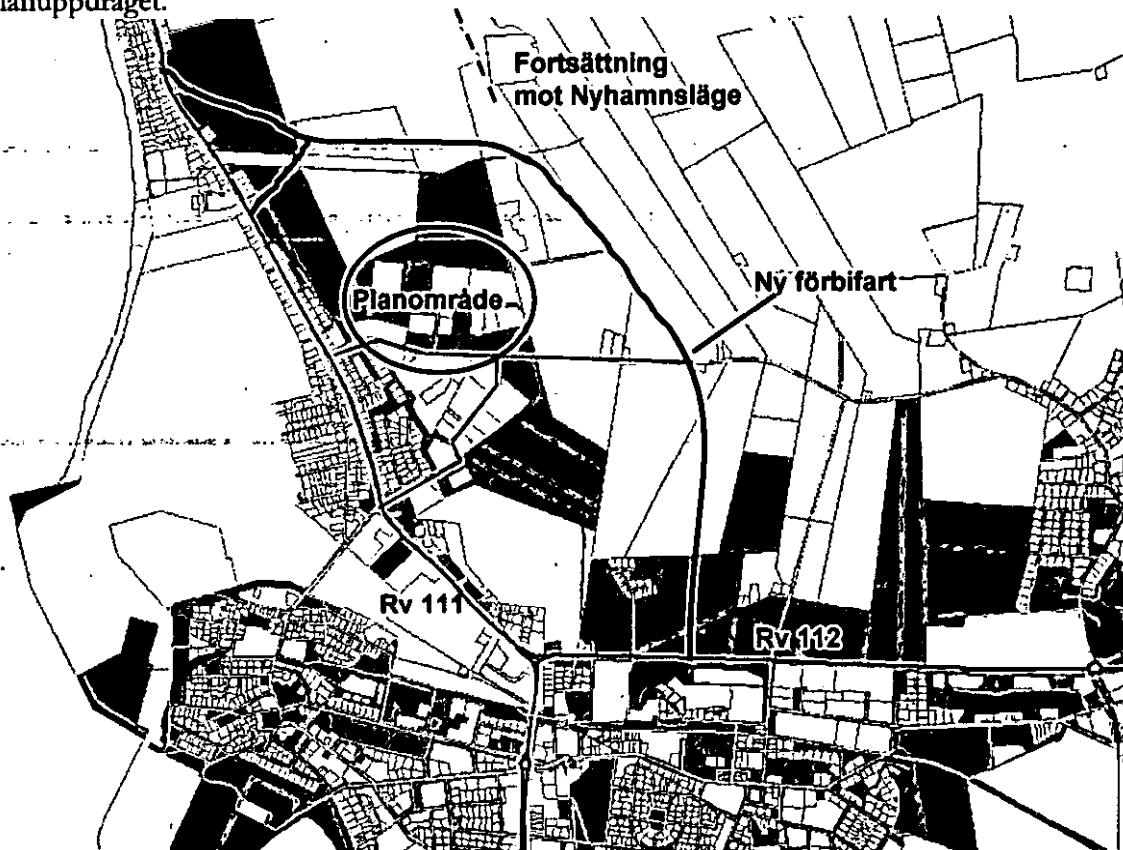
Gården på fastighet Tjörred 2:22 behåller sin tillfart som ligger på kvartersmark och som är säkerställt genom y-bestämmelse.



Exempel på gatusektion Verkstadsgatan från väst till öst

Området är idag anslutet till det övergripande trafiknätet genom Gärdesgatan till Rv 111 (Kullagatan). Korsningen är numera utformad som en minirondell. För att avlasta korsningen Gärdesgatan/Kullagatan ytterligare och förbättra trafikflödet kan trafiken även köra söderut genom Tjörrods industriområde till korsningen Kullagatan/Industrigatan. Detta stöds genom skyltning. Nu ska även skyltningen till området ändras så att Industrigatan/Smältaregatan blir tillfart till området och därmed sker en tydlig avlastning redan de närmaste åren..

Långsiktig är det planerat att en ny väg 111 byggs öster om området utgående från Rv 112, i ett läge mellan Väsbyrondellen och Bunkegatan och som anslutar till gamla Rv 111 söder om Nyhamnsläge. Exakt läge visar senare utredningar. Till den nya vägen är det tänkt att Gärdesgatan får en direkt anslutning som tål trafikmängder från både ett outlet område och ett industriområde. I ett första steg planeras att bygga en anknytning till outlet-området och sen till Kullagatan (Rv 111) nära Margareteberg. Planuppdrag föreligger och utredningspengar är budgeterade. I ramen för miljökonsekvensbeskrivningsprocessen har trafikfrågan vidareutredds och resultatet är att förbifarten är nödvändig för det färdig utbyggda område. Innan dess kan redan ombyggnaden av Kullagatan till stadsgata genomföras och efter utredning eventuell sänkt hastighet på Kullagatan införas. Detta kommer i expanderingskedet redan bidra till rimliga bullernivåer för fastigheterna utmed Kullagatan. Både ombyggnad av Kullagatan och planering av förbifarten ligger utanför planuppdraget.



Framtida trafiksystem för angöring till planområdet

Inom handelsområdet förutsätts att lämpliga gångförbindelser skapas mellan handelsföretag i likhet med den befintliga delen. Målet är en trevlig shoppingmiljö, där kunderna kan röra sig mellan de olika affärer. För att säkerställa den grundläggande tillgängligheten inom handelskvarteret har en x-bestämmelse införts som säkerställer en väst-östlig och en nord-sydlig förbindelse.

Inom naturområdet skapas förbindelser med gc-väg både i nordsydlig och i västöstlig riktning. I övrigt kan anläggas gångstigar inom naturmarken där det är lämpligt.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering av kunder och personal, varumottagning, lastning och lossning ska ske inom tomtmark. Parkeringsbehov för sällanköpshandeln kan uppskattas till ca 30-35 platser/1000 kvm nyexploaterad handelsyta. Det betyder att det kommer att finnas ett behov av mellan 400-600 parkeringsplatser inom kvartersmark om handelsområdet fullt utnyttjas. Den befintliga handeln uppfyller dagens behov av parkering. Industrin uppskattas ha ett behov av 10-15 platser per 1000 kvm exploateringsyta.

Störningar

Området består av olika zoner, där handel och icke störande verksamhet antas inte medföra störningar ut över de störningar som trafiken till verksamheterna medför. En zon i norr är utvisad för industri och lager med krav på 100 m skyddsavstånd till bostadsbebyggelse. Det innebär att företagen kan medföra vissa risker och störningar inom en radie på 100 m, men som inte påverkar betydande på ett större avstånd. Lämpliga företag som kan etablera sig får medföra mindre utsläpp av t ex partiklar, lukt och buller. Huvudstörmingskälla i den gruppen industri är ofta transporter. Tänkbar industri som har högst 100 m skyddsavstånd kan t ex vara viss livsmedelsindustri, plastbearbetande industri och verkstadsindustri.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kan anslutas till det kommunala VA-nätet. Dagvatten kan inte hanteras inom det befintliga dagvattennätet vid fullt utbyggnad av området. Fördröjning av dagvattnet är tänkt att hanteras inom det västliga naturområde både inom och utanför planområdet. Inom planområdet är avsikten att i naturen bara ha mindre anläggningar för dagvattenhantering i form av fördröjningsdiken. Norr om planområdet är det tänkt att anlägga en fördröjningsmagasin som har kapacitet att ta hand om hela Tjörrodsområdet. Vattnet därifrån kan sen ledas vidare till den befintliga bäcken och till våtmarken vid Margareteberg.

Ei

Elledningar finns i anslutning till planområdet. Inom planområdet är ett område avsedd för transformatorstation. Det behövs ytterligare en transformatorstation i den nordvästra delen av handelsområdet. Den har inte lägesbestämt för att kunna göra en anpassning utifrån verklig exploatering. Däremot är marktillgänglighet säkrad genom x-bestämmelse.

Värme

Uppvärmningen sker med enskilda system. Det finns planer på en utbyggnad av fjärrvärmenätet till de södra delarna av Tjörrods industriområde. När detta blir aktuellt är vid intresse även en förlängning till handels- och industriområdet i aktuell plan möjlig. Det finns gasledningar inom planområdet som kan nyttjas för uppvärmning och anslutning är möjlig. Hänsyn måste tas till ledningarna vid exploateringen.

Avfall

Källsortering ska genomföras.

Administrativa frågor

Marklov gäller för förändringar i vegetationsidån som ligger i östra plangräns och för ändring av markbeläggningen på fastigheten Tjörrod 6:7.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen kommer att påverka landskapsbilden och ianspråkta jordbruksmark, genom ny bebyggelse för industri och handel, men kompletteringen anses lämpligt på denna plats utifrån avvägningar som gjordes i översiktsplanen.

Genom bebyggelse och trafikinfrastruktur hårdgörs stora ytor och dagvatten avleds genom ledningar.

Industri med skyddsavstånd 100 m kan medföra mindre utsläpp av partiklar, lukt, lösningsmedel och buller. De uppskattade utsläpp av den samlade industrin antas inte medföra betydande påverkan.

Naturområdet minskas med en fjärdedel, bestående av björk-poppel-vegetation. Trots minskningen påverkas inte de värden av ängs- och hagmark som naturvårdsplanen slår vakt om nämnvärt.

Planens genomförande leder till att sällanköpshandeln och industriområdet utökas, samtidigt som redan befintliga strukturer utnyttjas. Det innebär också att området som påverkas utökas bara marginellt. Effektivt utnyttjande av ytor i anslutning till tätorten överensstämmer med miljömålen.

Trafiken kommer att öka och medföra ökade utsläpp och ökad buller. Eftersom det befarades eventuell betydande miljöpåverkan vid genomförandet av detaljplanen har en miljökonsekvensbeskrivning med inriktning på buller och luftföroreningar upprättats. Den behandlas i miljöbedömningsprocessen. Dokumentet innehåller fördjupande utredningar av trafiken. Miljökonsekvensbeskrivningen har varit på samråd. I det skedet kom fram att luftföroreningar även med den beräknade trafikökningen antas inte komma att överskrida miljökvalitetsnormer. Däremot visade beräkningar på buller att ekvivalentvärdet på 55 dbA (som gäller för nybebyggelse) vid flera fastigheter utmed framförallt Kullagatan redan överskrids i dagsläget, däremot inte ekvivalentvärdet på 65 dbA som gäller för befintlig bebyggelse. Vid utbyggnad av hela området och maximala besök överskrids riktvärden på många fastigheter utmed Kullagatan. Efter samrådet har trafikutredningen fördjupats med en utredning om trafikflöden. Denna tyder på att bullerriktvärden kan uppnås efter planens genomförande om förbifarten från Rv 112 till området byggs och Kullagatan byggs om till stadsgata med sänkt hastighet. Redan ombyggnationen av Kullagatan löser för en hel del fastigheter bullerfrågan. Dock kvarstår framförallt överskridningar i anslutningen till korsningen Gärdesgatan/Kullagatan. Med ändrad tillfart via Smältaregatan/Industrigatan och anpassad skyltning kan dessa effekter dock ytterligare reduceras. Vidare beräknas bullerökningen på fastigheterna utmed Gärdesgatan upp till 3 dbA, som upplevs som mycket, och kan därför anses betydande även om den inte överskrider riktvärden för befintlig bebyggelse. Alla resultat är sammanställt i miljökonsekvensbeskrivningen. Miljöbedömningsprocessen fortsätter nu parallellt under utställningsskedet. Genomförandet av planen måste gå parallellt med genomförandet av åtgärderna angående ombyggnation av Kullagatan och byggande av förbifarten.

Påverkan av den utökande handeln på såväl kommunens som grannkommunernas handel har utreds i kommunens handelsutredning som är på samråd samtidig med utställningen av detaljplanen. Den preliminära bedömningen är att förändringen inte kommer att ha en betydande negativ effekt. För kommunens handelsutveckling kan det innebära en positiv

utveckling, eftersom Höganäs Design Outlet bedöms som en viktig del i de fyra strategier för att förbättra sällanköpshandeln i Höganäs. Planens innehåll överensstämmer med handelsutredningens resultat.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Jenni Wehrmann, planarkitekt.

Övriga medverkande:

Lennart Andersson och Carl-Gustav Lindh, gatuavdelning; Henrik Ranby, stadsantikvarie;

Agneta Olsson, planassistent, Katinka Lovén, planarkitekt

PLANADELNINGEN
2010-01-21



Mila Sladic
Planchef



Jenni Wehrmann
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN

Kommunledningskontoret
Planavdelningen

35
Lantmäteriet

Ink. 2010 -10- 0 8

Dnr:.....

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för
Höganäs 33:1 m fl i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Samrådshandlingen upprättats: 2007-11-13

Utställningshandlingen upprättats: 2009-10-27, rev 2009-11-10

Revidering inför antagande: 2010-01-21

antagits av KF: 2010-02-11

vunnit laga kraft: 2010-05-06

Organisatoriska frågor

Allmänt

Planens syfte är att utveckla Tjörrods industriområde och design outlet. Planen ska ge möjlighet till bättre trafiklösning för outlet-handeln och större handelsytor. Samtidigt utvidgas befintligt industriområdet norrut.

Huvuddragen i genomförandet omfattar främst utbyggnaden av handel och industri med tillhörande exploateringsarbeten, framförallt trafikstrukturen. Utbyggnaden kan ske etappvis och vara anpassad efter behovet. Etappindelningen ska vara anpassad efter de utpekade åtgärderna för trafiken enligt miljökonsekvensbeskrivningen.

Stora delar av marken inom planområdet ägs av Höganäs kommun. Fem fastigheter är privatägda.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare inom detaljplanens område ansvarar för planens genomförande.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom och i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen.

E.ON Gas är ansvarig för gasledningar.

Kommunen har ansvaret för naturområdets skötsel. Skötsel ska ske enligt kraven på stadsnära naturmarksområden, som är beskriven i kommunens skötselplan park.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft i början på 2010.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 5 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Tekniska frågor

Bebyggelse

Byggrätterna 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 kommer att byggas ut i samband med exploateringen. Räddningstjänsten ska kontaktas i samband med planeringen av ledningsnätet, för lämplig placering av brandposter.

Den allmänna platsmarken i form av industrigata, gc-vägar m m kommer att byggas ut i takt med exploateringen.

Inom fastigheten Tjörred 2:4 ska transformatorstation placeras och kvartersmark ska göras tillgänglig för utmed gatan. Lämpligt läge utifrån energitekniska synpunkter utses tillsammans med Höganäs Energi.

Inom fastigheten Tjörred 2:4 finns va-ledningar som behöver läggas om så att de hamnar inom allmän platsmark.

Det finns gasledningar inom planområdet. Vid exploatering och markingrepp gäller Energigasnormens regler (EGN 2007) vad gäller flytt eller skyddsåtgärder. Det ska alltid ske en ledningsvisning inför exploateringsåtgärder.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Infrastruktur

Områdets huvudangöring sker idag via Kullagatan och Gärdesgatan.

Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) visar på att åtgärder behövs för att skapa en tillfredsställande trafiksituation efter utbyggnad av området och hantera bullersituationen för vissa fastigheter.

Vägverket och Höganäs kommun har träffat en överenskommelse för att samarbeta för att förverkliga föreslagna åtgärder i MKBn, där ansvarsfördelning och åtaganden framgår. Parterna har åtagit sig att under år 2010 analysera förutsättningar för att fastställa hastigheten 40 km/tim på Kullagatan mellan korsningen med Industrigatan och korsningen med Gärdesgatan. Vidare ska trafiken på samma sträcka minskas genom ny vägvisning, påverkans- och informationsinsatser, som leder trafiken till området via Industrigatan/Smältaregatan. Angående en ny förbifart har parterna åtagit sig att genomföra planeringsåtgärder för att fastlägga trafiklösning och möjliga etappindelningar. Vidare garanterar kommunen en fastlagd summa som grundfinansiering av förbifarten.

Överenskommelsen säkerställer att trafikstrukturen kring planområdet anpassas utifrån de nya förutsättningarna.

Övrigt

Planeras ingrepp på stengärdet i förlängningen av gränsen mellan Tjörred 2:38 och Tjörred 2:4 måste dispens från biotopskydd sökas hos länsstyrelsen. Även vid ingrepp i vegetationsridåen utmed den östliga plangränsen ska länsstyrelsen kontaktas om eventuell behov av dispens från biotopskydd.

Planering av dagvattenanläggning på kommunens naturmark måste göras i avstämning mot naturvärden i Naturvårdsplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är i första hand att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda angivna tomter för handels- och industriändamål.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

Ekonomiska frågor

Kostnader för ledningar, för anläggningsarbeten för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet ska belasta den aktuella exploateringen inom planområdet. Eventuella kostnader angående åtgärder på och vid gasledningar ska bekostas av exploatören

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

PLANAVIDDELNINGEN

2010-01-21



Mila Sladic
Planchef



Jenni Wehrmann
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

Lantmäteriet

Ink. 2010 -10- 0 8

Dnr:.....

UTLÅTANDE

Detaljplan för **Höganäs 33:1 m fl i Höganäs** och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning

Höganäs kommun, Skåne län

Syfte och bakgrund

Syftet är att utveckla Tjörreds industriområde och design outlet. Planen ska ge möjlighet till bättre trafiklösning för outlet-handeln och större handelsytor. Samtidigt utvidgas befintligt industriområdet norrut.

Kommunstyrelsen uppdrog senast 2009-03-10 åt planavdelningen att genomföra planprocess för Höganäs 33:1 m fl.

Planarbetets gång

Programsamråd

Norra delen av planområdet ingick i programmet för Tjörred 2:5 m fl, Tjörreds återvinningsanläggning som upprättades 2001-03-25. Samråd kring programmet genomfördes från den 26 september till den 17 oktober 2001. Underrättelse om samråd har skett genom annons i tidning och utskick i enlighet med fastighetsförteckning och sändlista. Samrådsmöte hölls den 26 september 2001.

Samrådet

Detaljplan för Höganäs 33:1 m fl upprättades den 13 november 2007. Samråd kring förslaget genomfördes från den 17 december 2007 till den 18 januari 2008.

Samrådsredogörelse upprättades 2009-11-10.

Samtidigt med samråd genomfördes miljöbedömningen som kom fram till att planens genomförande kan medföra betydande påverkan på miljön vad gäller trafik.

Därför upprättades den 3 juni 2008 en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som behandlar luftföroreningar och buller från trafik. MKBn var på samråd under tiden 4 juli till 15 augusti 2008. Samrådsredogörelse upprättades 27 oktober 2009.

Utställning

Utställningshandlingen tillhörande detaljplan för Höganäs 33:1 m fl upprättades den 27 oktober 2009, reviderad 10 november 2009. Tillhörande MKB upprättades 13 oktober 2009. Formell utställning kring förslaget och MKB genomfördes från den 19 november 2009 till den 10 december 2009. Underrättelse om utställning har skett genom annons och utskick i enlighet med fastighetsförteckning och sändlista.

Handelsutredning

Parallellt med arbetet på detaljplanen har kommunen tagit fram en övergripande strategi för handeln. Handelsutredningen ska vara underlag för översiktsplanering och pågående och kommande detaljplanering. Handelsutredningen var på samråd under november 2009. Utredning kommer nu att bearbetas utifrån inkomna synpunkter och därefter godkännas av kommunfullmäktige. I planarbetet för detaljplan för Höganäs 33:1 m fl tar vi hänsyn till relevanta inkomna synpunkter.

Inkomna skrivelser

Under samrådstiden har 12 skrivelser inkommit. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. Synpunkterna återges ordagrant. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

Höganäs Energi (2009-11-13) har tagit del av planen. Tidigare angiven plats för ny transformatorstation längs Verkstadsgatan har tagits bort och ersatts av en plats någonstans i området söder om. Energitekniskt lämpligt läge för ny transformatorstation är inom rödmarkerade ytan på bifogade kopia av utställningskartan. (Skrivelse var kartan bifogad.)

Kommentar: I detaljplan finns en x-bestämmelse som säkerställer placering av transformatorstation i energiteknisk lämplig läge. Synpunkten är tillgodosett.

Lantmäteriet (2009-11-26) har inga synpunkter.

Helsingborgs stad, stadsbyggnadsförvaltningen (2009-12-08):

Helsingborgs stad har i sitt remissvar gällande handelsutredning för Höganäs kommun påpekat att Höganäs övergripande resonemang kring kommunens framtida handelsutveckling samt dess mellankommunala påverkan gärna kan fördjupas. Handelsutredningen kan tydliggöras med principer för hur de mellankommunala effekterna ska synliggöras t ex genom lokaliseringsutredning eller konsekvensbeskrivning vid större handelsetableringar med möjlig regional påverkan.

De regionala effekterna av en handelsetablering på den aktuella fastigheten Höganäs 33:1 kan med fördel belysas genom djupare resonemang eller konsekvensanalys då dess omfattning utgör en fördubbling av handelsytorna vilket inte är helt ointressant ur ett mellankommunalt perspektiv. Konstaterandet om att det enbart har en marginell regional påverkan vore intressant att vidareutveckla.

De föreslagna tillkommande handelsytorna som anges i Höganäs kommuns olika dokument är inte helt överensstämmande vilket är en detalj som kanske behöver justeras. Framkomna fakta ur miljökonsekvensbeskrivningen angående trafiken kan med fördel komplettera trafikresonemangen i nyligen remitterad Handelsutredning för Höganäs kommun.

Kommentar: Detaljplanen ska ge utrymme för handel med inriktning på design outlet, som vänder sig till en speciell kundkrets. Det är inte jämförbar med ett externt köpcentra, som attraherar kunder från grannkommuner och därför skapar mellankommunala konsekvenser.

Synpunkter på handelsutredningen behandlas inför antagande av denna. Målet med handelsutredningen för Höganäs kommun kan sammanfattas med att kommunen jobbar för att behålla sina kommuninvånare som kunder och erbjuder turisterna ett bättre utbud. Befintliga handelsytor är små jämfört med kommuninvånarantalet. Det finns inga förslag på externa köpcentra som skulle skapa mellankommunala konsekvenser. Istället är syftet att motverka de negativa effekter på handeln i Höganäs som uppstår på grund av utökningar av köpcentra i grannkommuner.

Plan- och utredningshandlingarna stämmer överens, men har använd olika avrundningsnivå. Detta ska ses över att det inte kan uppstå oklarheter. Det finns inga kvarstående synpunkter gällande detaljplanen.

Vägverket (2009-12-09) har följande synpunkter. I planförslaget föreslås ett antal åtgärder på det statliga vägnätet, dels ombyggnad av Kullagatan/väg 111 till miljöprioriterad genomfart och sänkning av hastighetsgränsen till 30 km/tim och dels långsiktigt en ny förbifart. Dessa åtgärder finns inte medtagna i gällande ekonomiska planer. Genomförande av åtgärderna måste föregås av ett nära samråd med Vägverket och innan planen förs till antagande måste en överenskommelse som reglerar finansiering och genomförande skrivas.

Kommentar: Kommunen och Vägverket skriver en överenskommelse om vidare samarbete för att förverkliga föreslagna åtgärder i MKBn, där ansvarsfördelning och åtaganden framgår.

Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt överenskommelse. Synpunkten tillgodoses.

E.ON Gas Sverige AB (2009-12-09) konstaterar att tidigare lämnade synpunkter har beaktats och förts in i genomförandebeskrivningen. E.ON Gas har därför inget ytterligare att erinra i ärendet.

Fastighetsägare Leoparden 1, Pantern 1, Pantern 2, Pantern 3, Pantern 5 och Pantern 15

(2009-12-09): Efter presentationen över kommunens utbyggnadsplan på stadshuset 25 november vill vi ge våra synpunkter på vissa delar.

Man skriver i sin planbeskrivning "möjlighet till bättre trafiklösning", som situationen är idag är den mycket ansträngd på Kullagatan. Man låter trafiken ta sig till/från området på befintliga gator. Vid tidigare samråd framlade man en idé att rondellen där rv 111-112 möts göra en kommunal gata till outlet byn, om den hördes inget. Ett förslag är att bredda Plönningevägen fram till vägen mot Väsby och sedan leda trafiken till/från området. Vid minsta stockning bl a på sommaren, när tillströmning av turister är stor, uppstår ofta långa köer vilket gör, att vi som bor norrut på och längs Kullagatan efter denna korsning har stora svårigheter att komma ut från sidogatorna. I planen tas fram ny förbiled till Margreteberg, men den är inte med i första delen av utbyggnaden. Varför? Enligt uppgift vill Höganäsbolaget flytta sin infart till sitt industriområde till Margreteberg. Vi vet att det är Vägverket som har ansvar för Kullagatan, men eftersom nu kommunen vill expandera på Tjörrods området får kommunen ta fram andra alternativa trafiklösningar t ex vår idé om Plönningevägen. Hur mycket högre blir bullret och utsläppen från trafiken med ökad trafik på Kullagatan-Gärdesgatan? Man har tydligen inte gjort någon mätning i dagsläget utan endast på Östra Parkgatan i centrala Höganäs där trafiken inte tillnärmesvis är så intensiv!

I planen tas upp en ny industrigata (förlänga Verkstadsgatan) för att kunna köra runt i området dvs runda littala. För att göra denna gata tas mark från skydds område och avverkning träd från dungen som finns där. Vårt krav är om man tar av trädbeståndet ska man återplantera. Träd som snabbt växer och på så sett förbättrar bullerdämpningen. Det behöver inte vara exklusiva trädsorter utan sådana som är naturliga i området. Man måste värna om den natur som finns här med sitt rika djur- och växtliv.

På denna gata kommer i huvudsak tung trafik föras. I detta sammanhang vore det mer än önskvärt att man inför sk miljözon, så att inga äldre dieselfordon får framföras dvs sådana som bl a saknar partikelfilter. Möjligheter finns också att lägga upp bullervallar med vegetation. Kostnader för sådana enkla åtgärder är försumbara i sammanhanget och förskönar inramningen till outletbyn.

Vi vill påpeka, vi är inte emot utbyggnaden av outletbyn, tvärtom vi välkomnar shopping turister till kommunen med allt vad det medför, utan vi vill fästa er uppmärksamhet på trafikproblemen och att kommunen löser dessa med högsta prioritet. Våra önskemål är:

- Prioritera förbifarten från Väsbyrondellen norrut till Margreteberg när ni nu ska bygga Trädgårdsstaden (enl. HD artikeln).
- Anlägga förbifarten från området till Margreteberg.
- Ta fram nya till-/från gator t ex bredda Plönningevägen i det fall det blir försenad utbyggd förbifart från Väsbyrondellen.
- Anlägga gröna skyddsvallar och plantera träd
- Införa miljözon i området.
- Vi som är boende längs Ringgatan, har som önskemål, om förlängningen av Verkstadsgatan ska passera littala få enkelriktad anslutning till Ringgatan. På så sätt blir vår utfart förenklad.
- Ett annat alternativ är att man flyttar nya tillfarten till Verkstadsgatan från Per Ols väg öster om bilsporten. Vi får mindre trafikstörning.

Kommentar: Plankartan kompletteras med en bestämmelse om skyddsplantering utmed Verkstadsgatans förlängning. Denna synpunkt på planen tillgodoses.

Ringgatan får ingen anslutande gata till Verkstadsgatan för att inte öppna upp en smygväg och att inte dela återstående naturområde. Förlängningen av Verkstadsgatan kommer inte att ändras. Miljözon är ingen planfråga och är inte tänkt att införas på grund av att Tjörödsområde enbart trafikeras av lokaltrafik. De synpunkterna på planen tillgodoses inte.

Övriga synpunkter angående den övergripande trafikstrukturen och Kullagatan är kopplade till MKBn och planens genomförande och behandlas i en överenskommelse med Vägverket.

Tillfartsvägar ligger utanför planområdet. MKBn presentera åtgärder för att lösa trafikbullerfrågorna. Kommunens avsikt är att genomföra de åtgärder och det finns nu stöd för det i en överenskommelse med Vägverket, där ansvarsfördelning och åtaganden framgår.

Förbifarten är prioriterat och det finns avsatt pengar avsatta från kommunen för ändamålet. Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt överenskommelse. De synpunkterna är tillgodosedda.

MKBn kommer dock inte att kompletteras med fastighetsägarnas förslag på utbyggd Plönningeväg. Plönningevägens status kommer istället att utredas i samband med översynen av trafikstrukturen och eventuella etappindelningar av en framtida förbifart, enligt överenskommelsen med Vägverket. Synpunkten på MKBn tillgodoses inte.

Fastighetsägare Hästen 15 och Björnen 11 (2009-12-10): Precis som i våra tidigare inlämnade synpunkter vill vi poängtera vikten av att trafikfrågan åtgärdas innan områdets utbyggnad är färdig. Vi anser att åtgärderna som beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen är nödvändiga, bl a att (som en kortsiktig åtgärd tills en anslutning till området österifrån byggts) leda trafiken till och från området via Industrigatan/Smältaregatan, vilket skulle innebära en avsevärd avlastning för Kullagatan. Det behövs därför skyltning mot Outletområdet från korsningen Industrigatan/Bruksgratan och att man från parkeringen i Outletområdet även skyltar mot Höganäs (idag skyltas bara mot Ängelholm och Helsingborg resp Mölle). Det vore vansinnigt att bygga ut outletområdet utan att samtidigt åtgärda trafiksituationen. Redan i dagsläget uppstår köer (som sinkar både besökare och trafikanter norrut, t ex boende i Strandbaden, Nyhamnsläge och Mölle), buller och boende med utfart mot Kullagatan har stora svårigheter att köra ut och in till sina fastigheter. Det kan inte heller vara attraktivt vare sig för besökare eller för de som driver verksamheter med ett outletområde som det är svårt att ta sig till. Redan nu inträffar incidenter i cirkulationsplatsen när bilister blir stressade. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen kan trafiken öka med cirka 30-70 %, vilket torde vara omöjligt för Kullagatans kapacitet.

Kommentar: Synpunkter angående den övergripande trafikstrukturen och Kullagatan är kopplade till MKBn och planens genomförande och behandlas i en överenskommelse med Vägverket. Tillfartsvägar ligger utanför planområdet. MKBn presentera åtgärder för att lösa trafikbullefrågorna. Kommunens avsikt är att genomföra de åtgärder och det finns nu stöd för det i en överenskommelse med Vägverket, där ansvarsfördelning och åtaganden framgår. Bland annat ska huvudangöringen till området sker via Industrigatan/ Smältaregatan och därför skyltningen till området ändras. Förbifarten är prioriterat och det finns pengar avsatta från kommunen för ändamålet. Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt överenskommelse. Det finns inga kvarstående synpunkter på detaljplan och MKBn.

Tekniska förvaltningen (2009-12-10): Utöver det som tidigare sagts om dagvattenlösningen, kan tilläggas att spillavlopp med fördel kan kopplas in på S-ledning väster om exploateringsområdet för att få ledningarna så djupt som möjligt och få det bästa fallet i hela området. Vattenledning kopplas i Verkstadsgatan och Kullagatan vid Ringgatan för att få rundmatning. Ledningar som ligger över tomtmark flyttas. I planområdets sydvästra gräns bör skydd/skyddsplantering för de boende på Ringgatan föreskrivas, eftersom förändringen jämfört med nuläget kommer att bli betydande. För sopbilarna måste det skapas ytor som gör det möjligt för dem att vända. Soputrymmen skall placeras nära tomtgräns eller gata där sopbil framförs. I övrigt har förvaltningen inga synpunkter.

Kommentar: Föreslagen VA-lösning har stöd i planen. Planen kompletteras med bestämmelse om skyddsplantering utmed förlängningen av Verkstadsgatan. Placering av soputrymmen regleras inte i planen. Vändmöjligheterna är tillräckliga. Synpunkterna tillgodoses.

Ängelholms kommun, Stadsarkitektkontoret (2009-12-10) bedömer att utökningen av handelsytor i anslutning till befintlig outlet-försäljning inte har sådan omfattning och utformning att den kan bedömas påverka villkoren för Ängelholms handel.

Räddningstjänsten (2009-12-11) har inget att erinra under förutsättning att kontakt tas med räddningstjänsten vid planering av vattenledningsnätet för eventuell placering av brandposter, hänsyn tas till länsstyrelsens riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods och tillgängligheten för räddningstjänstens fordon i området garanteras.

Kommentar: Genomförandebeskrivning kompletteras med att räddningstjänsten ska kontaktas vid planeringen av vattenledningsnätet. Området har en god tillgänglighet som borde vara tillräcklig för räddningstjänstens fordon. Planområdet gränsar inte till transportled för farligt gods. MKBn berör transportled för farligt gods. När åtgärderna i MKBn genomförs tas hänsyn till att väg 112 och 111 är transportleder för farligt gods. Synpunkterna tillgodoses.

Fastighetsägare Pantern 5 (2009-12-11): Härmed protestera jag om att göra en ny infart/utfart väster om området till Gärdesgatan. Tar man mark från skyddsområde och flyttar trafiken närmare bebyggelse, räcker inte en infart/utfart, finns det mark öster om industriområdet som ligger längre ifrån bebyggelse och som inte är skyddsområde och som är ett bättre alternativ vid en ny väg öster om området och ett bättre alternativ för trafiken idag mellan Kullagatan, Industrigatan, Smältaregatan och Gärdesgatan.

Kommentar: Förlängningen av Verkstadsgatan ändras inte. Synpunkten tillgodoses inte.

Länsstyrelsen (2009-12-11) befarar att planförslaget innebär sådana risker för medborgarnas hälsa och säkerhet med hänsyn till trafikutvecklingen, att Länsstyrelsen kan komma att ingripa enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen erinra om att

finansierings- och ansvarsfrågorna avseende genomförandet av den planerade förbifarten bör säkerställas och redovisas i planhandlingarna/genomförandebeskrivningen innan planen tas upp för antagande.

Rikssintressen: Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon. Länsstyrelsen bedömer inte att riksintresset påverkas negativt.

Mellankommunala frågor: Kommunen har upprättat förslag till handelsutredning som är på mellankommunalt samråd. Det är viktigt att synpunkterna från samrådsskedet beaktas och redovisas i det fortsatta planarbetet och innan planen antas.

Övrigt:

Trafik: Länsstyrelsen anser att bullerutredningen innehåller bra exempel på åtgärder. Med hänsyn till trafikökningen som förslaget innebär samt ökad risk för köbildning och bullerriktvärden för bostäder inom närområdet, ser Länsstyrelsen positivt på trafiklösningen med förbifart redovisad i miljökonsekvensbeskrivning. Dock erinrar länsstyrelsen att föreslagna åtgärder på det statliga vägnätet ska föregås av en fördjupad dialog med Vägverket.

Geoteknik: Planområdet har utökats något efter samråd. Den utökade delen ligger på en gammal deponi och enligt planhandlingarna får marken inte utföras med hård beläggning på grund av geotekniska förhållanden. De grundläggningsförhållandena som föreslås studeras mer i detalj, bör genomföras och redovisas i planhandlingarna innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Synpunkter på handelsutredningen som helhet behandlas inför antagande av denna. De mellankommunala synpunkter som rör detaljplanen behandlas dock dels i kommentaren till Helsingborgs stadsbyggnadskontors yttrande och dels här. Synpunkterna handlade om djupare redovisning av eventuella konsekvenser. Sammanfattande kan dock konstateras att Höganäs kommun i handelsutredningen redovisar att kommunen inte planeras för något externt köpcentra som skapar mellankommunala konsekvenser utan jobbar för att behålla sina kommuninvånare som kunder och erbjuder turisterna ett bättre utbud.

Kommunen skriver en överenskommelse med Vägverket om vidare samarbete för att förverkliga föreslagna åtgärder i MKBn, där ansvarsfördelning och åtaganden framgår.

Genomförandebeskrivningen kompletteras enligt överenskommelse.

Det finns geotekniska och miljötekniska undersökningar för marken där deponin låg. De resulterade i anpassade planbestämmelser som kräver särskild hänsyn till geotekniken.

Resultaten utesluter dock inte att området kan användas för viss verksamhet.

Synpunkterna tillgodoses.

Sammanfattning

Efter utställning görs följande ändringar i planhandlingarna:

- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om skyddsplantering utmed den förlängda Verkstadsgatan.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med relevanta uppgifter om lösningen av den övergripande trafikstrukturen enligt överenskommelsen mellan kommunen och Vägverket
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med att kontakt ska tas med räddningstjänsten vid vattenledningsplaneringen
- I planbeskrivningen förtydligas vissa formuleringar angående handelsutredning, geoteknik, skyddsplantering och trafik.

Dessa ändringar inför planens antagande är av redaktionell karaktär avseende planens syfte och innehåll.

Kvarstående erinringar

Den norra delen av planområdet som är föreslagen för industrimark, ingick i program till detaljplan för Tjörred 2:5. Synpunkterna som framfördes under programsamrådet rörde inte området som ingår i detaljplan för Höganäs 33:1 m fl. Det finns inga kvarstående synpunkter från programsamråd.

Följande personer som kommunen har bedömt som sakägare har kvarstående erinringar som inte är tillgodosett inför antagandet.

Efter samråd om detaljplan:

- Jefast AB, fastighetsägare Tjörred 6:10

Efter samråd om MKB:

- Barbro Lindau, fastighetsägare Tjörred 2:22
- Ulrika Ekblom, fastighetsägare Tjörred 2:3

Efter utställning:

- Niklas Klein och Natalya Ekesson, fastighetsägare Pantern 1 (synpunkter på detaljplanen och om MKB-frågor kopplad till detaljplanens genomförande)
- Jan Erik Fredrik Tunemalm, fastighetsägare Pantern 2 (synpunkter på detaljplanen och om MKB-frågor kopplad till detaljplanens genomförande)
- Bertil Kenneth och Ann-Christin Wählander, fastighetsägare Pantern 3 (synpunkter på detaljplanen och om MKB-frågor kopplad till detaljplanens genomförande)
- Mats Göran Andersson, fastighetsägare Pantern 5 (synpunkter på detaljplanen och om MKB-frågor kopplad till detaljplanens genomförande)
- Camilla Schmidt Laursen och David Simon Boström, fastighetsägare Pantern 15 (synpunkter på detaljplanen och om MKB-frågor kopplad till detaljplanens genomförande)

Ett antal sakägare har haft synpunkter på planen redovisade som kvarstående erinringar i samrådsredogörelsen, som handlade om trafiken på Kullagatan och konsekvenser på den på grund av planens genomförande. Efter genomförd miljökonsekvensbeskrivningsprocess och komplettering av genomförandebeskrivningen med planerade åtgärder med anledning av överenskommelsen mellan kommunen och Vägverket anses deras synpunkter tillgodosedda.

Sakägare, där kvarstående erinringar efter samråd, har blivit tillgodosedda inför antagande:

- Elisabeth och James Ekström, fastighetsägare Hästen 15
- Cecilia Björkbrant, fastighetsägare Björnen 11
- Eva och Mats Blohm, fastighetsägare Björnen 12
- Peter Silén fastighetsägare Hästen 14
- Inga-Lisa Olsson, fastighetsägare Hästen 16
- Else och Bertil Bagger-Jørgensen, fastighetsägare Hästen 5
- Carina Brandt och Stefan Lerbom, fastighetsägare Elefanten 11
- Lisa Paulsson, fastighetsägare Myran 3
- Maj-Lis Johansson, fastighetsägare Elefanten 25
- Leif Rune Ermegård, fastighetsägare Björnen 17

Följande personer har haft synpunkter under planprocessen, men inte bedömts som sakägare:

- Annica Hallin, fastighetsägare Loet 3
- Bo Andersson, fastighetsägare Leoparden 1

PLANA VDELNINGEN

2010-01-21

Mila Stadic

Mila Stadic

Planchef

Jenni Wehrmann

Jenni Wehrmann

Planarkitekt