

Dnr KS/2023/600



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR

BRORSBACKE VÄSTRA 26, I HÖGANÄS

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN

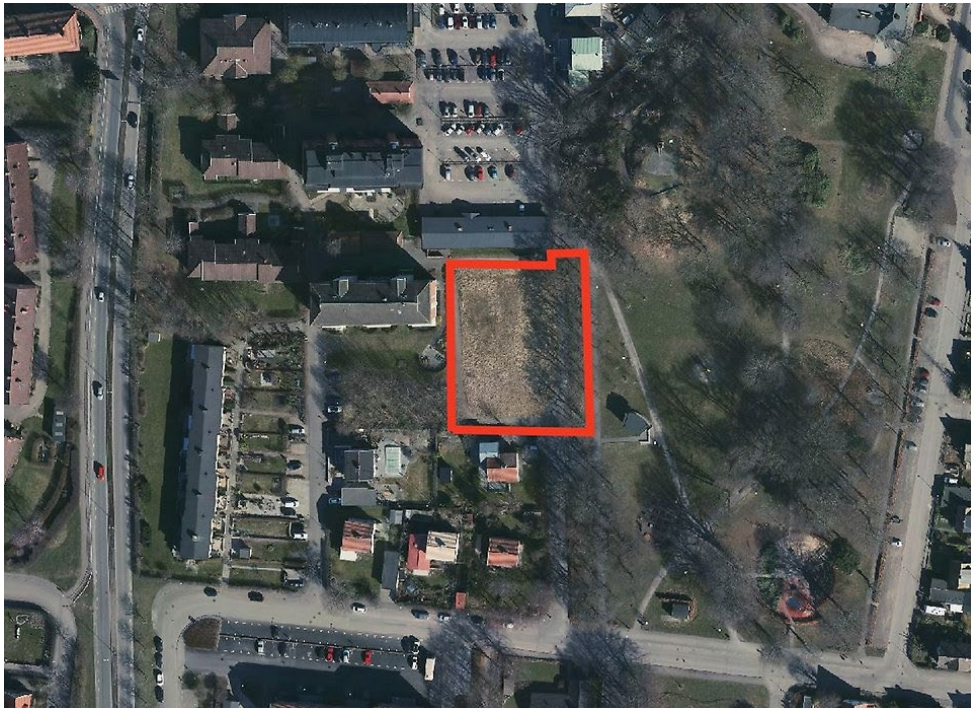


Bild: Ortofoto över planområdet och omgivningen. Planområdet är inritat med röd linje.

22 oktober 2024



**HÖGANÄS
KOMMUN**



BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade den 14 mars 2023 § 56, att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocess för Brorsbacke Västra 26.

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att planlägga fastigheten Brorsbacke Västra 26 för markanvändningen bostäder (B) och parkmark (PARK).

PLANARBETETS GÅNG

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen för Brorsbacke Västra 26 handläggs enligt standardförfarande, det vill säga plansamråd och formell granskning. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

PLANSAMRÅD

Plansamråd genomfördes 10 maj till 7 juni 2024. Kungörelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad, kommunens hemsida den 23 april 2024 samt annonsering på kommunens anslagstavla.

Samrådsmöte hölls den 23 maj 2024 i Stationshuset, Järnvägsgatan 8 i Höganäs. Inga personer deltog vid mötet. Det närvarade fyra tjänstepersoner (Per Rinde, planarkitekt; Emma Lindman, ansvarig handläggare, Maria Jonsson, exploateringsingenjör; och Gunilla Sandebert, stadsarkitekt och planchef) från kommunen.



INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 18 skrivelser inkommit. Angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunens diarium. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

I de fall de inkomna samrådsyttrandena varit långa har ansvarig handläggare sammanställt en kortare version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna. Samtliga yttranden kan läsas i sin helhet i kommunens diarium.

MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN (2024-05-30) har inget att erinra.

Kommentar: -

LANTMÄTERIET (2024-06-07) anser att följande delar av planen bör förbättras:

Fastighetsgränserns lägesosäkerhet

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med en lägesosäkerhet på 0,1 meter. Denna lägesosäkerhet är inte tillräcklig när man ska genomföra en lantmåteriförrättning. För att genomföra en lantmåteriförrättning krävs en lägesosäkerhet på minst 0,05, annars kommer gränserna behöva fastighetsbestämmas i ett senare skede. Lantmäteriet vill bara göra kommunen uppmärksam på att detta bör åtgärdas innan antagande av detaljplanen.

Kommentar: Ny inmätning av gränspunkter är beställd. Gällande lägesosäkerhet antas att Lantmäteriet menar högst 0,05 meter.

TRAFIKVERKET (2024-05-30) lämnar följande yttrande:

Statliga vägar

Planområdet är beläget drygt 100 meter från statlig väg 111 och ansluter till kommunalt väg- och gatunät. En trafik- och bullerutredning har genomförts för planförslaget. Beräknad trafikflöden från planområdet ut till väg 111 är liten i förhållande till totala framtida trafikflöden på berörda vägar. Enligt bullerutredningen uppnås gällande riktvärden för trafikbuller med trafikflöden för framtida trafik, enligt Trafikverkets basprognos till 2040 inklusive den nya trafikflöden.

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.

Farligt gods

Väg 111 är rekommenderad väg för farligt gods på den berörda sträckan. Inom 150 meter från en rekommenderad farligt godsled bör det för nya planförslag göras en riskbedömning, och om så krävs en riskutredning. Risker ska bedömas med avseende på framtida trafik på den statliga vägen enligt Trafikverkets gällande basprognos. Det generella skyddsavståndet är från flerbostadshus i flera plan till farligt godsled 150 meter utan skyddsåtgärder.

Luftfarten

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Halmstads och Ängelholms flygplatser. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten ”CNS-analys” på LFV:s hemsida:
<https://lfv.se/tjanster/flygplatstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser

Kommentar: Området kommer att planeras för att inte överstiga gränserna för trafikbuller.
En ny riskbedömning har gjorts i planbeskrivningen under avsnittet *Hälsa, Säkerhet - Risk för olyckor*.
Luftfartsverket har lämnat yttrande, se nedan. Berörda flygplatser har givits möjlighet att yttra sig.

LUFTFARTSVERKET (2024-05-23) har lämnat yttrande.

Kommentar: -

SJÖFARTSVERKET (2024-06-04) har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen, förutsatt att följande villkor uppfylls:
Vid planering av belysningspunkter ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under utförandefasen.

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit till sig att ta hänsyn vid planeringen av belysning.

REGION SKÅNE (2024-06-04) avstår från att yttra sig.

Kommentar: -

HELSINGBORG STAD (2024-05-23) avstår från att yttra sig.

Kommentar: -

INTERNT

STADSMILJÖAVDELNINGEN (2024-05-23) har inget att erinra.

Kommentar: -

GEODATAAVDELNINGEN (2024-05-15) meddelar följande synpunkter:

Plankarta

Standard 3 ska vara Standard 1

Ta bort höjderna ifrån grundkartans beteckningar eftersom det inte finns några sådana i plankartan.

Inom korsmark finns linjer som inte är definierade bland planbestämmelser eller grundkartans beteckningar.

Egenskapsyta, prickmark och begränsningsyta i norr är inte snappade mot varandra korrekt.

Planbeskrivning

Sidan 14: Det finns en gällande tomtindelning för fastigheten, 1284K-33/1981, denna behöver behandlas (upphävas) i planen.

Sidan 40: Kommunen får en kostnad i samband med fastighetsbildningen som följd av genomförande av planen.

Sidan 41: Och så skulle väl det upprättas en ledningsrätt för befintlig ledning...?

Kommentar: Plankartan ändras till Standard 1.

Höjder i teckenförklaringen tas bort.

Efter kontakt med Geodataavdelningen har det visat sig att linjerna inom korsmarken syntes av en tillfällighet vid granskningen av handlingarna.

Ytor har justerats för att ligga korrekt i förhållande till varandra.

Planbeskrivning har uppdaterats enligt synpunkterna.

MILJÖAVDELNINGEN (2024-06-11) har inget att invända mot förslaget. Ytligt belägna fyllnadsmassor borde, som föreslagits, kunna hanteras genom schaktsanering.

Kommentar: -

KULTUR- OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN (2024-05-07) har inget att erinra.

Kommentar: -

RÄDDNINGSTJÄNSTEN (2024-06-05) har inget att erinra.

Kommentar: -

FÖRETAG OCH ORGANISATIONER

NORDION ENERGI (2024-05-02) har inget att erinra.

Kommentar: Nordion meddelar i sitt yttrande att de har två ledningar utanför planområdet och därmed inte påverkas. De meddelar även om gällande regler för gasledningar för kännedom.

HÖGANÄS ENERGI (2024-05-03) har inget att erinra.

Kommentar: -

SKANOVA, TELIA COMPANY (2024-05-06) har inget att erinra.

Kommentar: -

POSTNORD (2024-05-13) har inget att erinra.

Kommentar: Postnord meddelar i sitt yttrande om sina rutiner för placering av nya postlådor.

NSR (Nordvästra Skånes Renhållning AB) (2024-05-21) lämnar följande yttrande: NSR är positiva till att det är tydligt utmärkt i planen var avfallsbehållarna ska vara. Med den nya lagstiftningen om fastighetsnära sortering är det viktigt att det går att sortera ut mat- och restavfall samt förpackningar av papper, plast, färgat glas, ofärgat glas och metall.

Det är viktigt vid tömning av markbehållare att lyftarmen inte går över en gång- och cykelväg och att platsen där fordonet stannar följer måtten i renhållningsordningen. I renhållningsordningen finns allt viktigt att tänka på när man väljer markbehållare. NSR rekommenderar att man har kärl och kärlskåp för matavfall i stället för markbehållare. Erfarenheten visar på mindre felsorteringar och lättare att anpassa efter de behov som finns.

Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.

Se Bilaga 1 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Höganäs kommun.

Det är viktigt att verksamheterna arbetar efter EU:s avfallshierarki samt att avfallshanteringen utformas på ett sådant sätt att den gynnar en ökad utsortering och avfallsminimering.

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit del av NSR:s synpunkter.

SAKÄGARE ENLIGT FASTIGHETSFÖRTECKNING

Sakägare 1 (2024-06-03) lämnar följande synpunkter:

Vi är närmsta berörda granne med det kommande bostäderna på Astrid Lilienbergs gata och kommer, om de nuvarande planerna går igenom, att ha en 23 meter hög byggnad och vägg, 7 våningar högt, cirka 4,5 meter från vår tomtgräns där vår 2-våningsvilla ligger. Här följer nu våra synpunkter:

1. För högt och kompakt, utan hänsyn tagen till de mindre intilliggande villorna i kvarteret

Vi har ingenting emot att Höganäs utvecklas eller att det byggs på tomten intill oss- det är en naturlig del av en orsts utveckling. Vi ställer oss däremot mycket frågande till att man inte tar större hänsyn till befintligt intilliggande villakvarter, utan endast konstaterar i handlingarna att det redan idag finns sjuvåningshus i området. De hyreshus som finns i området idag och som byggdes på 70-talet verkar en gång ha byggts med ett medvetet avstånd till de intilliggande mindre bostadshusen. Vi efterlyser därför att hänsyn tas till att villakvarteret intill med funkishus endast är två våningar.

Genom att minska antalet våningar i den kommande byggnaden ges det dessutom förutsättningar för en mjukare övergång till den befintliga bebyggelsen, och förhoppningsvis mer ljus och luft i kvarteret och ett mindre kompakt intryck. Det blir ganska brutala övergångar mellan hög och låg bebyggelse om man genomför de förslag som idag finns i de utskickade samrådshandlingarna. I Höganäs översiktsplan skriver Höganäs kommun själv dessutom, enligt planbeskrivningen (s 15), att ”vid förtätning ska varsamhet visas gentemot befintliga miljöer, strukturer och kulturvärden” vilket vi vill åberopa i detta fall.

2. För nära vår tomtgräns

Vi noterar också att området med så kallad prickmark (där det råder bebyggelseförbud) i föreslagen detaljplan för området skiljer sig väsentligt från den som togs fram under 70-talet (s 16). Prickmarken i föreslagen detaljplan utgör ett minimalt område på cirka 4,5 meter vilket är mycket lite med tanke på den planerade bostadsbyggandens stora volym. Vi önskar därför att en volymstudie genomförs som berörda grannar får ta del av. Här vill vi också att skugg-, sol- och vindförhållandena framkommer.

Vi är medvetna om att detaljplaner skapas vid olika tidpunkter och under olika förutsättningar. I det aktuella fallet tycks detaljplanens huvudsakliga syfte vara att tillgodose önskemålen från den part som ägde den fastighet (Widdings Villa) som i överlåtelseförhandlingarna uppenbarligen ansågs påtagligt åtråvärd av Höganäs kommun. Som en jämförelse är det viktigt att känna till att ett arkitektritad förslag till tillbyggnad, i ett plan, i det nordvästra hörnet av vår dåvarande huskropp – som alltså gränsar mot Brorsbacke Västra 26 – inte beviljades bygglov för 14 år sedan. Det tänkta avståndet från tomtgränsen var då ungefär detsamma som det nu aktuella och på grannfastigheten fanns då en förskola i ett plan på behörigt avstånd från tomtgränsen.

3. Ökad biltrafik på en mycket liten gata och i området som helhet

I planbeskrivningen under rubriken ”Övergripande trafikstruktur” (s 11) framkommer inte tydligt att Astrid Lilienbergs gata inte bara är den enda vägen som direkt ansluter till planområdet, utan att gatan är en kort återvändsgata med en vändplats, där endast två bostadshus ligger och har sina in- och utfarter. Vägen är i dagsläget mycket lite trafikerad av bilar (trafikflödet är lågt) och används i huvudsak av de fåtal personbilar som parkerar kvällstid längs gatan samt av de två familjer som bor på gatan. Däremot passerar dagligen många cyklister och gående på vår gata eftersom det är en naturlig länk mellan de centrala delarna i Höganäs.

Parkering sker idag på Astrid Lilienbergs gata och om biltrafiken ökar på denna lilla gata på grund av fler boenden i området kommer det att vara svårt att behålla möjligheten att parkera längs gatan eftersom det inte går att passera parkerade bilarna samtidigt som man möts på gatan. Samma situation uppstår redan idag på Hjalmars väg, där två bilar inte kan mötas då vägen är smal. En översyn av Astris Lilienbergs gata, Långgatan och Hjalmars vägs parkeringssituation bör därför göras av kommunen för att öka trafiksäkerheten. Idag har Höganäshem x antal boendeparkeringar som inte utnyttjas så mycket eftersom det är gratis att parkera på gatorna intill.

Enligt underlaget i samrådshandlingarna kommer biltrafiken att öka drastiskt i och med att det kommande bostadshuset bland annat beräknas rymma minst 30 parkeringsplatser. Vi är väldigt intresserade av att se hur och var trafikflödet ska ske intill bostadshuset eftersom detta inte framgår av handlingarna. Var kommer exempelvis in- och utfart att ske? Vi är också nyfikna på om Astrid Lilienbergs gata kommer att förändras och utvecklas för att anpassas till det ökade flödet av trafikanter.

På samma tema är frågan; ”varför ska in- och utfart till det nya bostadshuset inte ske norrifrån via Storgatan och Västra Parkgatan?” Storgatan är en genomfartsled där den tillkommande trafikökningen skulle vara marginell. Om in- och utfart till den nya byggnaden ska ske via Hjalmars väg, Långgatan och Astrid Lilienbergs gata kommer en påtaglig trafikökning drabba gator som utifrån rådande förhållanden är illa lämpade för en sådan.

4. Unik kulturmiljö i Höganäs tätort bör värnas

I planbeskrivningen anges att ”planområdet angränsar till riksintresset för kulturmiljövård (s 19) där Tivoliparken och Gruvtorget samt bostadsbebyggelse ingår. Man lyfter även (s 21) att planområdet omfattas av en bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. ”Ett speciellt intresse är knutet till bostadshusen för de vid bruket anställda, omspännande ett flertal olika utvecklings-skeden och med socialhistoriskt intresse.” Vi anser att vårt bostadskvarter uppfyller dessa kriterier och därför även borde ingå i den utpekade boendemiljön i Kulturmiljöwebben.

Vårt kvarter/boendemiljö består av fem, för Höganäs unika, större Höganäshus. Fem funkisvillor (de så kallade ”Femlingarna”) som byggdes till direktionen på Höganäsbolaget under 1940-talets början. Lysmasken (de gula radhusen intill 111:an), Tivoliparken intill vårt kvarter samt husen i kvarteret på andra sidan parken, från och med Östra Parkgatan, är idag alla utpekade i Kulturmiljöwebben- men inte vårt funkiskvarter, vilket är förvånande. Vi skulle gärna i detta sammanhang vilja veta anledningen till att inte vårt boendekvarter är utpekade i Kulturmiljöwebben i dagsläget. Vi vill också återropa kulturmiljön som ännu ett skäl att bygga nytt i samklang med existerande boendemiljö. Vi som är villaägare precis intill anser inte att förslaget i sin nuvarande utformning med ett sju våningar högt bostadshus ”kan anses vara acceptabelt med tanke på områdets centrala läge i tätorten”, vilket konstateras i planbeskrivningen (s 39).

5. Övriga kommentarer

Vegetation

I dagsläget tas inte den vegetation upp i planbeskrivningen (s 8) som finns i den västra delen av den tilltänkta tomten eller som gränsar till bland annat vår tomt. Då denna vegetation bidrar till minskad insyn är vi angelägna om att så mycket som möjligt av denna vegetation finns kvar framöver.

Föreslagen grundläggning genom pålning

I planbeskrivningen framkommer att den större bostadsbebyggelsen behöver grundläggas med pålning. Vårt hus och husen i vårt villakvarter är alla från 1940-talet. Risken för sprickor och sättningar är stor i och med ett pålningsarbete. Vi vill därför veta hur kommunen och byggherren kommer att förebygga att eventuella sprickor och sättningar kommer att ske i samband med bygget och pålningsarbete. Vi skulle även vilja att kommunen och byggherren inventerar vårt och våra grannars hus, såväl inför som efter ett pålningsarbete skett, i samband med det kommande bygget för att konstatera att ingen påverkan skett.

Information om samrådsmöte

Avslutningsvis hade vi uppskattat om informationen om att det skulle ske ett samrådsmöte den 23 maj även hade funnits med i den med post utskickade informationen kring plansamrådet. Tyvärr, fanns det ingen information här kring detta när brevet daterat den 2 maj skickades ut.

Kommentar:

Byggnadshöjd och skala: Det ses som en del av utvecklingen av Höganäs att komplettera med fler bostäder. Det sätt som är valt i den här detaljplanen är att bygga vidare på bebyggelsen som är i den högre skalan i området. Det kan upplevas som starka kontraster mellan småhus i två våningar och flerbostadshus i sex till sju våningar. Inför granskning är det ändå beslutat att föreslå bebyggelse i den höjden. Påverkan anses acceptabel med tanke på områdets centrala läge i tätorten och det allmänna intresset av bostäder anses väga tyngre än de enskildas intressen.

Avstånd till tomtgräns: I samband med bygglovsprövning sker det mot gällande detaljplan och bygglagstiftning. I den här processen med en ny detaljplan görs en bedömning av lämplig reglering i respektive fall. Det går att komma fram till både större och mindre avstånd till tomtgräns, på samma sätt som andra saker bedöms i processen.

Trafik och parkering: Parkering ska lösas inom respektive fastighet. Den här detaljplanen löser behovet av den egna parkeringen enligt gällande parkeringsnorm för Höganäs. Fungerar inte parkeringen i området i övrigt, är det en ordningsfråga för parkeringsbevakning eller polisen. Det går inte att anlägga en gata från det nya området mot norr, Storgatan utan att riva nätstation, kontorsbyggnad med mera. Skulle gatan öppnas mot norr, leder det även till genomfartstrafik som inte är önskvärd.

Kulturmiljö: De bedömningar som gjorts hittills av kulturmiljön i området har inte kommit fram till att småhusen i kvarteret Väduren ska ingå i riksintresset för kulturmiljö. En av byggnaderna i kvarteret (Väduren 3) har bedömts vara kulturhistorisk värdefull, för de övriga gäller generell varsamhet enligt Plan- och bygglagen.

Vegetation: Ingen vegetation har identifierats i den västra delen av planområdet. Väster om planområdet finns riklig vegetation på fastigheten Brorsbacke västra 25. Den är utanför planområdet och kommer inte att påverkas av denna detaljplan.

Grundläggning/pålning: Vid markarbeten kommer tillsyn att ske inom den processen. Vid tekniskt samråd och inför startbesked ska risken för sättningar i omgivningen bedömas. Vid behov sker inspektion av kringliggande bebyggelse innan markarbeten påbörjas.

Sakägare 2 (2024-06-07) lämnar följande synpunkter:

Vi är granne med det kommande bostäderna på Astrid Lilienbergs gata enligt ovan och vill gärna lämna våra synpunkter på planerna på ett 23 meter och 7 våningar högt bostadshus i vårt lilla kvarter, som idag endast inrymmer fem villor.

Det känns naturligt att Höganäs utvecklas och att det byggs på tomten då det är en naturlig del av en ort utveckling. Men vi ställer oss mycket frågande till att man inte tar större hänsyn till befintligt intilliggande villakvarter, utan endast konstaterar i handlingarna att det redan idag finns sjuvåningshus i området. De hyreshus som redan finns i området och som byggdes på 70-talet har troligen en gång byggts med ett medvetet avstånd till de intilliggande mindre bostadshusen och med en rejäl ridå av grönska/träd som skydd mot villorna. Vi efterlyser därför att hänsyn tas till att villakvarteret intill med funkishus endast är två våningar.

Vi föreslår att det nya huset anpassas i storlek till platsen (dvs sänks med minst två eller tre våningar) för att bättre ansluta till de förhållandevis låga villorna i kvarteret. Genom att minska antalet våningar i den kommande byggnaden ges det bättre förutsättningar för en mjukare övergång till den befintliga bebyggelsen, och förhoppningsvis mer ljus och luft i kvarteret och ett mindre kompakt intryck. Det blir ganska brutala övergångar mellan hög och låg bebyggelse om man genomför de förslag som idag finns i de utskickade samrådshandlingarna. I Höganäs översiktsplan skriver man dessutom, enligt planbeskrivningen (s 15) att ”vid förtätning ska varsamhet visas gentemot befintliga miljöer, strukturer och kulturvärden” vilket vi vill åberopa i detta fall.

Vi bor på Garvaregatan 2 och känner oss berörda av ett höghus som ni tänker godkänna. Dels genom att vi blir väldigt utsatta för insyn av en stor koloss i form av ett 7 våningshus. Om det är så illa att man tänker ta bort vår ”lilla skogsdunge” mellan vår fastighet och Brorsbacke så blir vår trädgård i princip oanvändbar.

Vi upplever redan att trafiken på Långgatan har ökat med förtätning av bebyggelsen på Hjalmarfält. Tyvärr är p-platserna inte uthyrda i någon större utsträckning (troligen på grund av hög kostnad) och inte heller besöksparkeringen används i någon hög utsträckning pga. otydlig skyltning (få personer förstår att det inte kostar att parkera där från första timmen).

Vi märker också av att det ofta är fullt med parkerade bilar på Långgatan i anslutning till Garvaregatan då besökare till oss är hänvisade att parkera där. Varför? Jo, för något år sedan belades Garvaregatan med parkeringsförbud i båda riktningarna av någon oklar anledning.

Noterbart är att det finns en väldigt fin och välbesökt lekplats i Tivoliparken, vilket är trevligt och nu planeras för ännu en lekplats, i Nymbergs park, då är det självklart att det blir ökad gångtrafik över Långgatan för att passera mellan befintlig lekplats och den nya, inte minst mycket spontan ”barnspring” över en redan hårt trafikerad gata – där det dessutom saknas övergångsställe.

Det bästa vore förstås om tillfarten till det nya huset kunde ske via Storgatan för att inte ytterligare öka trafiken inne i bostadsområdet, utan föra den till Storgatan som är mer anpassad för genomfartstrafik, med refuger, övergångsställen och parkering förbjuden på gatan (utom vid särskilt anvisade p-platser).

Astrid Lilienbergs gata, Garvaregatan och Långgatan, liksom Rosengatan, används i mycket hög utsträckning som gång- och cykelväg mellan stadens södra och norra delar vilket innebär att Långgatan ofta korsas av oskyddade trafikanter. Att öka trafiken där är inte lämpligt och en total översyn av trafiksituationen i kvarteren runt Tivoliparken bör göras innan klartecken ges för det nya huset.

Kvarteret som kallas ”Femlingarna”, med de fem funkishusen ingår i en kulturhistoriskt unik kulturmiljö i Höganäs. I planbeskrivningen framgår att ”planområdet angränsar till riksintresset för kulturmiljövård (s 19) där Tivoliparken och Gruvtorget samt bostadsbebyggelse ingår.” Man lyfter även (s 21) att planområdet omfattas av en bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. ”Ett speciellt intresse är knutet till bostadshusen för de vid bruket anställda, omspännande ett flertal olika utvecklingskedor och med socialhistoriskt intresse.” Vi anser att även vårt bostadskvarter uppfyller dessa kriterier och självklart borde ingå i den utpekade boendemiljön i Kulturmiljöwebben.

Vårt kvarter/boendemiljö består av fem, för Höganäs unika, större Höganäshus. Fem funkisvillor som byggdes till ingenjörerna/direktionen på Höganäsbolaget under 1940-talets början. ”Lysmasken” (de gula radhusen intill 111:an), Tivoliparken intill vårt kvarter samt husen i kvarteret på andra sidan parken, från och med Östra Parkgatan, är idag utpekade i Kulturmiljöwebben, men inte vårt funkiskvarter, vilket är förvånande då de i allra högsta grad hör samman.

Vi skulle gärna i detta sammanhang vilja veta anledningen till att inte vårt boendekvarter är utpekad i Kulturmiljöwebben i dagsläget. Vi vill också återropa kulturmiljön som ännu ett skäl att bygga nytt i samklang med existerande boendemiljö. Vi som är villaägare precis intill anser inte att förslaget i sin nuvarande utformning med ett sju våningar högt bostadshus ”kan anses vara acceptabelt med tanke på områdets centrala läge i tätorten”, vilket konstateras i planbeskrivningen (s 39).

Vi vill gärna ha bekräftelse på att ni mottagit denna skrivelse via mejl eller post till oss. Vi vill också gärna i fortsättningen bli informerade om hur planerna kring det nya huset fortskrider och vara en part för fortsatt samråd.

Kommentar:

Byggnadshöjd och skala: Det ses som en del av utvecklingen av Höganäs att komplettera med fler bostäder. Det sätt som är valt i den här detaljplanen är att bygga vidare på bebyggelsen som är i den högre skalan i området. Det kan upplevas som starka kontraster mellan småhus i två våningar och flerbostadshus i sex till sju våningar. Inför granskning är det ändå beslutat att föreslå bebyggelse i den höjden. Påverkan anses acceptabel med tanke på områdets centrala läge i tätorten och det allmänna intresset av bostäder anses väga tyngre än de enskildas intressen.

Vegetation: Ingen vegetation har identifierats i den västra delen av planområdet. Väster om planområdet finns riklig vegetation på fastigheten Brorsbacke västra 25. Den är utanför planområdet och kommer inte att påverkas av denna detaljplan. Det antas att detta är den ”lilla skogsdunge” som nämns.

Trafik och parkering: Parkering ska lösas inom respektive fastighet. Den här detaljplanen löser behovet av den egna parkeringen enligt gällande parkeringsnorm för Höganäs. Fungerar inte parkeringen i området i övrigt, är det en ordningsfråga för parkeringsbevakning eller polisen. Det går inte att anlägga en gata från det nya området mot norr, Storgatan utan att riva nätstation, kontorsbyggnad med mera. Skulle gatan öppnas mot norr, leder det även till genomfartstrafik som inte är önskvärd.

Kulturmiljö: De bedömningar som gjorts hittills av kulturmiljön i området har inte kommit fram till att småhusen i kvarteret Väduren ska ingå i riksintresset för kulturmiljö. En av byggnaderna i kvarteret (Väduren 3) har bedömts vara kulturhistorisk värdefull, för de övriga gäller generell varsamhet enligt Plan- och bygglagen.

PRIVATPERSONER

Privatperson 1 (2024-06-03) lämnar följande synpunkter:

Vi är granne med det kommande bostäderna på Astrid Lilienbergs gata enligt ovan och vill gärna lämna våra synpunkter på planerna på ett 23 meter och 7 våningar högt bostadshus i vårt lilla kvarter, som idag endast inrymmer fem villor.

Vi har ingenting emot att Höganäs utvecklas eller att det byggs på tomten då det är en naturlig del av en orsts utveckling. Men vi ställer oss mycket frågande till att man inte tar större hänsyn till befintligt intilliggande villakvarter, utan endast konstaterar i handlingarna att det redan idag finns sjuvåningshus i området. De hyreshus som redan finns i området och som byggdes på 70-talet verkar en gång ha byggts med ett medvetet avstånd till de intilliggande mindre bostadshusen och med en rejäl ridå av grönska/träd som skydd mot villorna. Vi efterlyser därför att hänsyn tas till att villakvarteret intill med funkishus endast är två våningar.

Vi föreslår att det nya huset anpassas i storlek till platsen (dvs sänks med minst två eller tre våningar) för att bättre ansluta till de förhållandevis låga villorna i kvarteret. Genom att minska antalet våningar i den kommande byggnaden ges det bättre förutsättningar för en mjukare övergång till den befintliga bebyggelsen, och förhoppningsvis mer ljus och luft i kvarteret och ett mindre kompakt intryck. Det blir ganska brutala övergångar mellan hög och låg bebyggelse om man genomför de förslag som idag finns i de utskickade samrådshandlingarna. I Höganäs översiktsplan skriver man dessutom, enligt planbeskrivningen (s 15) att ”vid förtätning ska varsamhet visas gentemot befintliga miljöer, strukturer och kulturvärden” vilket vi vill åberopa i detta fall.

Vi bor visserligen på andra sidan i det lilla kvarteret, men med bara en tomt emellan, vilket gör att vi delvis kommer att påverkas av en stor ”vägg” i form av ett högt hus, men framför allt kommer att påverkas av ett ökat trafikflöde.

Redan upplever vi att trafiken på Långgatan har ökat med förtätning av bebyggelsen på Hjalmarsfält. Tyvärr är p-platserna inte uthyrda i någon större utsträckning (troligen på grund av hög kostnad) och inte heller besöksparkeringen används i någon hög utsträckning pga otydlig skyltning (få personer förstår att det inte kostar att parkera där från första timmen).

Detta gör att belastningen på gatuparkering är mycket hög och det är ofta trångt när vi ska backa ut från vår carport på Långgatan. Att ytterligare öka antalet bilar i kvarteret utan att ta höjd för ett större antal p-platser än 30 st och en rejäl besöksparkering (förslagsvis helt gratis), blir en stor belastning på trafiksäkerheten i området.

Då det dessutom planeras ytterligare en lekplats, i Nymbergs park, är det självklart att det blir ökad gångtrafik över Långgatan för att passera mellan befintlig lekplats och den nya, inte minst mycket spontan ”barnspring” över en redan hårt trafikerad gata – där det dessutom saknas övergångsställe.

Det bästa vore förstås om tillfarten till det nya huset kunde ske via Storgatan för att inte ytterligare öka trafiken inne i bostadsområdet, utan föra den till Storgatan som är mer anpassad för genomfartstrafik, med refuger, övergångsställen och parkering förbjuden på gatan (utom vid särskilt anvisade p-platser).

Både Astrid Lilienbergs gata och Långgatan, liksom Rosengatan, används i mycket hög utsträckning som gång- och cykelväg mellan stadens södra och norra delar vilket innebär att Långgatan ofta korsas av oskyddade trafikanter. Att öka trafiken där är inte lämpligt och en total översyn av trafiksituationen i kvarteren runt Tivoliparken bör göras innan klartecken ges för det nya huset.

Kvarteret som kallas ”Femlingarna”, med de fem funkishusen ingår i en kulturhistoriskt unik kulturmiljö i Höganäs. I planbeskrivningen framgår att ”planområdet angränsar till riksintresset för kulturmiljövård (s 19) där Tivoliparken och Gruvtorget samt bostadsbebyggelse ingår.” Man lyfter även (s 21) att planområdet omfattas av en bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. ”Ett speciellt intresse är knutet till bostadshusen för de vid bruket anställda, omspännande ett flertal olika utvecklingskedan och med socialhistoriskt intresse.” Vi anser att även vårt bostadskvarter uppfyller dessa kriterier och självklart borde ingå i den utpekade boendemiljön i Kulturmiljöwebben.

Vårt kvarter/boendemiljö består av fem, för Höganäs unika, större Höganäshus. Fem funkisvillor som byggdes till ingenjörerna/direktionen på Höganäsbolaget under 1940-talets början. ”Lysmasken” (de gula radhusen intill 111:an), Tivoliparken intill vårt kvarter samt husen i kvarteret på andra sidan parken, från och med Östra Parkgatan, är idag utpekade i Kulturmiljöwebben- men inte vårt funkiskvarter, vilket är förvånande då de i allra högsta grad hör samman.

Vi skulle gärna i detta sammanhang vilja veta anledningen till att inte vårt boendekvarter är utpekad i Kulturmiljöwebben i dagsläget. Vi vill också återropa kulturmiljön som ännu ett skäl att bygga nytt i samklang med existerande boendemiljö. Vi som är villaägare precis intill anser inte att förslaget i sin nuvarande utformning med ett sju våningar högt bostadshus ”kan anses vara acceptabelt med tanke på områdets centrala läge i tätorten”, vilket konstateras i planbeskrivningen (s 39).

Vi vill gärna ha bekräftelse på att ni mottagit denna skrivelse via mejl eller post till oss. Vi vill också gärna i fortsättningen bli informerade om hur planerna kring det nya huset fortskrider och vara en part för fortsatt samråd.

Kommentar:

Byggnadshöjd och skala: Det ses som en del av utvecklingen av Höganäs att komplettera med fler bostäder. Det sätt som är valt i den här detaljplanen är att bygga vidare på bebyggelsen som är i den högre skalan i området. Det kan upplevas som starka kontraster mellan småhus i två våningar och flerbostadshus i sex till sju våningar. Inför granskning är det ändå beslutat att föreslå bebyggelse i den höjden. Påverkan anses acceptabel med tanke på områdets centrala läge i tätorten och det allmänna intresset av bostäder anses väga tyngre än de enskildas intressen.

Trafik och parkering: Parkering ska lösas inom respektive fastighet. Den här detaljplanen löser behovet av den egna parkeringen enligt gällande parkeringsnorm för Höganäs. Fungerar inte parkeringen i området i övrigt, är det en ordningsfråga för parkeringsbevakning eller polisen. Det går inte att anlägga en gata från det nya området mot norr, Storgatan utan att riva nätstation, kontorsbyggnad med mera. Skulle gatan öppnas mot norr, leder det även till genomfartstrafik som inte är önskvärd.

Kulturmiljö: De bedömningar som gjorts hittills av kulturmiljön i området har inte kommit fram till att småhusen i kvarteret Väduren ska ingå i riksintresset för

kulturmiljö. En av byggnaderna i kvarteret (Väduren 3) har bedömts vara kulturhistorisk värdefull, för de övriga gäller generell varsamhet enligt Plan- och bygglagen.

SAMMANFATTNING

Sammanlagt har 18 skrivelser inkommit. Skrivelser från tio av dem innehåller synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Synpunkter från Trafikverket har föranlett en omarbetning av planförslaget. Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Lägesosäkerhet i fastighetsgränser har minskats.
- En ny riskbedömning har gjorts i planbeskrivningen under avsnittet *Hälsa, Säkerhet - Risk för olyckor*.
- Plankartan ändras till Standard 1.
- Ytor på plankartan har justerats för att ligga korrekt i förhållande till varandra.
- Planbeskrivning har kompletterats med texter om upphävning av tomtindelning, kostnader för fastighetsbildning och upprättande av ledningsrätt.
- Uppdaterad illustrationsplan som tydligare visar tänkta funktioner inom fastigheten.
- Bestämmelse om kulör på fasader har införts.
- Bestämmelse om förbud mot fönster mot söder har införts.
- Högsta totalhöjd för hela planområdet har införts.

FÖLJANDE HAR INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA:

- Sakägare 1
- Sakägare 2
- Privatperson 1

FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA ÄR FÖLJANDE:

- Sänka bebyggelsens höjd.
- Tillfart till planområdet från norr (Storgatan).
- Avstånd till angränsande fastighetsgränser.