

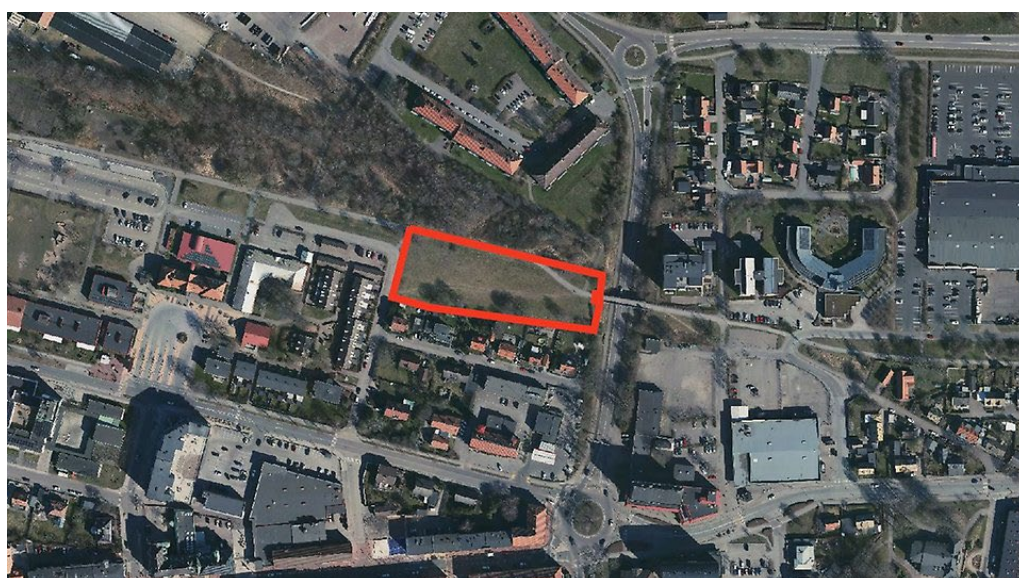
KS/2023/599

## ▶ **PLANBESKRIVNING**

Detaljplan för

### **Röret östra**

i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län



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

SAMRÅDSHANDLING, 2 maj 2024



**HÖGANÄS  
KOMMUN**

<b>FÖRORD</b> .....	<b>3</b>
OM DETALJPLAN .....	3
HANDLINGAR.....	3
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	3
<b>DETALJPLANENS SYFTE</b> .....	<b>4</b>
PLANENS SYFTE .....	4
BAKGRUND, PLANBESKED.....	4
ÄRENDEINFORMATION.....	4
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>6</b>
OMRÅDET IDAG .....	6
OMRÅDETS HISTORIA.....	6
LANDSKAPSBILD .....	7
TRAFIK .....	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	11
HÄLSA, SÄKERHET .....	12
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	15
<b>PLANERINGSUNDERLAG</b> .....	<b>16</b>
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	16
RIKSINTRESSEN .....	20
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG.....	21
<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</b> .....	<b>22</b>
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING .....	22
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	23
HELA DETALJPLANEN.....	23
ALLMÄN PLATS.....	24
KVARTERSMARK .....	26
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	31
UTREDNINGAR .....	33
<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b> .....	<b>34</b>
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	34
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	34
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK .....	34
<b>DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>37</b>
GENOMFÖRANDETID .....	37
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	37
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR .....	38
EKONOMISKA FRÅGOR .....	39
TEKNISKA FRÅGOR .....	39

<b>KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>40</b>
MILJÖKONSEKVENSER .....	40
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....	40
SOCIALA KONSEKVENSER .....	41
MILJÖKVALITETSNORMER.....	42
NATIONELLA MILJÖMÅL.....	43
KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR.....	43
EKONOMISKA KONSEKVENSER .....	43
FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER .....	43



## FÖRORD

### OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (till exempel för bostäder, handel, kontor, park etcetera), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget innebär och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

### HANDLINGAR

#### **PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:**

Plankarta  
Planbeskrivning (denna handling)  
Grundkarta  
Fastighetsförteckning

#### **BILDER**

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:  
Per Rinde, planarkitekt och planförfattare (Tengbom)  
Emma Lindman, ansvarig planarkitekt  
Gunilla Sandebert, planchef

## DETALJPLANENS SYFTE

### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att planlägga Röret östra för markanvändningen bostäder och parkmark.

### BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 14 mars 2023 §56, att uppdra åt plan- och bygglövsavdelningen att genomföra planprocess för Röret östra.

### ÄRENDEINFORMATION

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planbeskrivningen är framtagen i enlighet med BFS 2020:8.

### SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

### GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

### ANTAGANDE

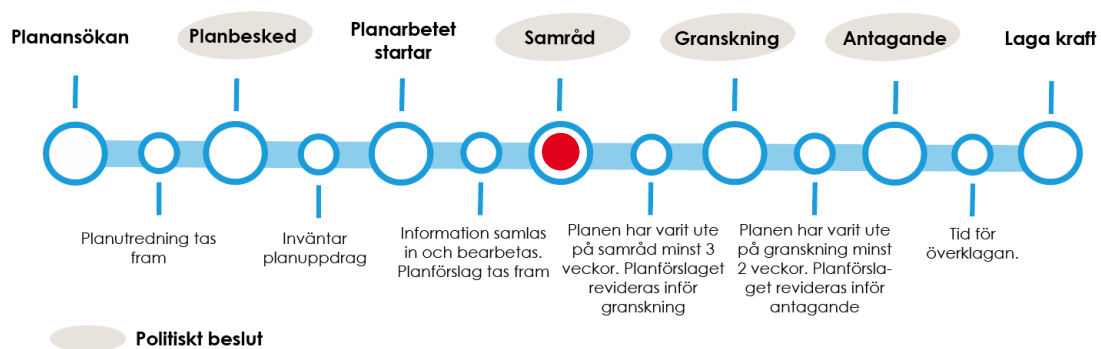
Det slutliga planförslaget lämnas över till bygg- och miljönämnden för antagande.

### EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

### LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.



*Bild: Illustration av planprocessen och politiska beslut. Vi är nu vid "Samråd".*

## ▶ PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### OMRÅDET IDAG

Planområdet omfattar del av fastigheten Höganäs 35:4 och är centralt beläget i Höganäs stadskärna. Det var tidigare en del av den före detta järnvägsstationen och är planlagt som järnvägsområde.

Planområdet avgränsas av ett antal fristående villor i söder, Stinsens Trädgårdsgata i väster, av en GC-väg och grönområde i norr, och väg 111 i öster. Väg 111 är en viktig bilväg i nord-sydlig riktning som också delar staden i två.

I detta detaljplanearbete kommer frågan om buller och säkerhetsavstånd till väg 111 att särskilt beaktas, liksom påverkan på trafiksituationen på väg 111 och möjliga åtgärder inom planområdet kommer att studeras.

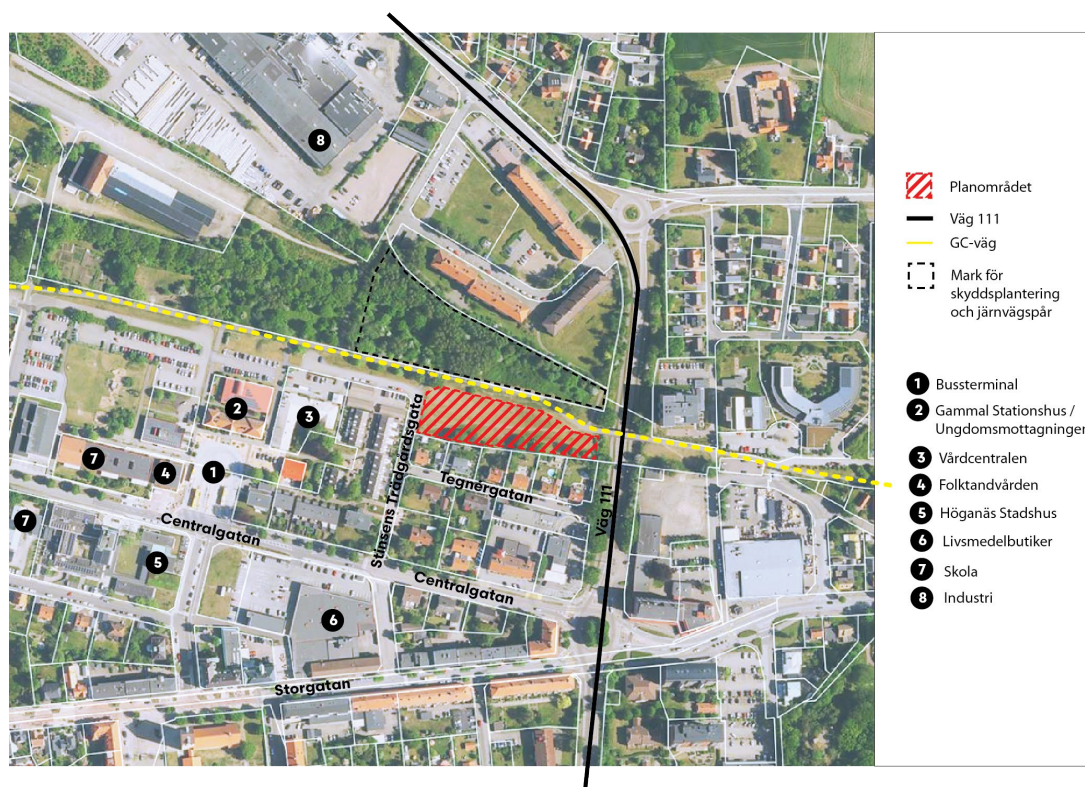


Bild: Planområdet och dess innehåll.

### OMRÅDETS HISTORIA

Planområdet har tidigare varit del av det järnvägsområde där järnvägsstationen byggdes år 1919 i centrala Höganäs för att ersätta de två tidigare SHJ-stationerna, Höganäs Övre och Nedre. Den nya banan hade förbindelse med Västkustbanan och var i drift fram till 1992. Under 1960-talet, när väg 111 byggdes ut, valde många invånare bussen som ett pendelalternativ, och av olika skäl beslutade kommunen att inte längre underhålla tågtrafiken. Järnvägstrafiken avvecklades i ett första steg med upphörandet av persontrafik år 1972, följt av godstrafiken 1992. I samband med ombyggnaden av järnvägen förvärvade kommunen marken, och en

bussterminal skapades vid stationshuset som ett ersättande kollektivtrafiksystem inom regionen. Större delen av marken runt den nedlagda tågstationen har omvandlats till blandad bebyggelse, inklusive bostäder och centrumutveckling.

I den delen av planområdet löper ett viktigt öst-västligt stråk för gång och cykel. Det utgör en del av det huvudstråk som finns på det tidigare järnvägsområdet. Norr om GC-vägen finns ett grönområde som bildar en grön skärm mellan planområdet och industriområdet i kvarteret Röret och bostäderna i kvarteren Grenen och Finngården. Marken är planlagd som skyddsplantering och järnvägsspår och nu har en etablerad vegetation.

Områdets huvudsakliga historia är kopplad till järnvägen och utvecklingen av kollektivtrafiken i regionen. Den yta som är aktuell för prövning har sedan länge inte använts som järnvägsområde och har blivit en bevuxen grönyta utan en definierad funktion i staden. Dess närhet till kollektivtrafiken gör det till en attraktiv plats för bostadsutveckling och enligt ÖP 2035 ligger det i en strategisk förtätningszon.



*Bild: Historisk bild av Höganäs järnvägsstation.*

## LANDSKAPSBILD

### LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet utgörs i dag av en plan yta med ruderatmark. Enstaka träd står spridda i planområdets norra del och längs gränsen mot villafastigheterna i söder. I den östra delen slutar området i en bevuxen slänt mot väg 111. Området är till största delen plant och har markhöjder mellan +3,5 och +4,3 meter över nollplanet enligt höjdsystemet RH2000. I söder mot villorna finns en slänt ned till villatomternas höjd på ungefär +2,5 meter. I nordost höjer sig marken till cirka +5 meter mot gång- och cykelbron över väg 111.

### VATTEN

Grundvattenytan har vid senaste mätning inmätts till 3,2 till 5,4 meter under marknivån. Det motsvarar nivåer på -1,1 till +1,2 meter över nollplanet enligt



höjdsystemet RH2000. Grundvattennivån varierar något under året på grund av nederbörd och andra grundvattennivåer kan finnas.

## **GEOLOGI**

Undersökningsområdet består generellt av sand som överlagras av gyttja, lera och fyllning. Fyllningen består av sand, grus, humusjord, kol och lermorän. Fyllningen har en mäktighet på mellan 0,4 och 2,0 meter.

## **VEGETATION**

Större delen av planområdet är ruderatmark med växtlighet som uppstått efter järnvägens avskaffande. I kanterna av området finns träd och övrig växtlighet som är äldre och till viss del har kvaliteter.

En rapport har tagits fram som värderar trädens status, risk, värde och potential. Trädens ursprung och historik i området varierar. Oxlar och ek bedöms ha samexisterat med järnvägen och stått i kanten av spårområdet. Björkar och ungträd är planterade eller fröträd. I övrigt består växtligheten av björk, buskar samt ett äppelträd.

## **FORNLÄMNINGAR**

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen.

## **TRAFIK**

### **ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR**

Stinsens Trädgårdsgata ligger till väster om planområdet och är den enda vägen som direkt ansluter till planområdet. Vägen ansluter planområdet till Centralgatan som ligger söder om planområdet och leder senare till Väg 111 (Höganäsvägen) som sträcker sig i nord-sydlig riktning öster om planområdet. Väg 111 är en statlig väg medan alla andra nämnda vägar är kommunala.

### **BILTRAFIK**

Trafikflödet på Centralgatan uppmättes år 2021 till cirka 6000 fordon/dygn varav cirka 7% är tung trafik. Den skyltade hastigheten på vägen är 40 km/timme. Centralgatan ansluter senare till Väg 111 där den högsta tillåtna hastigheten är 50 km/timme. Enligt mätningar utförda av Trafikverket under 2021, uppgår trafikflödet till 12 000 fordon per dygn på väg 111 norr om Centralgatan, och 13 300 fordon per dygn söder om Centralgatan. Andel tung trafik är cirka 4% i båda norr och söder Centralgatan. Stinsens Trädgårdsgata är en återvändsgata och har inga utförda trafikmätningar. Med hänsyn till det aktuella antalet bostäder och verksamheter i området beräknas det dagliga trafikflödet för närvarande uppgå till cirka 150 fordon per dygn. Andel tung trafik antas vara samma som i Centralgatan och sätts till 7%.

### **GÅNG- OCH CYKELTRAFIK**

Planområdet är omgivet av ett välutvecklat nätverk av gång- och cykelvägar. Längs med Stinsens Trädgårdsgata finns gång- och cykelvägar på båda sidor av vägen. Dessa vägar fortsätter längs med Centralgatan och ansluter sedan till de gång- och cykelvägar som löper längs med väg 111 i norr-sydlig riktning. Dessutom löper en gång- och cykelväg norr om planområdet i väst-östlig riktning.

### **KOLLEKTIVTRAFIK**

Planområdet ligger cirka 300 meter från Höganäs bussterminal som trafikeras av flera regionbussar. Till exempel Skåneexpressen 11, som går Höganäs-Helsingborg via Lerberget, samt Regionbusslinje 220 som går Höganäs-Viken-Helsingborg och stannar på fler ställen än Skåneexpressen. Andra regionbusslinjer som utgår från Höganäs är 222 (Mölle), 224 (Jonstorp/Mjölhult), 225 (Jonstorp/Ängelholm) samt 226 (Direkt till Ängelholm). Turtätheten på samtliga linjer är cirka en tur per timme med lite högre turtäthet under rusningstider och lägre turtäthet utanför rusningstiderna. Den lokala busslinjen 201 stannar också vid Busstorget och har turtäthet på en tur per timme alla dagar i veckan utom söndagar klockan 9–18.



Karta över Höganäs tätort med kollektivtrafik.

### PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Ingen befintlig parkering finns i planområdet. Utfart från planområdet sker i väster mot Stinsens Trädgårdsgata.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING

Detaljplanen är inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kommunala spillvattenanslutningar av tillräcklig dimension finns i tomtgräns.

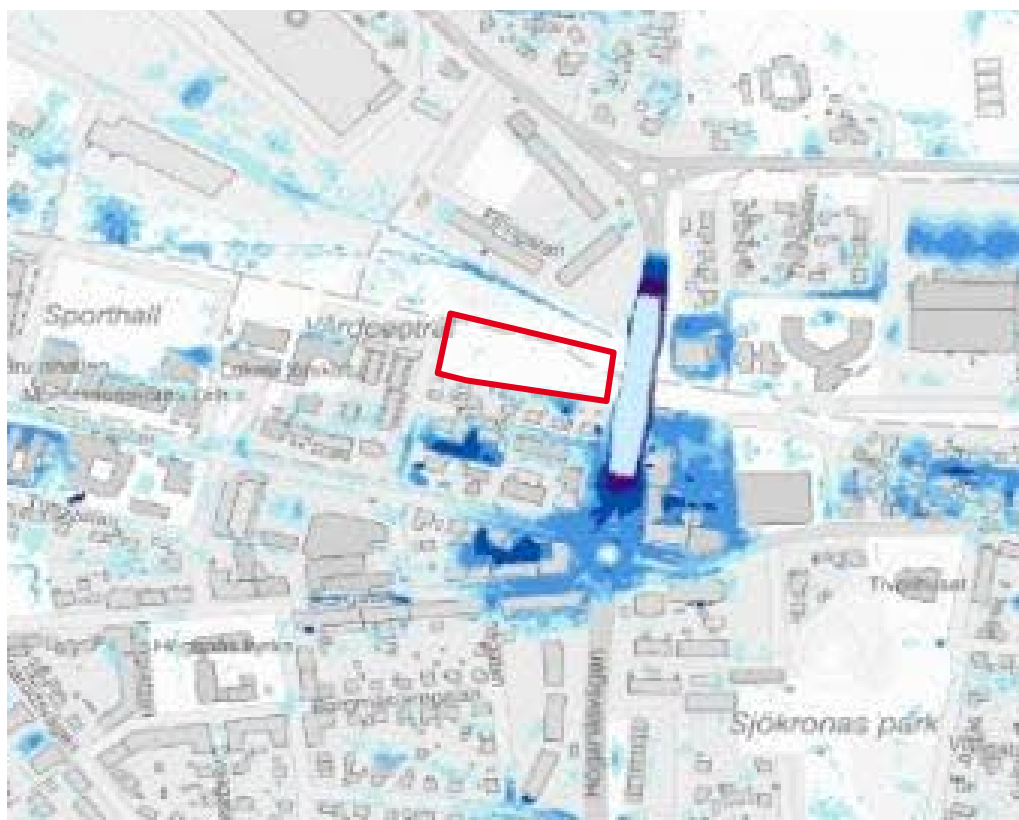
Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvattenledning finns väster om planområdet, i Stinsens Trädgårdsgata.

Dagvattenledningen har begränsad kapacitet och ökning av dagvattenflödet från planområdet måste fördröjas.

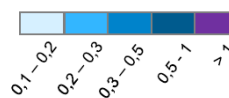
Dagvattenrecipient för planområdet är Öresund. Öresund har god ekologisk status och bedöms kunna uppnå god kemisk ytvattenstatus till tidsfristen 2027.

DHI Sverige AB har gjort en omfattande och kommunövergripande dagvatten- och skyfallsutredning där man studerat 5-årsregn, 10-årsregn samt 100-årsregn med klimatafaktor 1,3 (Dagvatten- och skyfallskartering Höganäs kommun, DHI projekt nr 12805203, 2023-06-01). I denna utredning framgår att området för aktuell detaljplan inte riskerar översvämning vid ett 100-årsregn med klimatafaktor 1,3.



Karta: Kartutsnitt från Dagvatten- och skyfallskartering utförd av DHI. Beräknade maximala vattendjup i samband med ett klimatanpassat 100-årsregn inom Höganäs tätort.

Beräknat maximalt översvämningsdjup (m)



## VÄRME OCH ELEKTRICITET

Planområdet är ansluten till elnätet, som ägs av Höganäs Energi. Det finns också möjlighet att ansluta byggnaden till fjärrvärmenätet, som också ägs av Höganäs Energi.

## ÖVRIGA LEDNINGAR

Tele2 har ett fiberstråk tvärs genom området i öst-västlig riktning med en brunn och kopplingspunkt i den östra delen. Skanova har kanalisation i trottoar längs Stinsens trädgårdsgata. Höganäs energi har optoledning i kanten av gång- och cykelvägen norr om området. Nordion har gasledning i norra delen av planområdet.

## HÄLSA, SÄKERHET

### OMGIVNINGSBULLER OCH RISK FÖR OLYCKOR

Eftersom det finns flera industrier i och intill kvarteret Röret har det tagits fram en utredning om risker och störningar från industrierna (Tyréns 2023-07-02). Även trafikbuller har studerats.

#### Risk för olyckor

De risker och störningar som har studerats är brand, utsläpp till luften och buller från industrierna, brand och utsläpp till luften från transporter med farligt gods, samt buller från trafik. Inga risker är aktuella för just detta planområde. Den närmaste riskkällan är drivmedelsstationen vid korsningen mellan Centralgatan och väg 111. Den ligger över 100 meter från planerad bebyggelse och därmed utanför riskområdet enligt Länsstyrelsen riktlinjer.

De risker som ger restriktioner för hur detta planområde kan användas är brandgaser och förvaring av brandfarliga varor, samt i viss mån transporter av farligt gods. Vissa åtgärder för att minska riskerna för planområdet är aktuella. Ett område på 12 meter från väg 111 ska hållas bebyggelsefritt och inte uppmana till stadigvarande vistelse. Exempelvis ska uteplatser, lekplatser med mera undvikas. Bostäder rekommenderas förses med centralt avstängningsbart ventilationssystem, men det är inte ett krav. Känslig verksamhet, som vård, skola med mera, ska förses med centralt avstängningsbart ventilationssystem inom 100 meter från väggkant för väg 111. Inom 30 meter från väg 111 ska bebyggelse utföras med fasad i lägst brandteknisk klass EI 30 och fönster i EW 30. Byggnader inom 30 meter från väggkant på väg 111 ska även förses med möjlighet att utrymma bort från väg 111. Krav ställs ej på utrymningsväg, utan enbart på tillgång till minst en väg ut i annan riktning.

#### Buller

Vid utredning av buller från väg- och spårtrafik vid nybyggda bostäder gäller Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). I denna förordning bestäms riktvärden av ljudnivåer dels vid en bostads fasad, dels vid en bostads tillhörande uteplats, vilka är att buller inte bör överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Tyréns Sverige AB har genomfört en trafikbullerutredning till ett tidigare arbete om planprogram för kvarteret Röret med omnejd i Höganäs. Den visar att ljudnivåerna inom planområdet är under riktvärdena i trafikbullerförordningen.

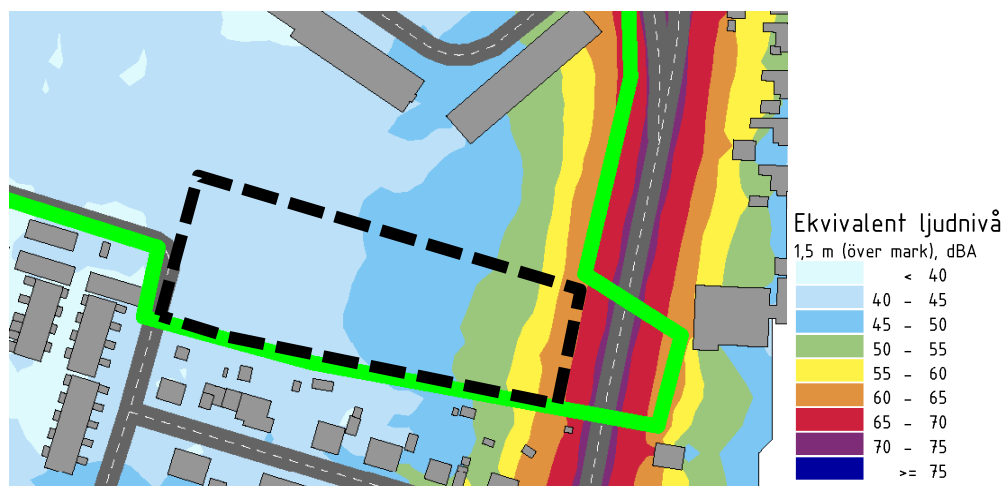


Bild: Ekvivalent ljudnivå från trafik. Prognosår 2040. Planområdet markerat med svart, streckad linje.

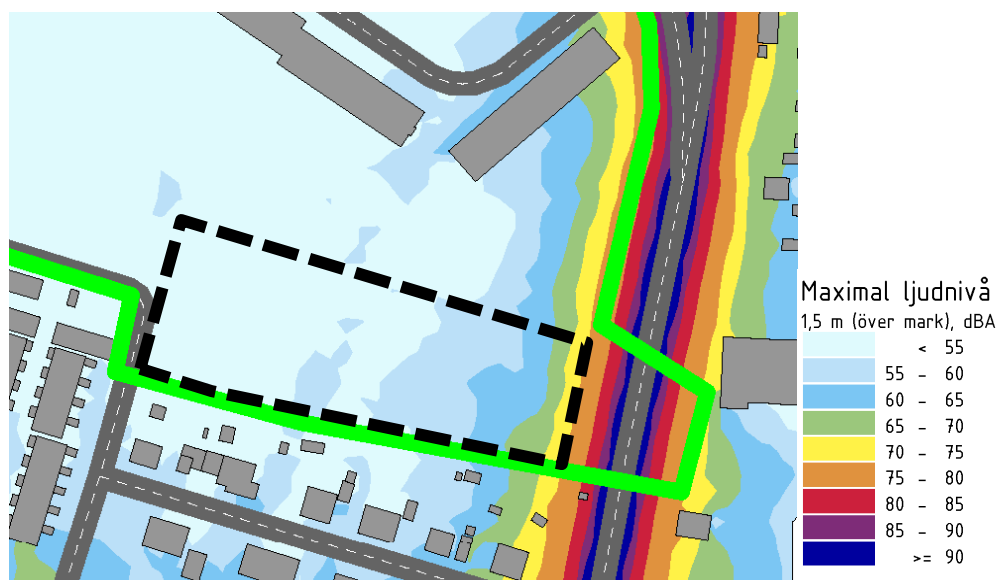


Bild: Maximal ljudnivå från trafik. Prognosår 2040. Planområdet markerat med svart, streckad linje.

### MARKFÖRORENINGAR

WSP har genomfört en översiktligt miljöteknisk markundersökning. Den visar att det förekommer förorening i jord. Generellt förekommer det förhöjda PAH-H

halter inom hela området i fyllnadsmaterial där aska eller kol påträffats. Högst uppmätt halt inom området, vid exkludering av djupare fyllnadsmaterial i nordöstra området, ligger på 1,9 mg/kg torrsubstans och är därmed över det generella riktvärdet för känslig markanvändning, KM. Vid jämförelse med storstadsspecifika riktvärdet för PAH-H, där man vid flerfamiljshus bedömer att det finns en begränsad odlingsmöjlighet, och därmed intag av växter, justeras riktvärdet för KM till 3,3 mg/kg torrsubstans. Detta innebär att nu uppmätta halter ligger under storstadsspecifika riktvärdet för KM. Det övre 95-procentiga konfidensgränsen för medelvärdet för PAH-M i fyllnadsmaterial, vid exkludering av djupare fyllnadsmaterial i nordöstra området, underskrider generella riktvärdet för KM.

I den nordöstra delen av fastigheten påträffas ett skikt med fyllnadsmaterial innehållande kol och aska vid cirka 1,5–2,0 meter under markytan i två av provpunkterna. Detta skikt avviker i sammansättning från övriga påträffade djupare fyllnadsmassor inom fastigheten då det finns inslag av kol och aska i djupare skikt, samt att färgen avviker från övriga massor. I dessa provpunkter, i denna djupnivå, påträffas halter av PAH-M och PAH-H överskridande generella riktvärden för KM, något som inte kan påvisas i övriga prover från området i denna djupnivå. Det bedöms att föroreningen i den djupa fyllnaden i nordöstra området behöver avgränsas. PAH-M kan komma att bli ett problem utifrån det styrande för riktvärdet inandning av ånga, aktuellt för inomhusluft, i samband med byggnation av området.



*Förmodat område med förorenad djupare fyllning markerat med gult.*

Påverkan från grundvatten bedöms inte vara betydande. Halter av metaller har uppmätts i varierande grad, men ingen koppling till fyllnadsmaterial och grundvatten kan göras. För PFAS/PFOS går det att konstatera att det finns en

förekomst i grundvattnet, men med hänsyn till dagens riktlinjer är halterna låga och ligger under SGI:s riktvärde.

### **RADON**

Radonmätning i två av undersökningspunkterna i den geotekniska undersökningen visar nivåer på 16,6–37,6 kBq/m<sup>3</sup>. Det klassas normalradonmark. Riskerna att utsättas för markradonstrålning inom aktuellt planområde är små förutsatt att byggnation sker i enlighet med gällande normer för radonskyddat utförande.

## **GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**

### **MARKENS LUTNING I OMRÅDET**

Området är till största delen plant och har markhöjder mellan +3,5 och +4,3 meter över nollplanet enligt höjdsystemet RH2000. I söder mot villorna finns en slänt ned till villatomternas höjd på ungefär +2,5 meter. I nordost höjer sig marken till cirka +5 meter mot gång- och cykelbron över väg 111.

### **GRUNDLÄGGNING**

Enligt resultat från geoteknisk undersökning utförd av Tyréns bedöms grundläggningsförhållandena som mindre goda eftersom organiskt material återfunnits vid större djup. Grundläggningsförhållandena beror dock även till stor del på storleken av de tillskottslaster som kan förväntas från de kommande konstruktionerna, till stor del styrt av byggnadernas yta och höjd.

Byggnader bedöms inte kunna plattgrundläggas utan förstärkningsåtgärder, som exempelvis urskiftning. En annan möjlig grundläggningsmetod är grävpålning. Vid val av plattgrundläggning av byggnader skall allt organiskt material skiftas ur och återfyllas med lämpligt material. Grundläggning ska utföras på frostfritt djup och på tjältåliga massor efter att jordlager med organiskt material skiftats ur.

### **SCHAKTNING**

Schaktarbeten bedöms kunna utföras med slänt under förutsättning att grundvattenytan ligger, eller är avsänkt till, minst 0,5 meter under schaktbotten innan schakten tas ut. Släntkrön ska vara obelastade. Släntlutningar för temporära slänter anpassas efter bland annat jordart, väderlek och schaktdjup. Schaktväggar måste rensas från block. Släntytor ska skyddas mot erosion och nederbörd. Markarbeten utförs lämpligast vid torr väderlek. Uppfyllning utförs lämpligast med friktionsjord för att underlätta packningsarbetet.



## ▶ PLANERINGSUNDERLAG

### KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

#### ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att området ska användas till ny blandad bebyggelse där bostäder kan ingå. Det kollektivtrafiknära läget utnyttjas.
- att riktlinjer för byggandet är att hushålla med mark och i första hand förtäta inom redan byggda områden. Målet är att minst hälften av all nybyggnation ska ske genom förtätning. Detta kan göras möjligt bland annat genom att tydligt förespråka högre bebyggelse i lämpliga lägen. Vid förtätning ska varsamhet visas gentemot befintliga miljöer, strukturer och kulturvärden.



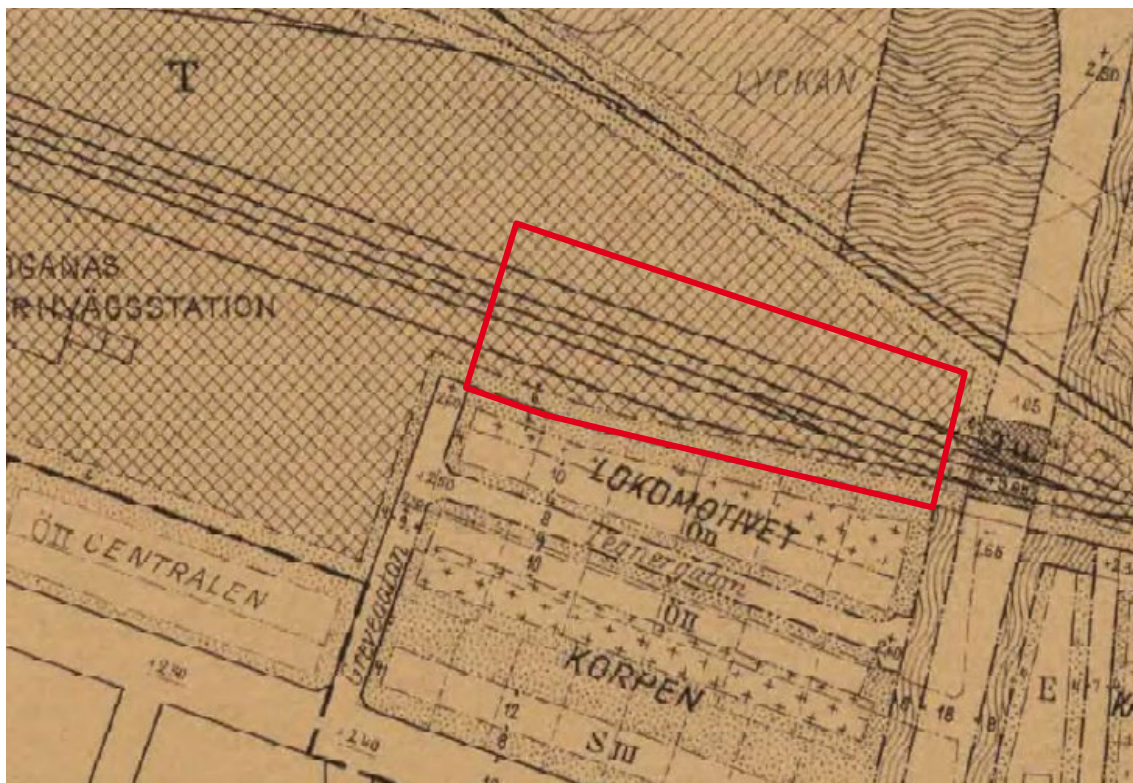
*Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan med planområdet markerat. Orange symboliserar förtätningsområde, gul tätort och grön grönstruktur. Grå linjer markerar vägar och beige befintlig bebyggelse.*

#### GÄLLANDE DETALJPLAN

För området gäller del av stadsplanen *Kvarteret Björken med flera* som fastställdes 18 september 1940 och vann laga kraft 9 maj 1941. Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till järnvägsändamål
- att riktlinjer för byggandet är att det endast får uppföras byggnader med anknäring till järnvägstrafiken, byggnader får uppföras till högst 12,0 meter och tre våningar.

Del av gällande detaljplan *Kvarteret Björken med flera* kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.



*Bild: Kartutsnitt av gällande stadsplan Kvarteret Björken med flera. Inom kartutsnittet gäller detaljplanen endast inom nu aktuellt planområde markerat med röd linje, övriga delar inom kartutsnittet är ersatt med senare detaljplaner.*

### **KULTURMILJÖPROGRAM**

Kulturmiljöwebben antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2018 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat om område 10, *Institutionerna kring Centralgatan*, som berör aktuellt planområde:

Området består främst av bebyggelse med ett öppet byggnadssätt, gröna och frodiga tomter, varierande nockriktningar, men framför allt i öst-västlig riktning; ett större grönområde i norr. Bebyggelsen har främst storskaliga proportioner, bebyggelsen är i två till tre våningar, förutom Stadshuset som har sex våningar. Det är vanligt med stora, mörka tegelytor.



Bild: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram. Planområdet markerat med röd linje.

## NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplan för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige den 23 februari 2017 (§ 18) och fungerar som en ”kunskapsbank” och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten. I naturvårdsplanen sägs bland annat om område 27, *Höganäs, naturmark i centrum*, som berör aktuellt planområde:

En del torrängsarter har funnits kvar i anslutning till spåren eller odlingarna. Övriga delar är igenväxande och utgörs av sekundär lövnaturskog, buskmarker, ruderatytter, björnbärssnår och högrötsvegetation. Området har måttligt värde som tätortsnära natur för rekreation, högt värde som grönstruktur och måttligt värde för hotade eller missgynnade arter. För att utreda den eventuella förekomsten av värdefulla arter inom planområdet kommer en naturvärdesinventering att utföras inför detaljplanens granskning.

## BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Höganäs kommun antog *Bostadsförsörjningsprogram för Höganäs kommun 2021–2024 - riktlinjer för bostadsförsörjning* den 25 november 2021 i kommunfullmäktige.

Bostadsförsörjningsprogrammet behandlar bland annat nationella och regionala mål, utvecklingen på bostadsmarknaden och de verktyg kommunen har att tillgå för att påverka den lokala bostadsmarknaden. I bostadsförsörjningsprogrammet finns också kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen samt en åtgärdstabell som beskriver hur kommunen arbetar för att nå riktlinjerna. Genom detaljplanen kan följande riktlinjer uppnås:

1. För att uppnå en större mångfald av boendeformer bör nyproduktionen domineras av bostäder i flerbostadshus.

2. Kommunen bör eftersträva att minst hälften av nyproduktionen tillkommer genom förtätning. Vid förtätning ska varsamhet visas gentemot befintliga miljöer, strukturer och kulturvärden.
3. För att dra nytta av investeringar i infrastruktur och tillgången till service bör nyproduktionen koncentreras till kommunens fem serviceorter.
4. Kommunen ska främja en god bebyggd miljö och möjliggöra bostäder för hela befolkningen som anpassas efter livets alla skeden.

### VATTENTJÄNSTPLAN FÖR VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen antog 2023 en vattentjänstplan med tillhörande riktlinjer för dagvattenhantering. I vattentjänstplanen finns en långsiktig helhet för hanteringen av spill-, dricks- och dagvatten inom kommunen. Genom denna långsiktighet avser man att säkra ett hållbart vatten- och avloppssystem, både vad gäller att säkra anläggningars och ledningssystemens funktion, minska utsläpp av näringsämnen till recipienterna och att tydliggöra vilka behov av till exempel åtgärder eller kunskapsuppbyggnad som finns i framtiden.

I första hand ska dagvattenfördröjning ske på allmän platsmark. Vid avledning av dagvatten till recipient eller ledning som är känslig för ytterligare flödesbelastning, ska flödet begränsas genom exempelvis fördröjning av dagvattnet. Strävan ska vara att i första hand hantera dagvattnet inom aktuellt planområde.

Dagvattenanläggningar bör uteslutande placeras på allmän platsmark så att kommunen äger och har skötselansvaret för anläggningarna. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdämningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå.

### PARKERINGSPOLICY OCH PARKERINGSNORM

En parkeringsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 14 september 2021. Syftet med parkeringsstrategin är att stödja kommunens ambitioner om ett hållbart, attraktivt och funktionellt trafiksystem för samtliga transportslag.

Kommunens parkeringsnorm antogs av kommunstyrelsen i februari 2023. Enligt parkeringsnormen gäller, för flerbostadshus i zon A, 8 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA, inklusive besöksparkering.

ZON A	BILPARKERING PARKERINGSTAL FÖR BOSTÄDER			p-tal
		Boende	Besökande	
	Enbostadshus med enskild parkering	2	0	2 platser/bostad
	Enbostadshus med gemensam parkering	1,4	0,1	1,5 platser/bostad
	Flerbostadshus	7	1	8 platser/1000 m <sup>2</sup> BTA

*Parkeringsstal för bilparkering för bostäder i zon A.*

<b>ZON A</b>	<b>CYKELPARKERING</b>	<b>p-tal</b>
	PARKERINGSTAL FÖR BOSTÄDER	
	Flerbostadshus	28 platser/1000 m <sup>2</sup> BTA
	Plats för promenadskoter/lastcykel	5% av den totala mängden.

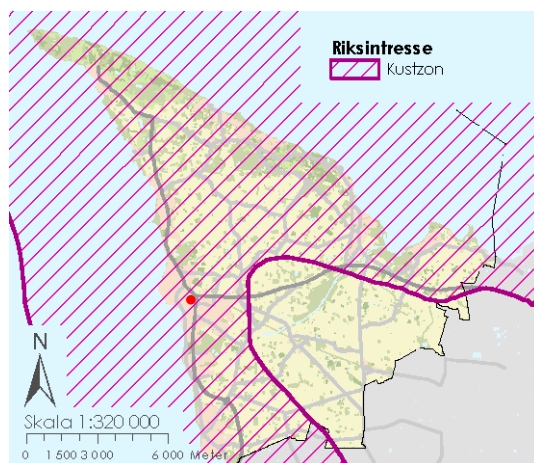
*Parkeringsstal för cykelparkering för bostäder i zon A.*

## RIKSINTRESSEN

### KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3–5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastnings synpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florans och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycket miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”



*Bild: Planområdet i förhållande till riksintresset kustzon.*

### TOTALFÖRSVARET

Försvarsmaktens Vädertjänst och SMHI har en gemensamägd meteorologisk infrastruktur i Sverige, till vilken radarstationen i Bjäre hör. Denna infrastruktur är en förutsättning för båda myndigheternas funktion inom sina ansvarsområden och måste fungera i samtliga beredskapsnivåer. Inom influensområdet finns en stor

risk att etablering av höga objekt, såsom vindkraftverk, kommer i konflikt med riksintresset. I övrigt finns inga riksintressen inom kommunen som kan redovisas öppet. Det generella riksintresset för totalförsvarets militära del kan dock påverkas av uppförande av höga byggnadsobjekt såsom master och vindkraftverk och Försvarmakten ska därför kontaktas i tidigt skede i sådana plan- och bygglovsärenden. Samtliga ärenden, som rör objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska remitteras till Försvarmakten.

## REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

### **KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ**

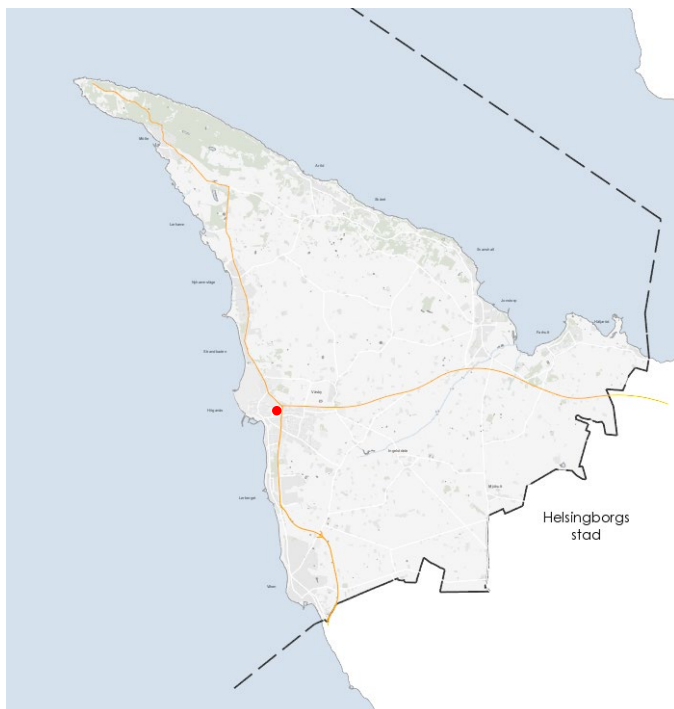
Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande. Området omfattar större delen av Höganäs tätort och skälen till att det bedöms som bevarandevärd har formulerats så här:

*Höganäs visar på utvecklingen från fiskeläge över brukssambälle till modernt industrisambälle. Viktiga inslag i miljön är de olika centrumbildningarna med tillhörande bebyggelse samt stadsplanerna i de olika områdena. Ett speciellt intresse är knutet till bostadsbusen för de vid bruket anställda, omspännande ett flertal olika utvecklingsskeden och med ett socialhistoriskt intresse. Av betydelse för staden är kyrkan, Tivolihuset, stadsbusen och stationsbyggnaden. Folkets park och den intilliggande idrottsplatsen är viktiga miljöer i Höganäs som visar på folkrörelsernas betydelse för staden. Biograf Saga är en av de äldsta biograferna i landet som fortfarande är i bruk.*

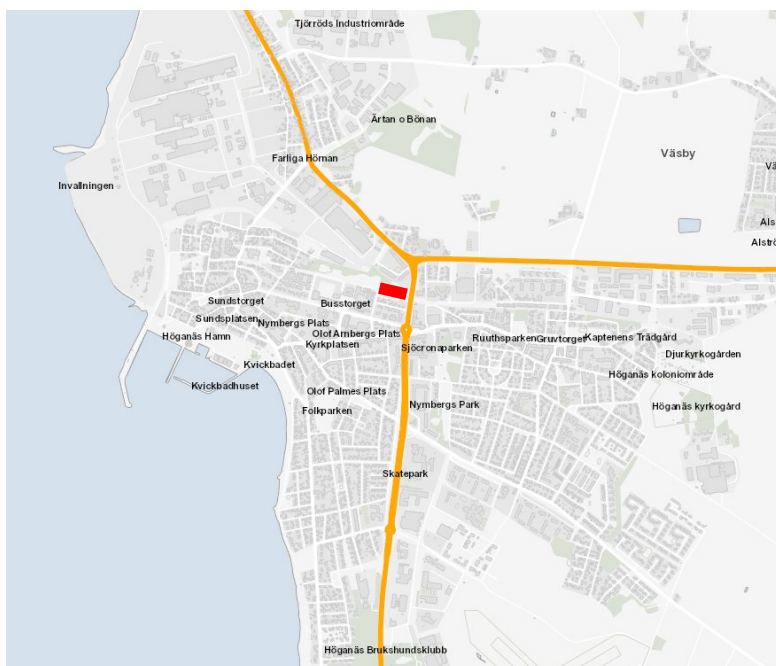
## ► BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i centrala Höganäs. Busstorget ligger ungefär 200 meter bort och det centrala stråket Storgatan även det 200 meter bort, men i annan riktning. Planområdet omfattar cirka 0,6 hektar.



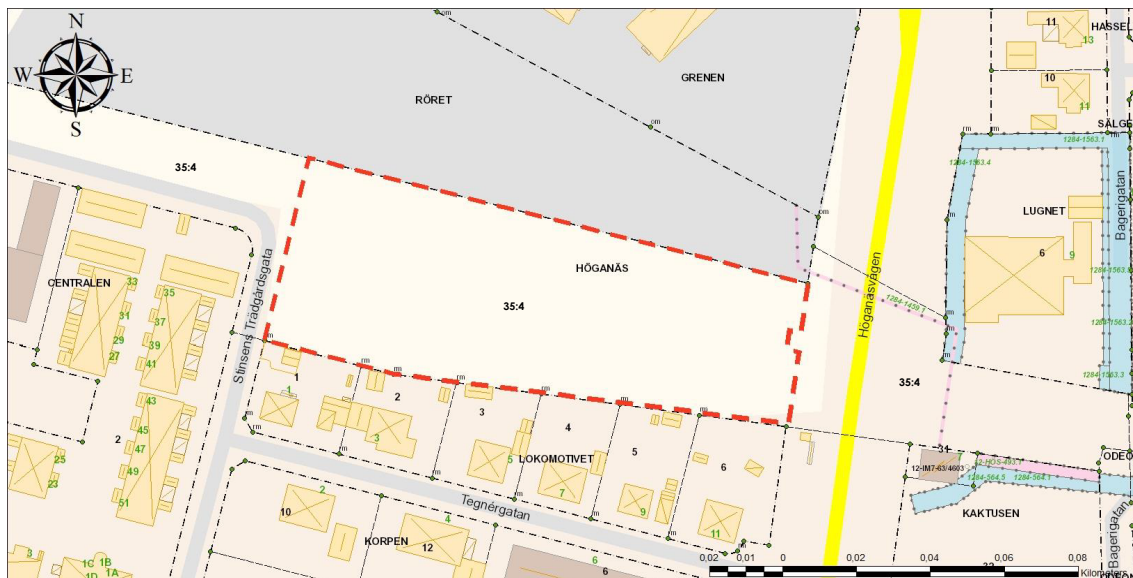
*Bild: Aktuellt planområdet i kommunen*



*Bild: Aktuellt planområde i tätorten Höganäs*

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av del av fastigheten Höganäs 35:4. Fastigheten ägs av Höganäs kommun.



Karta: Aktuella fastigheter som ingår i planområdet

## HELA DETALJPLANEN

Den framtida markanvändningen omfattar bostäder och park.

Planförslaget innefattar:

- Bostäder i sex till åtta våningar
- Gård med uteplatser, planteringar och parkering
- Parkmark med gång- och cykelväg

Planförslaget möjliggör en förtätning av Höganäs som är förenlig med översiktsplanen. Det bidrar till bostadsförsörjningen i kommunen som är ett allmänt intresse. Gång- och cykelvägen samt en grönyta i norra området säkerställs som allmän platsmark genom att planläggas som parkmark. Att bevara marken för järnvägsändamål är även ett allmänt intresse, men ingen övrig infrastruktur eller yta för järnvägstrafik finns i området och behov bedöms inte uppstå inom överskådlig framtid. De enskilda intressena som påverkas är olägenheter i form av insyn, begränsad utsikt och ökad trafik i området.

Den samlade bedömningen är att de allmänna intressena av att skapa fler bostäder och bevara gång- och cykelväg anses väga tyngre än det allmänna intresset av att bevara marken för järnvägsändamål och de enskilda intressena hos boende i angränsning till planområdet.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen innebär en förtätning av Höganäs.



## ALLMÄN PLATS HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### RIKTLINJER FÖR NATUR OCH PARKERS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Den norra delen av planområdet som planläggs som park kommer genom det att övergå till allmän plats och fortsättningsvis vara tillgänglig för allmänheten. Inga speciella åtgärder är föreslagna för parkmarken. Skötsel, gallring, beskärning med mera sker enligt kommunens driftsplaner för gång- och cykelvägar respektive park.

### ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Stinsens trädgårdsgata ligger väster om planområdet och är den enda vägen som direkt ansluter till planområdet.

### BILTRAFIK

Stinsens Trädgårdsgata är en återvändsgata och har inga utförda trafikmätningar. Med hänsyn till det aktuella antalet bostäder och verksamheter i området beräknas det dagliga trafikflödet för närvarande uppgå till cirka 150 fordon per dygn. Andel tung trafik antas vara 7 %. För att beräkna framtidens trafikmängd från planområdet som är 8000 kvadratmeter BTA har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts. Alstringsberäkningarna har dock justerats upp för att bättre stämma överens med kommunens förutsättningar och den tidigare resvaneundersökning som visade på att 58 % av alla resor i centralorten Höganäs görs med bil. Med hänsyn tagen till varustransporter och med en grov uppskattning beräknas den totala alstrade årsdygnstrafiken (ÅDT) till 260 fordon per dygn efter förutsättningen att färdmedelsandelen för bil är 50 %.

Stinsens Trädgårdsgata ansluter planområdet till Centralgatan som ligger söder om planområdet. Enligt trafikmätningarna och färdriktningar förväntas trafiken fördelas jämnt mellan väster- och österriktning på Centralgatan. Detta innebär att ytterligare 130 fordon/dygn beräknas köra på den statliga vägen väg 111. Av dessa antas 50 % välja köra norrut och 50 % söderut. Trafikflöden på Centralgatan och väg 111 har räknats upp till prognosår 2040 med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal gällande från 2023-04-15. Enligt Trafikverkets basprognos ökar personbilstrafiken i Skåne med 1,4 % per år samt 1,6 för den tunga trafiken. Det är svårt att exakt bedöma vilken andel av tillskottet som ingår i den ökning av trafiken enligt Trafikverkets uppräkningsstal. Därför har beräkningarna baserats på antagandet att tillskottet från planområdet kommer att inträffa någon gång under 2027 och kommer att vara utöver det som redan ingår i Trafikverkets uppräkningsstal, vilket är en grov uppskattning.

Väg	ÅDT, nuläge	ÅDT, utbyggt planområdet (2026)	ÅDT, 2040	Andel tung trafik, 2040
Stinsens Trädgårdsgata	150 (uppskattning)	423	510	9,5
Centralgatan	6000 (2021)	6781	8125	9,5
Väg 111 norr om Centralgatan	12 000 (2021)	13 110	15 700	5,5
Väg 111 söder om Centralgatan	13 300 (2021)	14 522	17 400	5,5

Tillskottet från planområdet kommer utgöra ungefär 3,2% av trafikflödet på Centralgatan och cirka 0,8% på väg 111 vid prognosåret 2040. Planrådets påverkan på den statliga vägen väg 111 bedöms vara marginell och inryms i den trafikökning som uppräkningsstalen ger. Däremot kommer trafikflödet på Stinsens Trädgårdsgata att öka med cirka 200 %. Därför har en bullerutredning för de fastigheter som är belägna nära Stinsens Trädgårdsgata gjorts.

#### **BULLER**

För planområdet finns det inga krav på placeringen av närmaste fasad mot vägen Stinsens Trädgårdsgata. Däremot behöver utemiljön placeras minst 20 meter ifrån vägmitten av Stinsens Trädgårdsgata för att säkerställa att den maximala ljudnivån inte överskrider riktvärden 70 dBA även vid prognosår 2040. Om utemiljön av någon anledning ändå ska placeras närmare Stinsens Trädgårdsgata, behöver utemiljön då skärmas av.

För fastigheten Lokomotivet 1 som är belägen söder om planområdet kommer utbyggnaden av planområdet att innebära en ökning av ekvivalentnivå vid fastighetens närmaste fasad från 50 dBA vid fullt utbyggt planområde till 52 dBA år 2040. Denna beräkning bygger på att den närmaste fasaden är 9 meter från vägmitten av Stinsens Trädgårdsgata. Maximal ljudnivå vid fastighetens uteplats som ligger 25 meter från vägmitten beräknas vara 67 dBA både vid fullt utbyggt planområde och vid prognosåret 2040. Den ekvivalenta ljudnivån vid uteplatsen beräknas öka från 46 dBA vid fullt utbyggt planområdet till 47 dBA vid prognosåret 2040.

För fastigheten Centralen 2 som är ligger väster om planområdet och sträcker sig längs med Stinsens Trädgårdsgata kommer utbyggnaden av planområdet att innebära en ökning av ekvivalentnivå vid fasaden från 50 dBA vid fullt utbyggt planområde till 52 dBA år 2040. Denna beräkning bygger på att den närmaste fasaden är 8 meter från vägmitten av Stinsens Trädgårdsgata. Fastighetens utemiljö ligger ca. 40 meter från vägmitten och är placerad mellan de byggnader som har en höjd på 7 meter.

Det krävs alltså inga åtgärder för inne- eller utemiljön eftersom vare sig ekvivalent- eller maxnivån överskrider riktvärdena på någon av fastigheterna.

## FARLIGT GODS

Väg 111 väster om planområdet utgör en rekommenderad transportled för farligt gods, vilket innebär att den får användas för genomfartstrafik. Riskbedömningar har tagits fram med prognosår 2040, vilket också är aktuellt prognosår i dagens läge. Resultatet av riskbedömningarna är att bostadsbebyggelse inom 30 meter från väg 111 ska bebyggelse utföras med fasad i lägst brandteknisk klass EI 30 och fönster i EW 30. Byggnader inom 30 meter från väggkant på väg 111 ska även förses med möjlighet att utrymma bort från väg 111. Krav ställs ej på utrymningsväg, utan enbart på tillgång till minst en väg ut i annan riktning. För att hantera denna risk begränsas möjligheten att bebygga mark närmare än 30 meter från väg 111.

## KVARTERSMARK

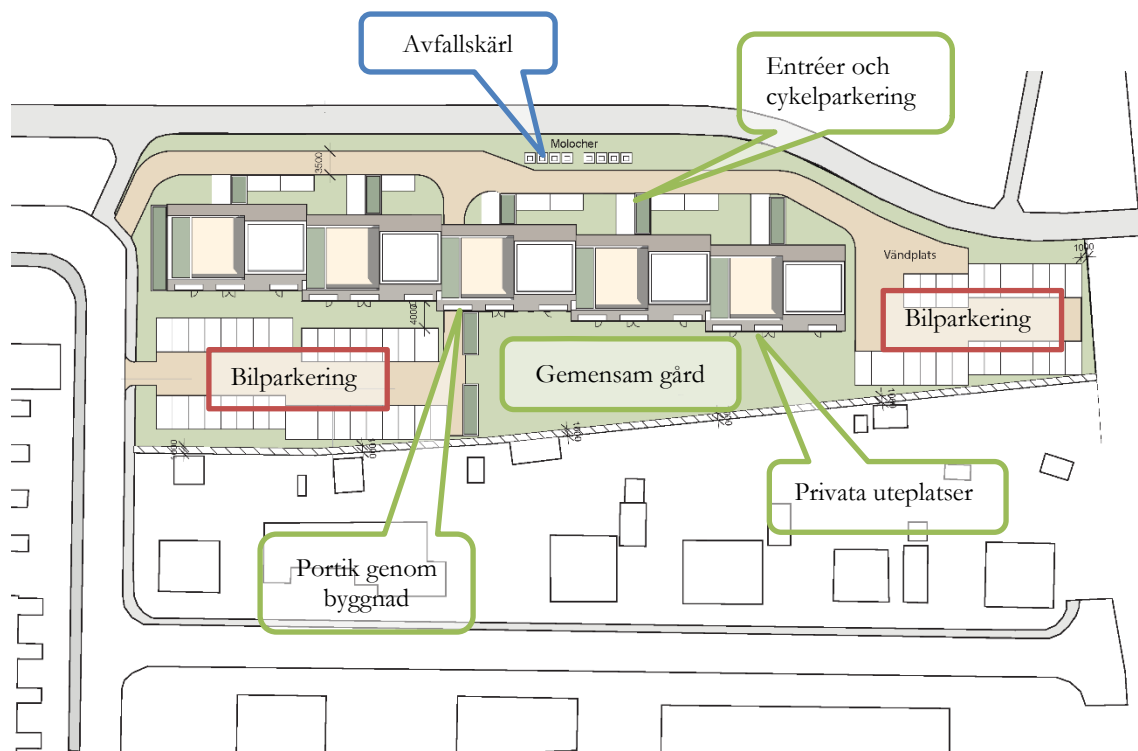
All kvartersmark inom planen är avsedd för bostäder.

## BOSTADSBEBYGGELSE

Den föreslagna bostadsbebyggelsen utgörs av ett lamellhus i öst-västlig riktning. Bebyggelsen begränsas till 1400 m<sup>2</sup> i byggnadsarea, 9 000 m<sup>2</sup> bruttoarea och 23,0 till 26,0 meter i nockhöjd. Den översta våningen över 18 meter begränsas till 700 m<sup>2</sup>, fördelat på 560 m<sup>2</sup> i den västra delen och 140 m<sup>2</sup> i den östra delen. Med den föreslagna fördelningen av lägenheter tillskapas ungefär 90 lägenheter varav ungefär 60 fyra rum och kök och 30 två rum och kök. Högst upp i huset skapas etagelägenheter med tillgång till privata takterrasser.



*Vy från Stinsens trädgårdsgata. Bild: Norøxe Arkitektur*



Situationsplan för området. Bild: Norøxe Arkitektur



Gården mot väster med uteplatser, planteringar och parkering. Bild: Norøxe Arkitektur

### Gestaltungsprinciper

Som grund för byggnadens gestaltning är den klassiska principen med en tredelad ordning där sockel, fasad och tak är tydligt urskiljbara. De tre byggnadselementen ges olika utförande och ytskikt. Den uppdelade fasaden med en komposition i olika skalor gör bebyggelsen intressant och mindre storskalig. Med fasadens väl avvägda proportioner mellan de olika delarna skapas en arkitektur som är estetiskt hållbar över tid. Fasaden ska till största delen utföras i tegel, för att anknyta till närliggande befintliga flerbostadshus. Genom en samtida gestaltning skapas en ny årsring och ett komplement till de befintliga husen i området.

Sockeln ges en rik detaljering och utförs i tåliga material som klarar av att hantera slitage, markfukt och annat som påverkar en fasaddel nära marken. Fasaden ovanför sockeln ges en enklare, men ändå kvalitativ utformning med en tydlig, enkel och rytmisk fönstersättning. Mindre inslag av andra material får förekomma, exempelvis trä eller plåt. Taket görs i ett avvikande utförande. Det ges ett brant takfall och en varierad taklinje. De högre delarna av taken görs platta och de lägre delarna förses med takaltaner och planteringar.



*Byggnaden ges en tydlig indelning med sockel, fasad och tak. Bild: Nørøxe Arkitektur*



*Sockeln ges ett avvikande utförande från ovanliggande fasad. Bild: Nørøxe Arkitektur*



*Byggnaden ges en varierande taklinje som skapar rytm och variation. Bild: Nørøxe Arkitektur*



*Byggnaden ges ett aktivt taklandskap med altaner och planteringar. Bild: Nørøxe Arkitektur*



*Området får en grön karaktär mot söder med bevarade träd och nya planteringar på gård och tak. Bild: Nørøxe Arkitektur*



*Den nya bebyggelsen läggs på maximalt avstånd från befintliga bostäder i söder. Genom bevarad växtlighet och nya planteringar skapas avgränsning mot befintlig miljö. Bild: Noroxxe Arkitektur*

### KOMPLEMENTSBYGGNADER

Bostadsbyggnaden kompletteras med skärmtak över cykelparkeringarna vid entréerna. Skärmtaken kan även förses med väggar för att ytterligare skydda cykelparkeringen. Uteplatserna har också möjligheten att förses med skärmtak.

### PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Enligt den gällande parkeringsnorm som kommunen har fastställt under 2023 behövs minst 72 bilparkeringar, varav 9 för besökande och minst 2 platser bör vara avsedda för personer med nedsatt rörelseförmåga. Dessutom behövs det 252 platser för cykelparkering, varav minst 13 platser bör vara avsedda för promenadskotrar/lastcyklar. Cykelparkeringarna bör placeras lättillgängligt, gärna i närheten av entréer eller i god anslutning till den befintliga cykelvägen som passerar norr om planområdet.

In- och utfarten till och från planområdet ska anslutas mot Stinsens Trädgårdsgata, som ligger direkt intill planområdet. Utformningen av anslutningen ska också vara anpassad för varutransporter.

### RÄDDNINGSTJÄNSTENS FORDON

Räddningstjänstens fordon kommer att kunna ha åtkomst till byggnaden via körväg norr om byggnaden och på parkeringsytor samt körbar del av gård söder om byggnaden.

### KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Förslaget följer kulturmiljöprogrammets rekommendationer om storskalig, friliggande bebyggelse och mörka tegelfasader.

### HÅLLBART BYGGANDE

Höganäs kommun är generellt positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området. Dock bör hänsyn tas till natur- och kulturmiljö.

## FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den tekniska försörjningen ändras inte i någon större utsträckning. Området är redan anslutet till vatten och avlopp (inklusive dagvatten), el, opto och koppar/fiber. Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme.

### DAGVATTENHANTERING

Dagvattenledningen nedströms planområdet har begränsat kapacitet och det är ett krav att fördröja dagvattnet inom planområdet. Flödesberäkningar vid exploatering av Röret Östra ger följande resultat. Utsläppsflödet är 10 l/s ha. Total area för hela området är 0,5 ha, reducerad area med hänsyn till markanvändning är 0,24 ha. Genererat flöde från området efter exploatering blir 87 m<sup>3</sup> eller 149 l/s. Dagvattenflödet är beräknat vid återkomsttid på 100 år med 10 minuters varaktighet och med klimatfaktor 1,3. Beräkningarna enligt ovanstående förutsättningar medför att behövs magasinvolym på 87 m<sup>3</sup>. Dagvattnet från föreslaget rörmagasin ansluts till befintlig dagvattenledning på Stinsens Trädgårdsgata. Innan vattnet kopplas in till dagvattennätet flödes regleras det till 5,0 l/s med hjälp av flödesregulator i en dagvattenbrunn. Belastningen på dagvattenrecipienten Öresund kommer att minska både gällande dagvattenvolym och eventuella föroreningar.

### RIKTLINJER FÖR DAGVATTENMAGASINENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Vid skapande av nya öppna dagvattenanläggningar ska dessa, så långt det är möjligt, utformas så att de får ett skönhets- och rekreationsvärde men även så att natur- och kulturvärden tas tillvara. Kraven på anläggningarnas utformning ska anpassas till omgivandeförhållanden. I utformningen bör säkerhet och framtida skötselbehov beaktas. Detta kan ske genom att exempelvis dagvattendammar utformas med flacka slänter. Utformningen bör även prioritera biologiska och ekologiska mervärden.

### AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon. Föreslagen lösning för hantering av avfall är nedgrävda sopbehållare i områdets norra del eller miljörum i byggnaden. Där kan de nås via körväg inom området.

### ÖVRIGA LEDNINGAR

Tele2 har en ledning genom området som behöver läggas om och kan placeras i u-område i norra och östra delen av planområdet. Nordion har en gasledning i områdets norra del och den östra delen av planområdet. Den ryms inom allmän platsmark och u-område. Enligt riskutredning från Tyréns kan förmodligen byggnader lokaliseras 5 meter från ledningen. Hänsyn behöver också tas vid grävarbeten. Höganäs energi har en optokabel längs gång- och cykelvägen som kommer att ligga på allmän plats.

### FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING

Utifrån tillgänglig information från geoteknisk undersökning bedöms grundläggningsförhållandena som mindre goda, eftersom organiskt material



återfunnits vid större djup. Grundläggningsförhållandena beror dock även till stor del på storleken av de tillskottslaster som kan förväntas från de kommande konstruktionerna, till stor del styrt av byggnadernas yta och höjd.

Byggnader bedöms inte kunna plattgrundläggas utan förstärkningsåtgärder så som exempelvis urskiftning. En annan möjlig grundläggningsmetod är grävpålning. Vid val av plattgrundläggning av byggnader skall allt organiskt material skiftas ur och återfyllas med material. Grundläggning ska utföras på frostfritt djup och på tjältåliga massor efter att jordlager med organiskt material skiftats ur.

Anläggning av hårdgjorda ytor görs efter att fyllning med organiskt innehåll schaktas bort. Sedan kan överbyggnad utföras. Grundläggning av ledningar kan utföras utan grundförstärkningar i befintliga jordlager av lermorän och sand. Ledningsbädd ska generellt utföras. Ledningar kan ej grundläggas i organiskt material. I stället ska allt organiskt material skiftas ur och återfyllas.

Marken klassas som normalriskmark för radon och därför rekommenderas att grundläggning utförs radonskyddat. Det innebär att golv och väggar görs täta mot marken och att rör genomföringar i byggnadernas bottenplatta tätas.

#### Fortsatta undersökningar

Undersökningens omfattning uppfyller syftet att översiktligt kartlägga jordprofilen och jordlagrens egenskaper inom området. När planerade byggnaders utformning och laster är fastställda rekommenderas att kompletterande geotekniska utredningar utförs för att ta fram materialparametrar för grundläggning av byggnaden.

#### **FÖRESLAGEN HÖJDSÄTTNING**

Anpassning av nya markhöjder görs till befintliga markhöjder och för att hantera dagvatten som uppkommer inom planområdet. Generellt läggs den nya markhöjden något under befintliga höjder. Det krävs för tillgänglig anslutning till körväg och gångbana i Stinsens Trädgårdsgata. Det minskar även påverkan på närliggande bostadshus, genom att ny bebyggelse kan placeras lägre och att utemiljö för bostäderna hamnar på samma eller lägre nivå än kringliggande fastigheter. I den södra plangränsen är befintlig markhöjd mellan +2,2 och +2,8 meter i mötet med villafastigheterna.

I den södra delen skapas ett flackt dike som leder dagvatten till en brunn i den östra delen. Sedan leds dagvatten till ett dagvattenmagasin under den östra delen. Privata uteplatser i anslutning till bostäder placeras på en höjd som ansluter till färdigt golv i byggnaden. Norr om byggnaden anpassas markhöjder till färdigt golv i trapphus och får fall bort från byggnaden. Ett motfall uppåt gör att marken möter höjden på allmän plats i norr, där en bevuxen slänt hanterar höjdskillnaden till befintlig gång- och cykelväg.

## UTREDNINGAR

### **TRAFIKUTREDNING**

Trafik- och bullerutredning har utförts av Höganäs kommun och finns integrerad i planbeskrivningen.

### **BULLERUTREDNING**

Trafik- och bullerutredning har utförts av Höganäs kommun och finns integrerad i planbeskrivningen.

### **RISK- OCH STÖRNINGSUTREDNING**

Risk- och störningsutredning inklusive trafikbullerutredning för befintliga förhållanden har utförts av Tyréns i samband med arbete med planprogram för kvarteret Röret. Utredningen är daterad 2023-07-02.

### **GEOTEKNIK**

Geoteknisk utredning inklusive grundvatten- och radonmätning har utförts av Tyréns, daterad 2023-06-14.

### **FÖRORENAD MARK**

Miljöteknisk markundersökningsrapport har utförts av WSP, daterad 2023-09-22.

### **DAGVATTEN- OCH SKYFALLSANALYS**

Dagvatten- och skyfallsanalys har utförts av Höganäs kommun, daterad 2024-04-18.

## ▶ MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**PARK:** Allmän plats för planteringar, gång- och cykelvägar med mera.

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**B (Bostäder):** Enligt översiktsplanen är detta område lämpligt för förtätning. Det läge planen har i omgivningen gör det lämpligt för bostäder. Det ligger vid en återvändsgata och det är begränsade flöden förbi området. Läget intill parken ger de boende utblickar mot, och närhet till, en grön miljö för rekreation. Bostäder bidrar även till kommunens mål i bostadsförsörjningsprogrammet.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

**Marken får inte förses med byggnad (prickmark):** Ett område på fyra till sex (4–6) meter från användningsgränsen lämnas fri från byggnader för att visa hänsyn till omgivningen och för att säkerställa att brandkrav för befintlig och ny bebyggelse kan säkerställas. Det är även för att säkerställa ytor för växtlighet och parkering.

I den östra delen av planområdet begränsas ett större område från bebyggelse för att säkerställa att inte bostäder byggs inom 30 meter från väg 111, som bidrar med risk från transporter av farligt gods och ger upphov till buller från trafik.

**Marken får endast förses med komplementbyggnad (korsmark):** Områden både norr och söder om byggnaden får förses med komplementbyggnader som till exempel skärmtak över cykelparkeringar, entréer och uteplatser. Det är även möjligt att förse skärmtaken med sidoväggar för att ytterligare skydda utrymmet under dem. Skärmtaken är begränsade till en högsta nockhöjd på tre (3) meter.

#### UTNYTTJANDEGRAD

**e<sub>1</sub>, Största byggnadsarea är 1 400 m<sup>2</sup>:** Genom att begränsa byggnadsarean skapas tillräckliga ytor inom resten av kvartersmarken för uteplatser, planteringar, angöring, dagvattenhantering, avfallshantering, parkering med mera.

**e<sub>2</sub>, Största bruttoarea är 9 000 m<sup>2</sup>:** Den största tillåtna bruttoarean möjliggör bebyggelse i sex hela våningar, en mindre sjätte våning under snedtak och en takvåning på halva byggnadens area. I den östra delen av planområdet är bebyggelsen ytterligare en våning högre. Resten av takvåningen lämnas öppen för altaner och planteringar.

**e<sub>3</sub>, Byggnadsdelar över 18 meter över mark får byggas med maximalt 560 m<sup>2</sup> bruttoarea:** Bestämmelsen styr hur stor del av den översta våningen som får byggas om man bygger högre än 18 meter. Det motsvarar höjder över sex våningar. Resten av takvåningen lämnas öppen för altaner och planteringar. Syftet är att säkerställa den varierande taklinjen som skapar rytm och variation i byggnaden.

**e<sub>4</sub>, Byggnadsdelar över 21 meter över mark får bebyggas med maximalt 140 m<sup>2</sup> bruttoarea:** Bestämmelsen styr hur stor del av den översta våningen som får bebyggas om man bygger högre än 21 meter. Det motsvarar höjder över sju våningar. Resten av takvåningen lämnas öppen för altaner och planteringar. Syftet är att säkerställa den varierande taklinjen som skapar rytm och variation i byggnaden.

**e<sub>5</sub>, Inglasade balkonger räknas inte in i bruttoarea:** Inglasade, uppvärmda balkonger räknas inte med i bruttoarea. Syftet är att tillåta inglasning av balkonger, utan att påverka den totala bruttoarean.

**h<sub>1</sub>, Högsta nockhöjd är 23,0/26,0 meter:** Det har även bedömts som en lämpligt maximal höjd på ny bebyggelse med hänsyn till det centrala läget och planerad utveckling i omgivningen.

**h<sub>1</sub>, Högsta nockhöjd är 3,0 meter:** Komplementbyggnader som skärmtak med mera i anslutning till huvudbyggnaden begränsas i höjd för att underordna sig och inte begränsa intrycket av eller konkurrera med huvudbyggnaden.

## UTFORMNING

**f<sub>1</sub>, Fasad ovan sockel ska utföras i tegel:** För att anknyta den nya bebyggelsen till karaktären i området ska fasaderna utföras i tegel.

**f<sub>2</sub>, Sockel ska utföras i natursten eller avvikande utförande från ovanliggande fasad:** För att ge byggnaden en tydlig uppdelning mellan sockel, fasad och tak ges sockeln ett avvikande utseende från övriga fasaden. Med sockel avses den nedersta våningen på byggnaden. Det avvikande utseendet kan till exempel göras med annat tegel, avvikande murning eller natursten. Förutom den visuella effekten gör det även sockeln beständig och motståndskraftig för det slitage en fasad i markhöjd utsätts för.

## UTFÖRANDE

**b<sub>1</sub>, Portik med lägsta frihöjd ovan mark på 3,0 meter ska finnas. Portiken ska vara minst 4,0 meter bred:** Bestämmelsen hjälper till att gestaltningsmässigt bryta upp den relativt långa byggnadsvolymen. Samtidigt möjliggör den en passage på kvartersmark i nordsydlig riktning som underlättar förflyttning från lägenheter, via trapphus, till gården med gemensamma uteplatser och parkeringsplatser.

**b<sub>2</sub>, Markens ska vara genomsläpplig:** Marken ska vara genomsläpplig för att möjliggöra infiltration och rening av dagvatten.

## MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

**n<sub>1</sub>, Dagvattendike:** Marken ska tillgänglig för dagvattendike. Dagvattendike krävs för att minska risken för att dagvatten rinner in på närliggande fastigheter med lägre markhöjd.

**n<sub>2</sub>, Dagvattenmagasin:** Marken ska tillgänglig för underjordiskt dagvattenmagasin med en volym om minst 87 m<sup>3</sup>. Det krävs för tillräcklig fördröjning av dagvatten inom fastigheten innan det släpps utanför planområdet.

**MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL**

**u<sub>1</sub>, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar:** I planområdets norra och östra del finns befintliga ledningar för gas och opto. För att säkerställa deras möjlighet att finnas kvar i befintligt läge skapas ett markreservat för underjordiska ledningar (**u<sub>1</sub>-område**) kring dem. Även Tele2 kan flytta sin ledning till detta område. Inom området kan även underjordiska behållare för avfall placeras, med hänsyn till övriga ledningar.

I den västra delen, söder om ny bebyggelse, inom området för **n<sub>2</sub>**, ska det finnas möjlighet för kommunen att anlägga dagvattenmagasin, samt sköta drift och underhåll av det.

**VILLKOR FÖR STARTBESKED**

**a<sub>1</sub>, Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföreningar är avhjälpta:** De markföreningar som finns i området är över riktvärdena för bostäder och måste därför vara borta innan startbesked kan ges för bostadsbebyggelse.

**ÄNDRAD LOVPLIKT**

**a<sub>2</sub>, Marklov krävs även för åtgärder som minskar markens genomsläpplighet:** För att säkerställa markens genomsläpplighet och områdets dagvattenhantering, krävs även marklov för åtgärder som minskar markens genomsläpplighet.

**GENOMFÖRANDETID**

**Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft-datum:** Genomförandetiden har satts till 5 år eftersom det anses att planens begränsade omfattning gör att den bedöms kunna genomföras inom den tiden. (Att genomförandetiden går ut betyder inte att planen måste vara genomförd. Det betyder bara att det är möjligt att ändra eller göra en ny plan utan att kommunen blir ersättningskyldig.)

## ▶ DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

### GENOMFÖRANDETID

#### GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under andra kvartalet 2025.

#### AVTAL

I samband med planläggning har ett markanvisningsavtal upprättats med Röret AB. Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen är markägare. Parterna gemensamma avsikt är att tillsammans arbeta för att skapa rätt förutsättningar för att inom del av fastigheten Höganäs 35:4 etablera en bygg rätt för bostadsbebyggelse på minst 7000 kvm BTA. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer del av fastigheten Höganäs 35:4 säljas till Röret AB genom ett köpeavtal.

#### HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som parkmark. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Området utgörs idag av en GC-väg och innebär således inte något nyanläggande.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde. Kommunen ansvarar för iordningställande av dagvattenanläggningen som är avsedd att hantera upp till 100-årsregn inom exploateringsområdet och som kommunen blir ledningsägare för. Kostnadsansvaret fördelas mellan parterna enligt följande:

Samtliga kostnader för dagvattenanläggning som är avsedd att hantera upp till 20-årsregn, det vill säga den delen av VA-anläggningen som omfattas av VA-kollektivet, ska betalas av kommunen. Medan den delen av dagvattenanläggning som är avsedd att hantera allt utöver 20-årsregn och upp till 100-årsregn ska bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för att område markerat med ”u” och ”n” hålls fritt. Exploatören skall både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution, fjärrvärme-, bredbands, tele- och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

## REGLER OCH TILLSTÅND

De markföroreningar som finns i området är över riktvärden för bostäder och måste därför vara borta innan startbesked kan ges för bostadsbebyggelse. Det regleras med villkor för startbesked: a<sub>1</sub>, startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar är avhjälpna.

## FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

## FASTIGHETSINDELINGSBESTÄMMELSER

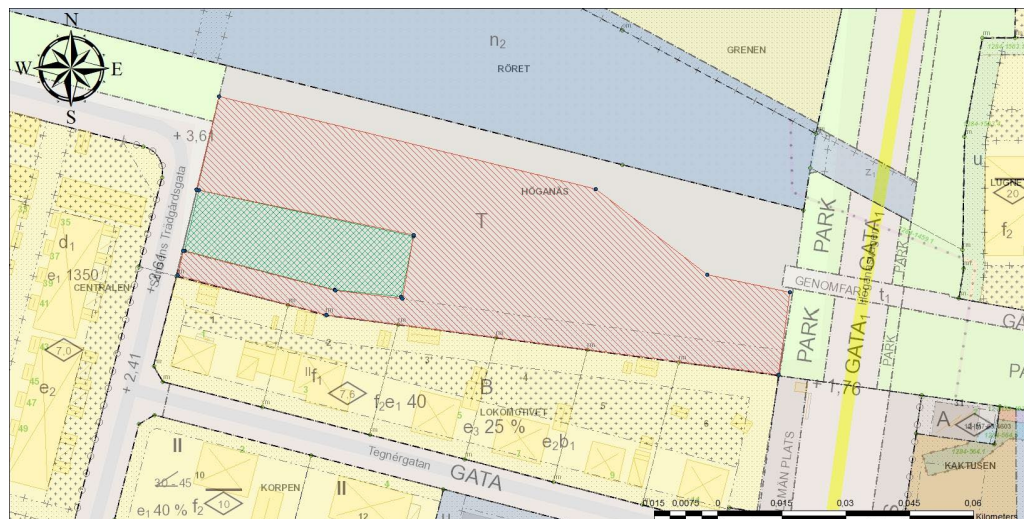
Ingen fastighetsplan berörs av förslaget. Fastighetsindelingsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

## FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Området som är skrafferat med rött och grönt i karta nedan ska utgöra kvartersmark och därmed styckas av från Höganäs 35:4 och bilda en ny fastighet. Ansökan om förrättning kommer skickas in efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bekostas av Höganäs kommun.

## RÄTTIGHETER

Området berörs inte av några servitut. Den nya styckningslotten som kommer att utgöra kvartersmark kommer att belastas av ny ledningsrätt, skrafferat grönt i kartan nedan. Ledningsrätten kommer att bildas för ett underjordiskt dagvattenmagasin.



Karta som visar området som ska styckas av från Höganäs 35:4 och ledningsrättsområde

## EKONOMISKA FRÅGOR

### **PLANAFTAL**

Detaljplanen bekostas av Höganäs kommun. Planavgiften tas ut i samband med samråd och antagande av detaljplanen.

### **FASTIGHETSBIKDNINGSKOSTNADER**

Ansökan om förrättning skickas in och bekostas av Höganäs kommun.

### **INLÖSEN, ERSÄTTNING**

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad bygggrätt som inte utnyttjas.

### **DRIFT ALLMÄN PLATS**

Det är kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen inom planområdet. Kommunen ansvarar för driften.

## TEKNISKA FRÅGOR

Här redovisas beskrivning av de tekniska frågor som har betydelse för genomförandet.

### **TEKNISKA ÅTGÄRDER**

Nya dagvattenmagasin kommer att anläggas inom kvartersmark för att sedan anslutas till kommunala dagvattenledningar. En ledning genom området för kommunikation som ägs av Tele2 kommer att läggas i nytt läge i u-område eller på allmän plats i norra delen av planområdet.

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

### **SANERING AV MARK**

Sanering av mark kommer att ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Föroreningarna kommer att avgränsas och massorna provtas. De kommer sedan att tas om hand. Inför markarbeten ska förorenade massor separeras för att undvika att föroreningarna späds ut med rena massor. Anmälan om återställande åtgärder i förorenad mark kommer att insändas till berörd tillsynsmyndighet med en beskrivning av det planerade arbetssättet för att sanera.

### **UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS**

Någon utbyggnad av allmän plats kommer inte bli aktuellt inom planområdet då området som är utlagt som allmän plats består med befintlig utformning.

### **UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP**

Utbyggnad av ledningsnätet för vatten, avlopp och dagvatten kommer att ske i samband med exploateringen. Kontakt tas med räddningstjänsten vid utbyggnad av vattenledningsnätet för planering av strategisk placering av brandposter i området.



## **KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**

### **MILJÖKONSEKVENSER**

#### **FÖRENLIGHET 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.

### **UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN UNDERSÖKNING**

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB (1998:808) och i 4 kap. 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken.

Motiveringen är att planförslaget

- inte står i konflikt med några nationella, regionala eller lokala mål
- är i linje med kommunens översiktsplan
- är i linje med kommunens kulturmiljöplan

### **PÅVERKAN PÅ NATUR**

Enligt vad som är känt i nuläget finns inte några kända påtagliga naturvärden inom planområdet. Naturvärdesinventering av planområdet kommer att göras före granskning av detaljplanen. När eventuella värden är kända, kommer konsekvenserna för dem att beskrivas i samband med granskning av detaljplanen. De träd som finns inom planområdet kan komma att påverkas, men i största möjliga mån kommer de att bevaras.

### **PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN**

Riksintresset för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken har en undantagsbestämmelse som säger att utvecklingen av befintliga tätorter, som området för denna detaljplan, är undantagen från bestämmelserna gällande kustzonen.

Totalförsvarets riksintresse i området i form av radarstationen i Bjäre bedöms inte påverkas. Inga högre byggnader som sticker upp ovanför omgivande bebyggelse föreslås och bebyggelsen håller sig under 45 meter i höjd.

## **PÅVERKAN PÅ BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ**

Kulturmiljöprogrammet för området anger en karaktär med storskalig, friliggande bebyggelse och mörka tegelytor. Den nya bebyggelsen ansluter till den karaktären genom att vara i sex till åtta våningar och med tegelfasader. De villor som angränsar till planområdet får en påverkan, men den anses acceptabel med tanke på områdets centrala läge i tätorten och det allmänna intresset av bostäder anses väga tyngre än de enskildas intressen.

## **BALANSERINGSPRINCIPEN**

Inom planområdet finns mark som idag fungerar som grönområde, även om det är planlagt för järnvägsändamål. Den stora ytan har tidigare varit spårområde till Höganäs station, men har sedan järnvägen togs bort på 1990-talet succesivt blivit bevuxen. I dag används ytan för rekreation och kan innehålla värdefulla arter. Träden i kanten av planområdet har i många fall samexisterat med järnvägen.

Området bedöms som lämpligt att bebygga och det är svårt att motivera att man ska undvika att tillåta bebyggelse. För att minimera ingreppen, kan den södra delen av området kan lämnas öppen grönyta för rekreation och ekosystemtjänster. Den kommer inte att vara tillgänglig för allmänheten, utan kommer i stället att fungera som gård för bostäderna. Inom planområdet finns det inte plats för att kompensera för de värden som försvinner. I stället finns möjligheten att, som ersättning, stärka grönområdet norr om planområdet för rekreation och biologisk mångfald.

## **SOCIALA KONSEKVENSER**

### **BOSTADSPOLITISKA MÅL**

Planförslaget bidrar till att uppnå kommunens bostadsmål och uppfylla målen i bostadsförsörjningsprogrammet.

### **KOPPLINGAR TILL OMGIVNING**

I anslutning till planområdet ligger ett grönområde med möjlighet till rekreation. 200 meter söder om planområdet finns det centrala stråket Storgatan med en mångfald av butiker och service. 200 meter från planområdet finns busstorget med bussar inom Höganäs och till omgivande samhällen och städer.

### **SÄKERHET OCH TRYGGHET**

Genom att öka antalet boende i området skapas mer underlag för ett aktivt stadsliv i området. Genom att vända entréer mot gångstråk och park blir det lätt att överblicka omgivningen och orientera sig. Med sittplatser både på kvartersmark och allmän plats skapas en mångfald av platser för vila och med utblickar. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Det har gjorts genom att begränsa påverkan på barns levnadsförhållanden och rekreativsmöjligheter. En yta inom planområdet som används för rekreation försvinner, men i närområdet finns fortfarande andra ytor som kan användas. Placeringen av bebyggelsen är lämplig med hänsyn till barns möjlighet att röra sig i staden, till och från skolor, kollektivtrafik med mera.

## TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

## SERVICE

Den nya bebyggelsen är planerad för ungefär 90 nya bostäder. Det är lägenheter i blandade storlekar, två till fyra rum och kök. Med ett genomsnittligt antal boende per lägenhet på 2,5 blir det ungefär 230 nya boende i området. Bostäderna ligger i den största av kommunens serviceorter. Det finns därmed ett stort utbud av service i närområdet och underlaget för serviceverksamheter ökar. Behovet av ytterligare platser i skola och förskola är svårbedömt, eftersom demografin för de som flyttar in i bostäderna är okänd.

## MILJÖKVALITETSNORMER

### LUFT UTOMHUS

*Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft* enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO<sub>2</sub>), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning.

### VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslaget genomförande. Recipienten är Öresund och dess ekologiska status bedöms som god.

### BULLER

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad är i stället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade

sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller. Det krävs alltså inga åtgärder för inne- eller utemiljön eftersom vare sig ekvivalent- eller maxnivån överskrider riktvärdena.

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för buller inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

## NATIONELLA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I undersökningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

## KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR

### TRAFIK

Trafiken på omgivande gator kommer att öka med ungefär 260 fordon per dygn ÅDT (årsdygnstrafik). Planområdets påverkan på omgivningen är begränsad och bedöms inte få någon påverkan på den totala kapaciteten på omgivande gator och vägar.

### GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykeltrafiken i området kommer att öka, men det finns inga hinder kapacitetsmässigt för att hantera den ökade trafikmängden.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

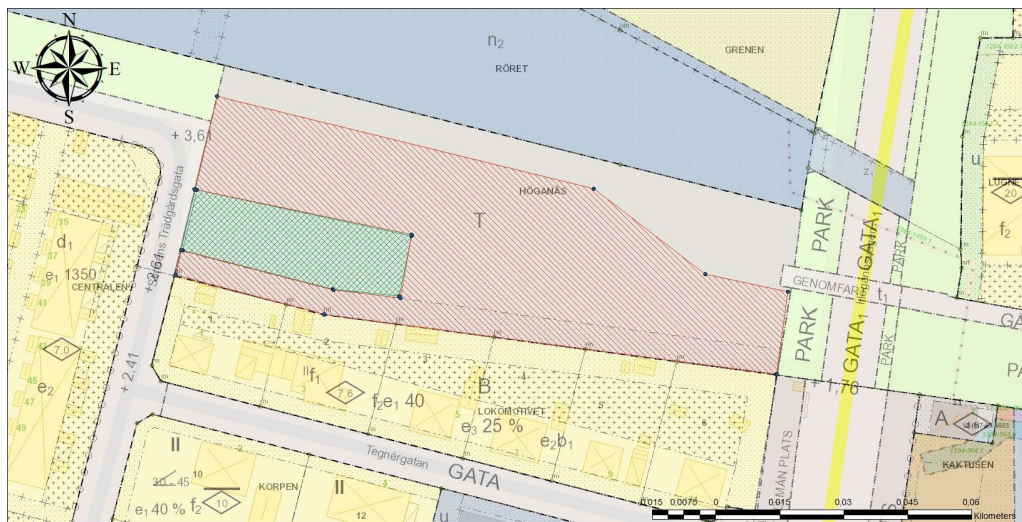
Kommunen får en inkomst vid försäljningen av den del av fastigheten Höganäs 35:4 som styckas av i samband med genomförandet av detaljplanen. Kommunen får kostnader kopplade till framtagandet av detaljplanen samt för sanering av området.

## FASTIGHETSRETTSLIGA KONSEKVENSER

### KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN HÖGANÄS 35:4

En mindre del av fastigheten Höganäs 35:4 ska styckas av och bilda en ny fastighet som ska utgöra en bygggrätt (Skrafferat med rött i kartan nedan). Den nya

styckningslotten kommer att belastas av en ny ledningsrätt (Skrafferat med grönt i kartan nedan).



*Karta som visar området som ska fastighetsregleras från Höganäs 35:4 till en ny fastighet.*