

KS/2019/190



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR RÖDA LADAN 1 MED FLERA, I HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Planområdet med dess innehåll markerat i rött.



GRANSKNINGSHANDLING, 2024-05-02



**HÖGANÄS
KOMMUN**



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 planförslagets innebörd 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 i skala 1:1500 med tillhörande bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Geoteknisk markundersökning (Tyréns 2023-06-16)
Dagvatten- och skyfallsanalys (Norconsult 2023-06-07).
PM dagvattensutredning (VA- avdelningen i Höganäs kommun 2024-03-14).
Översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP 2023-08-25).
Trafik- och bullerutredning (Tyréns, 2023-05-26)
Riskutredning (Bricon AB 2023-10-23).

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 TJÄNSTEPERSONER

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:
Abdulmouneim Baradey, planarkitekt och planförfattare
Karin Stenholm, planarkitekt
Gunilla Sandebert, stadsarkitekt/planchef



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

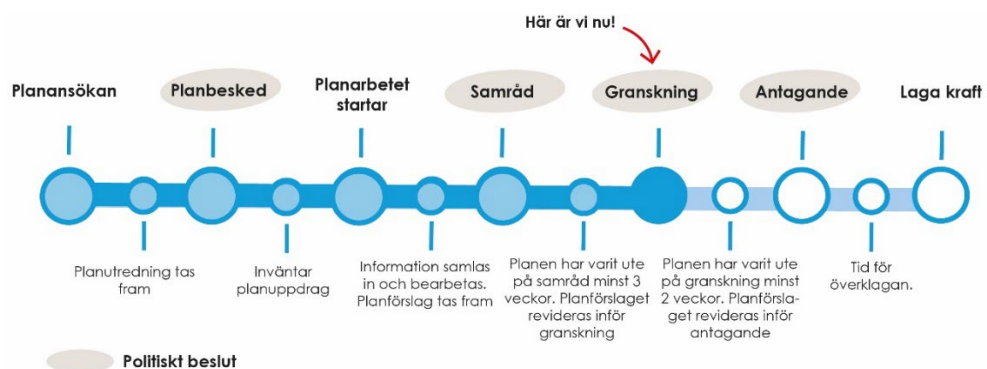
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för verksamhetsområde, kontor och detaljhandel med skrymmande varor på fastigheten Röda ladan 1 med flera. Planen syftar även till att möjliggöra för gata, gång- och cykelväg, samt park.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 5 mars 2019, §59, att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocessen för Röda ladan 1 med flera fastigheter. Under de senaste åren har Höganäs kommun i allt snabbare takt sålt av sin verksamhets, handel och industrimark. Efterfrågan är fortfarande stor och därför jobbar kommunledningskontoret nu tillsammans med Samhällsbyggnadsförvaltningen för att ta fram nya verksamhetsområden genom planläggning. En sådan yta finns idag vid kommunens centralförråd på fastigheten Röda Ladan 1.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.



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 kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom tre veckor efter justerat protokoll 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.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Planområdet är beläget i östra Höganäs och gränsar i norr till Brännerigatan, i öster till Steglingevägen, i söder till växtlighet och ett koloniområde och i väst och sydväst till park, befintlig bebyggelse och industrimark.

I dagsläget används planområdet för kommunens centralförråd, kontor och verkstad.

Runt planområdet finns befintlig verksamhets- och industrimark.

Genom området går en cykelbana längs en gammal banvall. På södra och västra delen av planområdet finns växtlighet, stora träd och gröna ytor. Delar av planområdet som planeras exploateras utgörs idag av ett upplag med grusyta.

Planområdet omfattar ca 6 hektar.



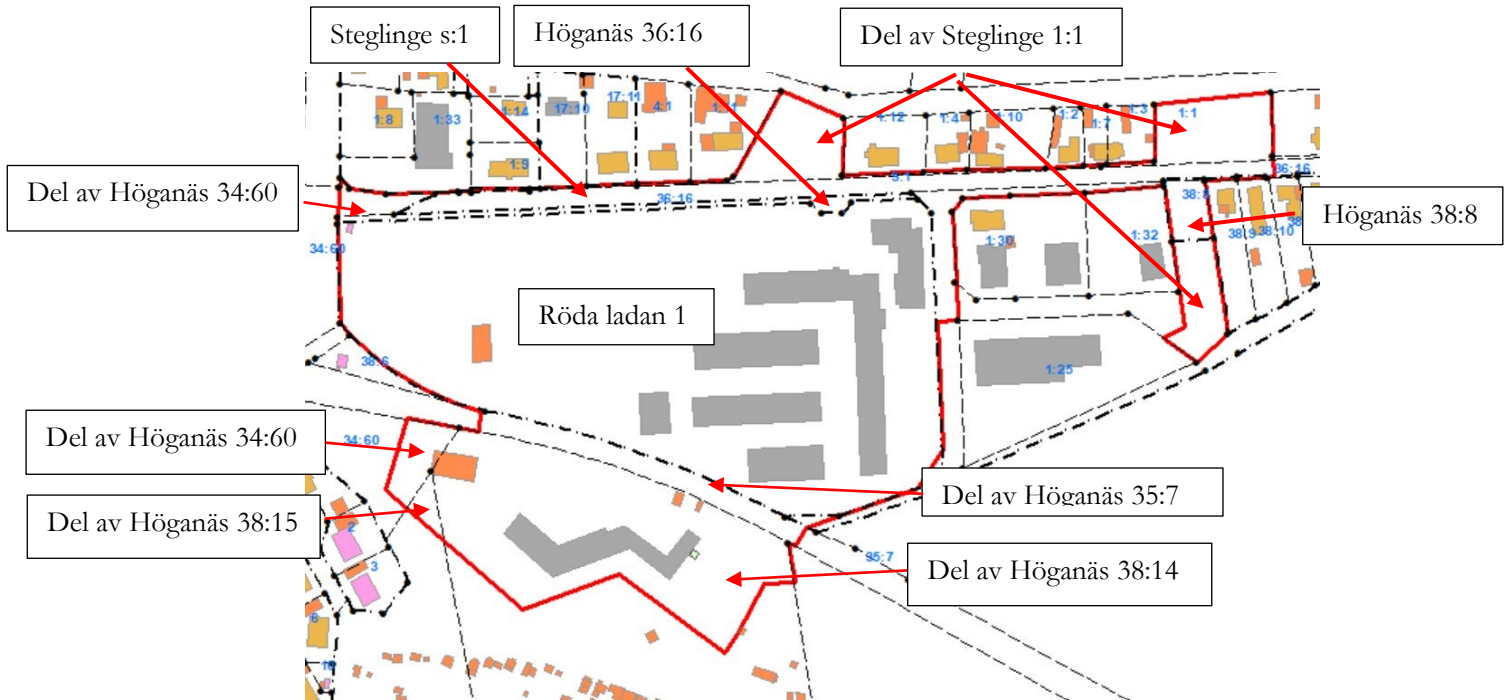
Karta: Aktuell planområde i kommunen



Aktuellt planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattar fastigheten Röda ladan 1, Steglinge s:1, del av Steglinge 1:1, Höganäs 38:8, del av Höganäs 35:7, del av Höganäs 38:14, del av Höganäs 38:15, del av Höganäs 34:60 och del av Höganäs 36:16. Höganäs kommun äger alla fastigheter förutom Steglinge s:1.



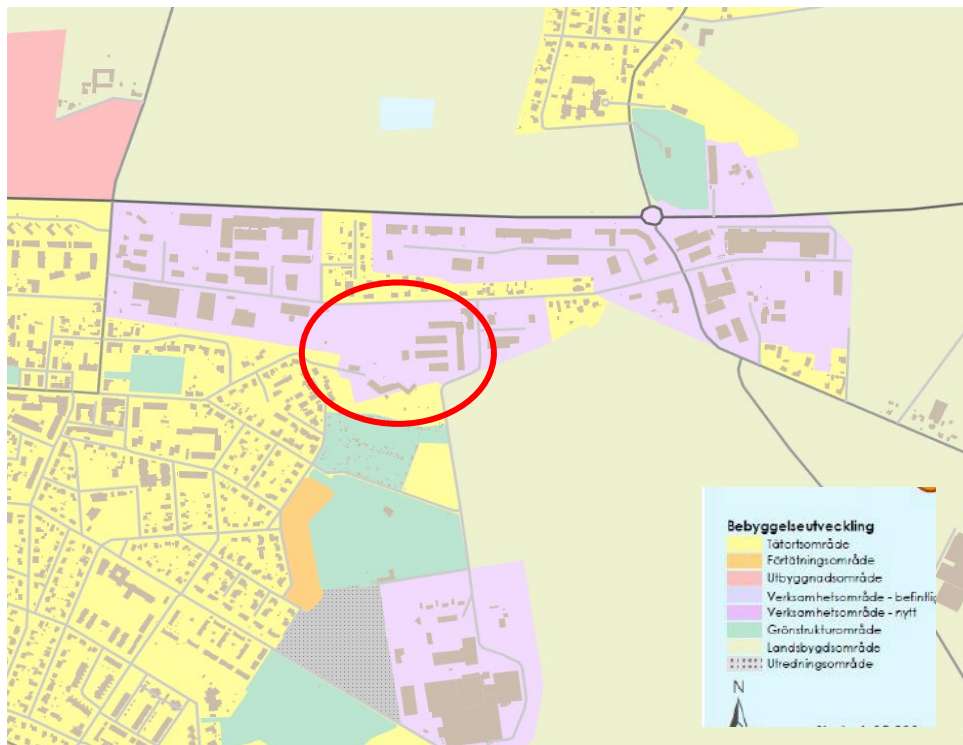
Kartbilden visar alla befintliga fastigheter inom planområdet.

► TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 fick laga kraft 2019-12-06, kommunfullmäktige §80. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet att området ska användas som verksamhetsområde samt tätortsområde. Förslaget överensstämmer med översiktsplanen.



Karta: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplaner:

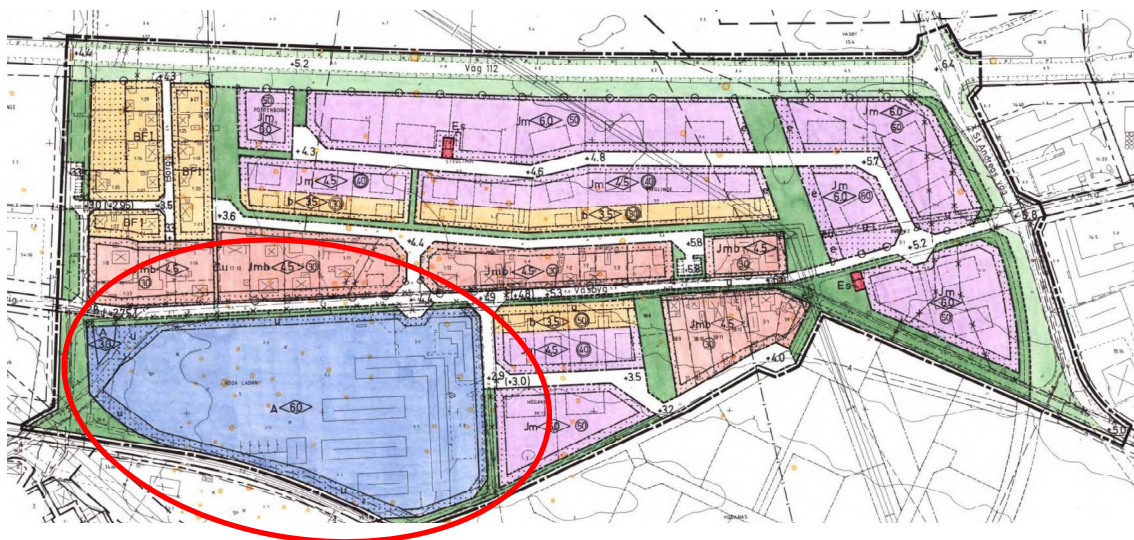
Detaljplan för Steglinge 1:1, Bräcke 3:1 mm (1284-P52)

Detaljplanen vann laga kraft 1987-11-18. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till allmänt ändamål, småindustri samt park.

Gällande detaljplan kommer delvis att ersättas med föreslagen detaljplan.



Detaljplan för Järnvägsspåret med mera (12-HÖS-435)

Planen vann laga kraft 1965-10-29. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till område för handelsträdgårdsändamål, område för högspänningsledning, park samt järnväg.

Delar av gällande detaljplan blir ersatt med föreslagen detaljplan.

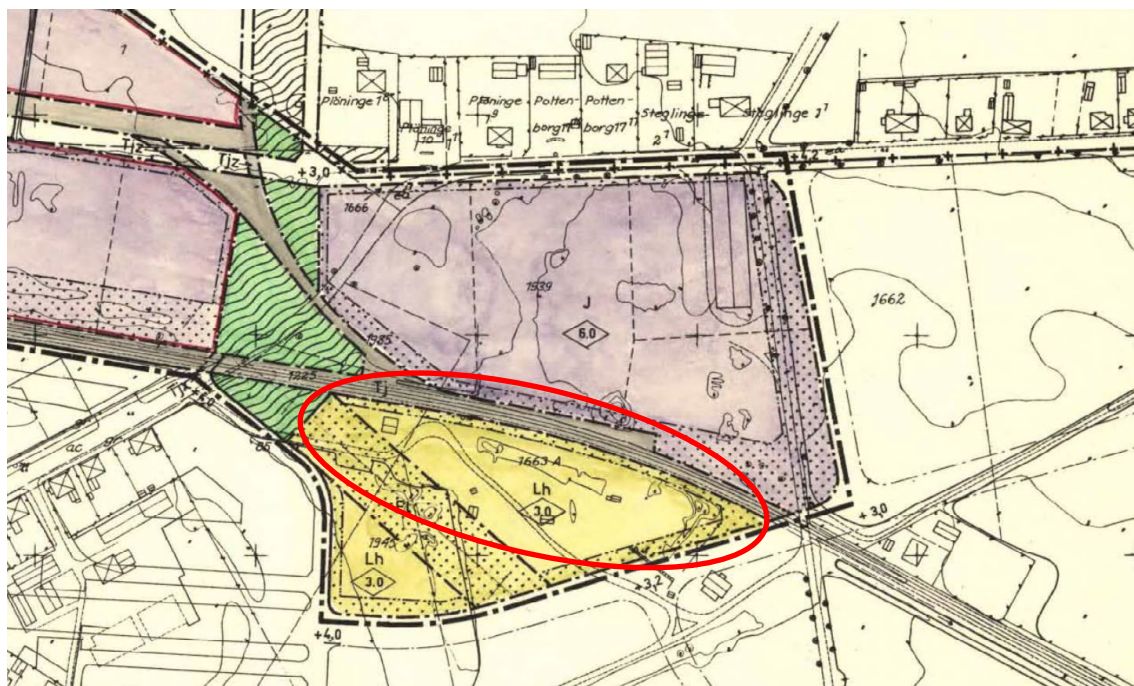
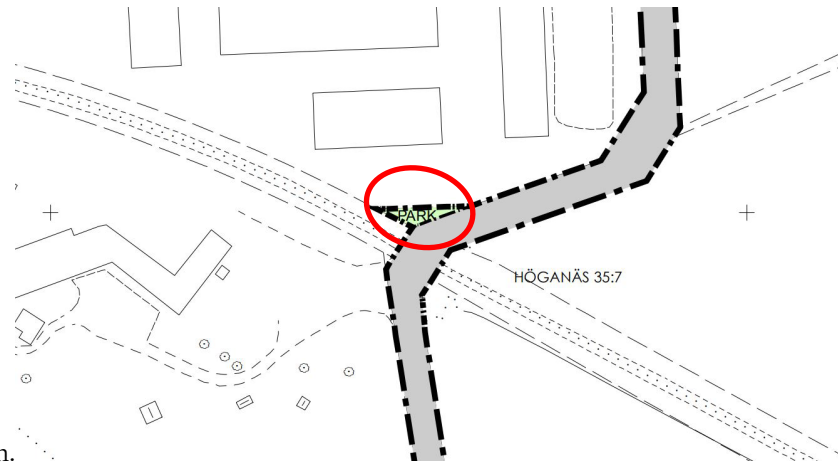


Bild: Utsnitt från detaljplanen för Järnvägsspåret. Inringat område är gällande detaljplan.

DETALJPLAN FÖR DEL AV HÖGANÄS 38:46 m.fl., ÖSTRA DELEN (1284-P2019/1)

Planen vann laga kraft 2018-05-24. Genomförandetiden är 10 år.

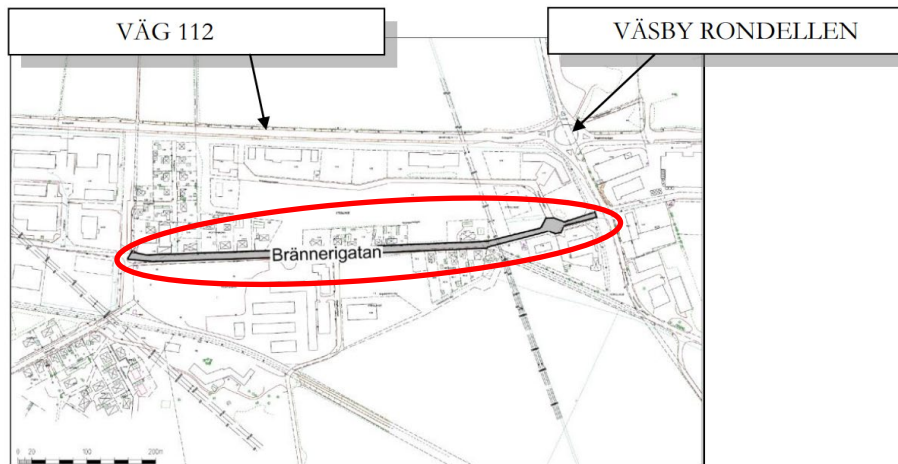
Det behövs en in- och utfart mot Steglingevägen. Därför planläggs en yta på cirka 75 kvadratmeter, som i gällande plan är park, som kvartersmark. Marken ägs av Höganäs kommun.



Tillägg till stadsplan för Steglinge 1:1, Bräcke 3:1 mm i östra delen av Höganäs(1284-P425).

Syftet är att upphäva utfartsförbud längst Brännerigatan i gällande detaljplan.

Planområdets läge och omfattning



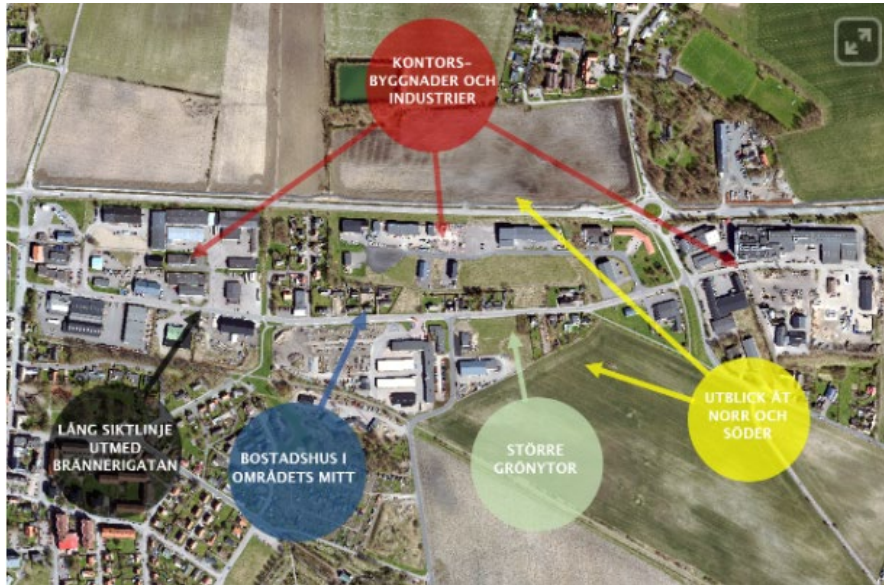
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöwebben antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument.

I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet: att området har en tydlig industriell karaktär och att bebyggelsen i huvudsak består av affärs- och kontorsbyggnader samt industribyggnader. Äldre gathus och villor finns i mindre omfattning och är koncentrerade till Borggatan samt Brännerigatans mitt. Angränsande till planområdet finns dessutom bebyggelse som är utpekad som kulturhistoriskt värdefull enligt PBL 8 kap. §17. Det innebär att varsamhetsaspekten ska uppmärksammas särskilt.

I kulturmiljöwebben finns två bostadsbyggnader med som är kulturhistoriskt värdefulla utanför planområdet och längs med Brännerigatan.



Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram



Inom planområdet finns en gammal mur som är kulturhistoriskt värdefull. Det är rest av linbanan ut till Gustav Adolf-schakt. Muren är troligen 120–140 år gammal och den ska bevaras.



Kulturbistoriskt värdefull mur

NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplan för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2017-02-23 (§ 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, som berör aktuellt planområdet: att genom området går det en gång- och cykelväg som sträcker sig mellan Höganäs och Mjöhult. Den gamla banvallen har en biologisk koppling till odlingslandskapet och utgör ett långt och viktigt grönstråk med träd, buskage och artrik gräsmark utmed gång- och cykelvägen mellan Höganäs och Mjöhult. Stråket sammanbinder flera grönområden. Naturvärdena är höga för hotade eller missgynnade arter då det fungerar som en brynmiljö i jordbruksbygd. Stråket ska bevaras och biologiska värden utvecklas. Stråket är ett viktigt rekreativt samband som även tillgängliggör odlingslandskapet.”

PARKERINGSSTRATEGI OCH PARKERINGSNORM

Kommunens parkeringsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 14 september 2021 § 148 och har som syfte att stödja kommunens ambitioner om ett hållbart, attraktivt och funktionellt trafiksystem för samtliga transportslag. För att parkeringsstrategin ska kunna tillämpas på rätt sätt behöver den användas tillsammans med parkeringsnormen, som antogs av kommunstyrelsen den 7 februari 2023 § 28. Parkeringsnormen anger en miniminivå för hur många parkeringsplatser som ska anläggas för olika typer av bostäder, skolor och förskolor. För verksamheter är utgångspunkten personaltäthet. Det innebär att parkeringstalen (p-talen) i normen kan ses som riktlinjer som kan användas i ett tidigt skede. Det faktiska parkeringstalet beslutas i dialog med den berörda verksamheten och är baserat på efterfrågan och verksamhetens. Normalvärde för kontor är 19 och normalvärdet för industrier är 8 och för handel upp till 30.

KLIMAT PM

I Höganäs kommuns klimat PM (Beslutat av Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden.

VA-PLAN

Kommunen antog 2021 en VA-plan med tillhörande riktlinjer för dagvattenhantering. I denna VA-plan finns en långsiktig helhet för hanteringen av spill-, dricks- och dagvatten inom kommunen. Genom denna långsiktighet avser man att säkra ett hållbart VA-system, 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. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdrämningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå.

Området ska höjdsättas så att översvämningar undviks även vid skyfall.

RIKSINTRESSEN

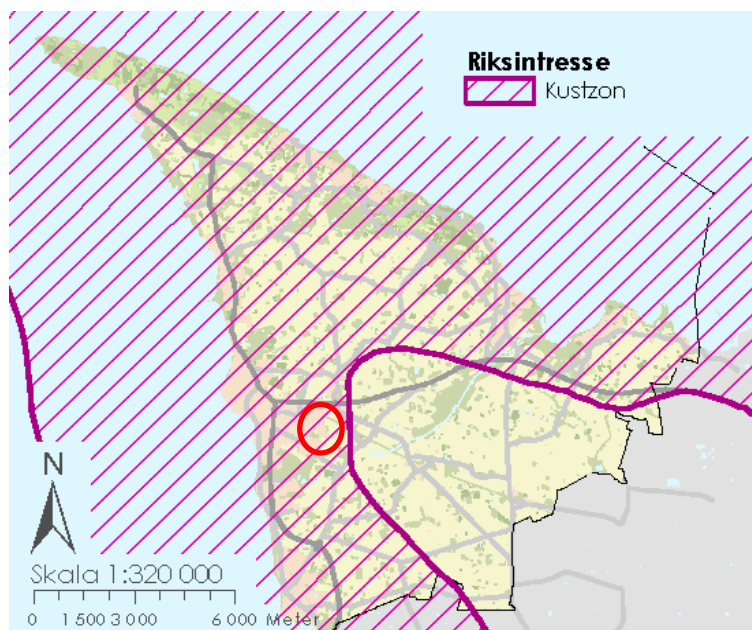
KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4. kap miljöbalken (1988:808) MB.

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 rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områden som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florans och faunas skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycket MB som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

Kommunen bedömer att denna plan omfattas av undantaget, eftersom syftet med planen är att ta fram mer verksamhetsmark, vilket är till hjälp för det lokala näringslivet.

Dessutom kommer exploateringen av fastigheten att ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden, eftersom planområdet redan idag används för verksamheter.



► FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Planområdet är beläget i östra Höganäs och gränsar i norr till Brännerigatan, i öster till Steglingevägen, i söder till ett koloniområde och i väst till park och befintlig bebyggelse och industrimark. Runt planområdet finns befintlig verksamhets- och industrimark. Genom området går en cykelbana längs en gammal banvall.

I dagsläget används planområdet för kommunens centralförråd, kontor och verkstad. Delar av planområdets norra utgörs idag av en grusyta med upplag på cirka 15 000 kvadratmeter.

Söder om gång- och cykelvägen och bredvid byggnaden finns en gammal mur som är kulturhistoriskt värdefull. Muren ska bevaras.

I nordvästra hörnet av planområdet finns en elnätsstation. I norr mot Brännerigatan finns en drivmedelsstation som betjänar kommunens verksamheter. Den kommer att flyttas till södra delen av planområdet. Dessutom finns en befintlig telemast på cirka 45 meters höjd på den östra delen och söder om gång- och cykelvägen.



Ungefärligt planområde med dess innehåll markerat i rött.

OMRÅDETS HISTORIA

Brännerigatan anlades 1803 av Höganäsbolaget som en transportväg mellan bruksorten Ryd och Ingelstråde. Kort därefter uppfördes gathus längs den då allékantade vägen och byggnadsbeståndet bestod i början av 1900-talet av ett tiotal hus. Borggatans samlade villabebyggelse uppfördes på 1930-talet och under den senare delen av 1900-talet exploaterades området hårt och bebyggdes med industrier samt kontors- och affärsbebyggelse.

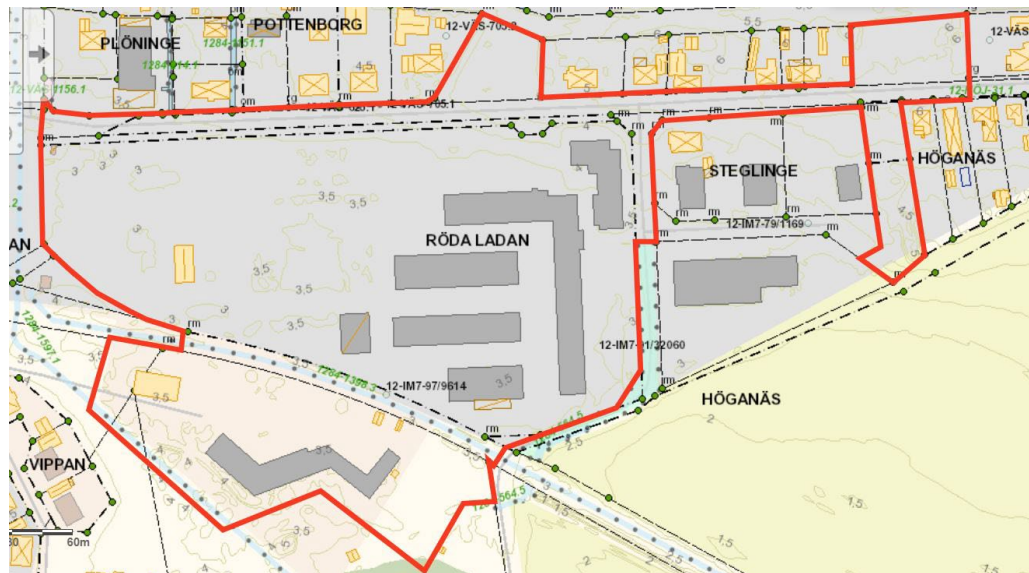


Ortofoto från 1973

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

planområdet ligger cirka 3–5 meter över havet.



Karta: Höjsättningskarta

GRUNDVATTEN

Det har tagits fram en översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP ÖMMU 2023-08-25).

Uppmätta grundvattennivåer varierade mellan 1,85 och 2,28 meter under marknivån (WSP ÖMMU 2023-08-25). Grundvattennivån kan variera något under året på grund av nederbörd.

Utifrån resultaten av laboratorieanalyserna har området god kemisk grundvattenstatus.

Metaller

Generellt är uppmätta metallhalter låga i grundvattnet och ligger i nivå med bakgrundshalterna för opåverkat grundvatten. För enskilda metaller ligger halterna inom klass 1–3 enligt SGU:s bedömningsgrunder som utgår från bakgrundshalter upp till dricksvattennormen (klass 5).

Organiska ämnen

För ämnena BTEX, MTBE, alifatiska kolväten >C5-C35, aromatiska kolväten >C8-C35, PAH-16 och klorerade alifater låg halterna under laboratoriets rapporteringsgräns för vald analysmetod.

PFAS/PFOS

Uppmätta halter av PFOS/PFAS ligger under SGI:s preliminära riktvärde för grundvatten. I fyra av fem grundvattenrör påvisades halter över laboratoriets rapporteringsgräns för PFOS och PFAS för vald analysmetod, dock ligger halterna långt under SGI:s föreslagna riktvärde.

GEOLOGI

SGU:s (Sverige Geologisk Undersökning) jordartskarta ger en övergripande bild av markens egenskaper. Marken består till största delen av gyttja, men även av Svämsediment, sand och postglacial sand.



Utdrag från SGU:s Jordartskarta

Jordartsbeskrivning

Geoteknisk undersökning har utförts på fastigheten Röda Ladan 1 och inom närliggande områden. (Tyréns 2023-06-16).

Undersökningsområdet utgörs huvudsakligen av fyllning bestående av friktionsjord som underlagras av sand, organiska sediment, morän och sedimentärt berg. Jordlagerföljden inom området är mycket varierande mellan undersökningspunkterna, och ställvis förekommer även silt och lera.

Undersökt djup med skruvprovtagning varierar mellan 1,7 m och 6 m.

Undersökt djup med CPTu-sondering varierar mellan 0,9 och 8,2 m.

REKREATION, VÄXT- OCH DJURLIV

Söder om planområdet finns träd och annan växtlighet. Där förekommer också biodling. Väster om planområdet finns en park och grönytor. Genom planområdet går en gång-

och cykelväg som sträcker sig mellan Höganäs och Mjöhult. Den biologiska mångfalden tenderar att vara hög i växtligheten.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (1988:950) KML.

BEBYGGELSE

Området har en tydligt industriell karaktär. Runt planområdet finns befintlig verksamhets- och industrimark samt bostäder.

Inom planområdet finns en kontorsbyggnad samt förråd, lagar och verkstäder.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet används idag som kommunens centralförråd, kontor och verkstäder.

TRAFIK

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Planområdet angörs via Brännerigatan och Steglingevägen. Infrastrukturen runt planområdet har industrikaraktär. Väg 112 som ligger norr om planområdet är både ett kollektivtrafikstråk där linje 225 går och ett gång- och cykelstråk.

BILTRAFIK

En trafik- och bullerutredning har gjorts (*Tyréns, 2023-06-30*).

I tabellerna redovisas tillgängliga trafikräkningar.

Tabell 1 kommunala trafikräkningar, källa: Höganäs kommun.

Kommunens räkningar	Fordon/dygn	Andel tung trafik	Räkneår
Brännerigatan öster, öster om Steglingevägen	1007	7,5%	2021
Brännerigatan väster, vid Lokegatan	1693	6,6%	2021
Steglingevägen söder om Brännerigatan	866	11,7%	2021

Utifrån trafikräkningarna görs bedömning att trafikflödet på Brännerigatan förbi planområdet är ca 1 300 fordon/dygn med 7% tung trafik.

Tabell 2 Trafikverkets trafikräkningar, källa: Trafikverkets trafikflödeskartor.

Trafikverkets räkningar	ADT	Andel tung trafik	Räkneår
Väg 112	6400	7,8%	2017

För väg 112 finns en senare trafikräkning från 2021. Den gjordes under pandemin och därför bedöms den inte vara relevant. Räkningen visar på fler fordon, 6 530 fordon/dygn, men en betydligt lägre andel tung trafik 3,7% än vad som är normalt för vägen historiskt sett.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Brännerigatan är också ett gång- och cykelstråk och har en gång- och cykelbana på ena sidan av körbanan och en gångbana på den andra sidan. Både gång- och cykelbanan och gångbanan saknar en upphöjning och är på samma höjdnivå som körbanan.

Genom området i öst-västlig riktning går en cykelbana längs en gammal banvall som går tvärs över Steglingevägen. Den binder ihop Höganäs och Mjöhult. Det finns även ett gång- och cykelstråk väster om planområdet, som binder ihop Brännerigatan med Väsbygatan.

KOLLEKTIVTRAFIK

Linje 225 går mellan Höganäs, Jonstorp och Ängelholm 1–2 gånger i timmen. Linjen stannar vid två hållplatser i nära anslutning till planområdet, Skolgatan och S:t Andreas väg. Linje 201 som går i Höganäs tätort stannar vid Väsbygatan som ligger relativt nära planområdet. Linjen går en gång i timman på vardagar mellan 08:00 och 17:00. Linje 224 går mellan Höganäs, Jonstorp, Mjöhult och Helsingborg Senderöd. Linjen går en gång i timman på vardagar.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Planområdet har en in- och utfart mot Brännerigatan och en mot Steglingevägen. Där finns två parkeringsplatser. Den ena parkeringsplatsen ligger vid anslutningen till Brännerigatan och har plats för cirka 30 bilar. Den andra parkeringsplatsen ligger vid Steglingevägen och har plats för cirka 50 bilar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN OCH AVLOPP**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Det finns tillräcklig kapacitet i dricksvatten och spillvattenledningarna inom planområdet och anslutningar kan ske i de befintliga VA- ledningar inom planområdet.

DAGVATTENHANTERING

Dagvattenledningar norr och söder om planområdet avvattnar stora delar av planområdet idag. Det finns tillräcklig kapacitet i dagvattenledningarna. Dagvatten ska fördröjas och magasineras inom planområdet så att utsläppsflödet till dikningsföretaget och vidare mot recipienten inte överskrider det nuvarande utsläppsflödet.

Recipienten för planområdet är i första hand Görslövsån som har otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Slutrecipienten är Skälderviken som har god ekologisk status och ej god kemisk status.

EL, VÄRME

I planområdets nordvästra del finns en elnätstation som försörjer planområdet.

AVFALL

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon.

Avfallshanteringen sker inom den egna fastigheten och på tömningsdagen ska kärnen placeras vid tomtgräns mot farbar allmän väg. Hanteringen av avfall sköts av NSR och bygger på källsortering.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Inom planområdet finns underjordiska ledningar för el, opto och telenät tillhörande Skanova och Höganäs Energi.

Det finns också ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Nordion Energi har underjordiska gasledningar inom planområdet längs med Brännerigatan.

Öresundskraft AB har luftledningar som korsar planområde i öst-västlig riktning i södra delen.

BRANDVATTENPOSTER

Brandpost finns i planområdets östra delen.

HÄLSA, SÄKERHET

Skyddsrum

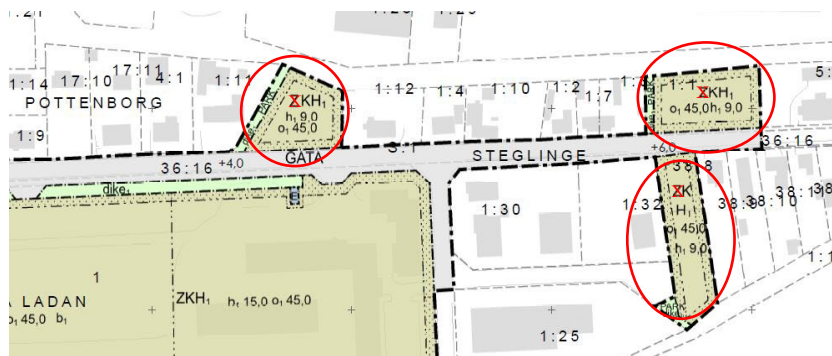
Inom planområdet söder om Brännerigatan och väster om Steglingevägen finns ett skyddsrum nr 105534–9 med plats för 74 personer. Skyddsrummet ska inte avvecklas eller påverkas av planförslaget.

RISK FÖR VERKSAMHETER

Planförslaget tillåter verksamheter (Z) inom stora delar av planområdet. Boverkets föreskrifter om detaljplan innehåller följande information om verksamheter (Z): Inom Verksamheter kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Verksamheter med större påverkan bör lokaliseras inom Industri. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande, handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen.

I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Kommunen har efter samrådet ändrat markanvändningen i vissa delar av planområdet norr om Brännerigatan och öster om Steglingevägen. Dessa områden gränsar till bostadsbebyggelse. Efter samrådet har kommunen beslutat att ta bort markanvändningen verksamheter (Z) i dessa områden. I stället kommer markanvändningen att vara kontor (K) och detaljhandel med skrymmande varor (H₁). Detta beslut har fattats för att undvika risker för de närliggande bostäderna.



Röda ringar visar de delar av planområdet där markanvändningen verksamheter (Z) har tagits bort.

Kommunen bedömer att markanvändningen verksamheter (Z) är lämplig för resten av kvartersmarken.

Kommunen har tagit fram riskreducerande åtgärder för att minska risker för omgivningen genom att:

- Hålla skyddsavstånd på cirka 25 meter från verksamheternas byggnader till närmaste bostadsbebyggelse.
- Reglera en egenskapsbestämmelse (m₁) ”Brandfarliga, giftiga och explosiva ämnen ska förvaras och hanteras på ett säkert sätt i del av byggnad anpassad för ändamålet”.
- Brandpost VBP finns i planområdets östra del.

I planförslaget ingår en drivmedelstation utan försäljning som är avsedd för kommunens verksamheter. Denna drivmedelstation är en tankstation och finns redan inom planområdet, söder om Brännerigatan. Enligt planen kommer den att flyttas till en annan plats, söder om gång- och cykelvägen.

För att minska riskerna för omgivningen har tankstationen placerats med ett skyddsavstånd på 25 meter till närmaste byggnad. Prickmark säkrar 25 meter bebyggelsefri zon runt tankstationen. Byggnader som ligger närmare än 25 meter ska rivas. Denna åtgärd följer rekommendationerna från en tidigare riskutredning som kommunen genomfört för den nuvarande placeringen av tankstationen (Bricon AB 2023-10-23).

Enligt MSB:s (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) handbok ”Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer” ska det vara ett skyddsavstånd mellan bebyggelse där människor vanligen vistas och påfyllningsanslutning till cistern på 25 meter.

Riskvärdering enligt riskutredning för tankstationen

Sannolikheten för att brand och explosioner ska inträffa är relativt låg då det krävs att ett utsläpp sker samtidigt som det finns en närliggande tändkälla med tillräcklig effektivitet för att kunna antända utsläppet. Det är ganska vanligt att ett mindre utsläpp sker på en drivmedelsanläggning, däremot skulle antändning av ett sådant litet utsläpp inte påverka säkerheten på anläggningen mer än mindre anläggnings- eller personskada (på den person som befinner sig i direkt närhet av utsläppet). Det är mer sällsynt med ett större utsläpp av brandfarlig vara och antändning sker nästan aldrig.

Explosion i cistern bedöms som osannolik då det krävs att explosiv blandning uppstår i ett slutet utrymme innehållande en tändkälla. Detta hanteras ytterligare i explosionsskyddsdocumentationen.

I övrigt bedöms riskerna vara acceptabla om de krav som ställs i rådande regelverk uppfylls.



Bilderna visar 25 meters skyddsavstånd.

BULLER

Det har tagits fram en trafik- och bullerutredning. (Tyréns, 2023-05-26)

Trafikbullerberäkningarna visar att ljudnivåerna kan förväntas öka något, 1–2 dBA, vid befintlig bostadsbebyggelse dels till följd av allmän trafikökning, dels till följd av planområdets tillskott av trafik på gatunätet. Beräknade bullernivåer ligger dock väl under gällande riktvärden för befintlig bebyggelse.

Industribullerberäkningarna visar att verksamheterna inom planområdet, enligt de antaganden som har gjorts, kan ge upphov till bullernivåer som understiger Naturvårdsverkets riktvärde för ljudnivåer från verksamheter under dagtid.

JORDBRUK OCH DJURHÅLLNING

Planområdet gränser till jordbrukslandskapet i sydöst samt till koloniområde i söder.

MARKFÖRORENINGAR

Det har tagits fram en översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP 2023-08-25).

Undersökningen visar att det i enstaka punkter förekommer halter över MKM.

Med dagens markanvändning samt planerad markanvändning motsvarande MKM (mindre känslig markanvändning) bedöms det dock inte finns något åtgärdsbehov.

Petroleumföreningen som påträffats lokalt i samband med provtagning för ny etablering av drivmedelsstation bedöms vara lokal då inga andra jordprover som analyserats i denna undersökning visat på föreningar med fraktionerade alifater- och aromater med halter över MKM.

Eventuell föroreningsspridning från fyllning till naturliga jordarter har inte undersökts i denna rapport. Uppmätta halter i grundvattnet ger dock inga indikationer på att vidare spridning förekommer.

Vid masshantering inom planområdet är det viktigt att vara medveten om att schakt i förorenad jord (över generella riktvärdet för KM – känslig markanvändning) är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar. Förorenade schaktmassor kräver särskild hantering.

GEOTEKNIK

En geoteknisk/markteknisk undersökning har utförts på fastigheten Röda Ladan 1 och inom närliggande områden. (Tyréns 2023-06-16)

Syftet med undersökningen är att översiktligt klargöra de geotekniska och hydrogeologiska förutsättningarna inför det fortsatta detaljplanarbetet.

Grundläggningsförhållandena bedöms inom stora delar av området som mindre goda.

Detta på grund av förekomst av okontrollerad fyllning, organiskt material och lös lera.

Lokalt, framför allt i de norra delarna av området, där lermoränen är mäktig och organiskt material ej förekommer, samt djupet till berg är grunt, bedöms grundläggningsförhållandena vara bättre.

Grundläggning av planerade byggnationer bedöms översiktligt kunna utföras på frostfritt djup på naturligt förekommande jordlager utan organiskt innehåll med platta på mark.

Högre byggnader kan komma att behöva pågrundläggas eller åtminstone förses med förstärkningsåtgärder beroende på placering och utformning med tanke på förekomsten av organiska sediment och lösare leror. Förstärkningsåtgärder kan innebära utskiftning av organiskt material, pågrundläggning exempelvis med grävpålar där det inte är djupa avstånd till berg. I senare skeden måste geotekniskt projekterings PM innehållandes

grundläggningsrekommendationer samt dimensioneringsparametrar för grundläggning tas fram.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Markradon har mätts. Mätvärdena tyder på radonhalter inom normalriskintervallet.

Mätningarna påvisar uppmätta markradonhalter på mellan 15 och 41,3 kBq/m³.

Då marken utgörs av normalriskmark avseende markradon behövs åtminstone radonskyddat byggande vid nybyggnation. Tätningar bör utföras vid genomföringar, sprickor och håltagningar i konstruktioner mot mark. Ventilationssystemet bör utformas så att det i sig inte bidrar till att öka radonhalten inomhus, se bilaga 3 tillhörande MUR. (Tyréns 2023-06-07) och PM Planeringsunderlag/Geoteknik slutrapport sida 10 (Tyréns 2023-06-16)

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Det har tagits fram ett dagvatten- och skyfallsanalys (Norconsult 2023-06-07).

Dagvatten- och skyfallsanalysen har reviderats av VA- avdelningen i Höganäs kommun (2024-03-14).

Klimatförändringarna förväntas medföra kraftiga och intensiva regn och därmed ökad risk för överbelastade vattendrag och dagvattenledningar.

Om planering av dagvattenhantering inom planområdet sker enligt VA- avdelningens PM kommer översvämningsriskerna att minimeras.

En förhöjd havsnivå upp till 2,0 meter kommer inte att ha direkt påverkan på förhållandena på Röda ladan 1 (fig.4).

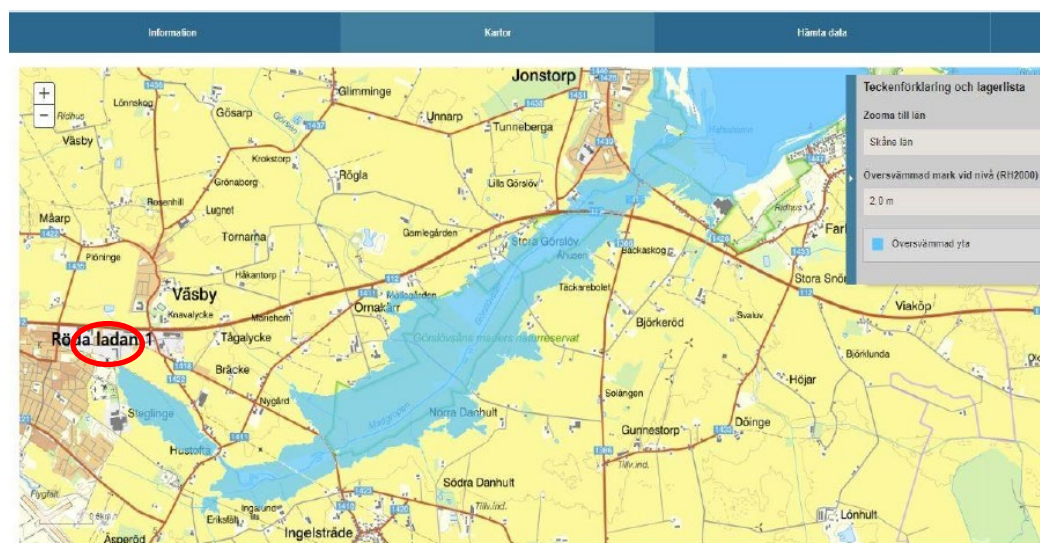


Fig.4. MSB översvämningsportal vid 2,0 meter förhöjd havsnivå.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen är huvudsakligen verksamheter, kontor och detaljhandel med skrymmande varor.

Delar av fastigheten Röda ladan 1 utgörs idag av upplag med grusyta på cirka 15 000 kvadratmeter. Tanken är att den ska exploateras. Inom planområdet planeras för verksamheter av icke-störande karaktär, exempelvis lager/förråd och mindre tillverkande verksamheter. Verksamheterna ska bedrivas dagtid under vardagar.

Inom verksamheter kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras.

Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Verksamheter med större påverkan bör lokaliseras inom industri.

Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande, handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen.

I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Planförslaget innefattar:

- I större delen av kvartersmarken föreslås användningarna verksamheter (Z), kontor (K) och detaljhandel med skrymmande varor(H₁).
- Inom de delar av kvartersmarken som ligger norr om Brännerigatan och de delar som ligger öster om Steglingevägen föreslås användningarna detaljhandel med skrymmande varor(H₁) och kontor (K).
- Cirka 15 000 kvm byggrätt planeras i den nordvästra delen av planområdet samt tre mindre byggrätter på cirka 1 500 kvm vardera norr om Brännerigatan samt i öster, söder om Brännerigatan.
- Befintlig bebyggelse bekräftas.
- Byggnadshöjden höjs och nockhöjden regleras.
- Upplag flyttas till södra delen av planområdet.
- Brännerigatan planläggs som gata.
- Två nya in-och utfarter skapas.
- Högspanningsledningen inom planområdet skyddas.
- Mindre områden i väster och norr och öster planläggs som park för att hantera dagvatten.
- Ett litet område söder om gång- och cykelvägen planläggs för mindre drivmedelstation (tankstation).
- En del byggnader söder om gång- och cykelvägen rivs.
- Den kulturhistoriska muren söder om gång- och cykelvägen skyddas.
- Transformatorstationen bekräftas.
- Telemasten söder om gång- och cykelvägen bekräftas.
- Dagvatten och skyfall hanteras.
- Det behövs en in- och utfart mot Steglingevägen. Därför planläggs en yta på cirka 75 kvadratmeter, som i gällande plan är park, som kvartersmark. Marken ägs av Höganäs kommun.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen är verksamheter och planområdet är i översiktsplanen till största del utpekat som verksamhetsområde.


FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Planbestämmelser som föreslås inom planområdet:

Bestämmelser för allmän plats:

- **PARK**
- **GATA**
- **GCVÄG**
- **Fördröjning₁** Dagvattenmagasin ska finnas
- **Dike₁** Dagvattendike

Bestämmelser för kvartersmark:

- **Z K H₁** Verksamheter, Kontor, Detaljhandel med skrymmande varor
- **K H₁** Detaljhandel med skrymmande varor, Kontor
- **E** Tekniska anläggningar.
- **G₁** Drivmedel utan kompletterande försäljning.
-  Marken får inte förse med byggnad.
- **h₁ 0,0** Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.
- **u₁** Mark reserverat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- **o₁ 0,0** Största takvinkel är angivet värde i grader.
- **q₁** Kulturhistorisk mur ska bevaras.
- **b₁** Minst 30% av marken ska vara genomsläpplig.
- **b₂** Minst 60% av marken ska vara genomsläpplig.
- **l₁** Markreservat för allmännyttig luftledning.
- **m₁** Brandfarliga, giftiga och explosiva ämnen ska förvaras och hanteras på ett säkert sätt i del av byggnad anpassad för ändamålet.
- **a₁** Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens vattengenomsläpplighet.

VERKSAMHETER OCH KOMMERSIELL SERVICE

I större delen av området föreslås användningarna verksamheter (Z) och kontor (K) och detaljhandel med skrymmande varor(H₁).

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Eventuella kontor som ska anläggas inom området bör placeras minst 10 meter från Brännerigatans väggkant för att trafikbullernivåerna vid fasad ska ligga på nivåer som säkrar riktvärdena för inomhusnivån i kontorsrum.

HÅLLBART BYGGANDE

Höganäs kommun är positiv till placering av solceller på tak, samt användning av gröna tak inom området.

FÖRESLAGEN NATUR, REKREATION

RIKTLINJER FÖR NATUR OCH PARKS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

De ytor som planläggs som park ska utformas så att de både kan fördröja dagvatten och bidra till vackra miljöer.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

BILTRAFIK

Baserat på trafikräkningarna på Brännerigatan samt bebyggelsen, befintliga bostäder och verksamheter, på sträckan mellan Steglingevägen och den västra räknepunkten vid Lokegatan har bedömningen gjorts att det tillkommer cirka 600 fordon/dygn på denna sträcka. Av dessa bedöms cirka 200 fordon/dygn ha start/mål i planområdets norra del, Markbyggnadsenhetens verksamhet. Denna trafik omfördelas delvis då denna verksamhet flyttas till södra delen av planområden och därmed ansluter till Brännerigatan via Steglingevägen i stället.

TILLKOMMANDE VERKSAMHETER

En trafik- och bullerutredning har gjorts (Tyréns, 2023-06-30).

Trafikalstringen för de tillkommande verksamheterna har beräknats med hjälp av Trafikverkets alstringsverktyg för en mix av småindustri (hög arbetstäthet) och stor industri (låg arbetstäthet). Trafikalstring har beräknats till totalt cirka 840 fordon/dygn enligt följande:

Tabell 3 Beräknad trafikstring.

Byggrätt kvm	Antas alstra som	Anställda/ 1000 kvm	Antal fordon/ 1000 kvm inkl nyttotrafik	Beräknad alstring Fordon/dygn
15000	Småindustri 20% Stor industri 80%	25 12	118 23	630
1000	Småindustri 50% Stor industri 50%	25 12	118 23	70
1000	Småindustri 50% Stor industri 50%	25 12	118 23	70
1000	Småindustri 50% Stor industri 50%	25 12	118 23	70
Summa				840

Baserat på befintliga trafikräkningar och Region Skånes resvaneundersökning för Skåne från 2018 har bedömningen gjorts att 65% av trafiken är riktad västerut på Brännerigatan, in mot Höganäs, och 35% österut på Brännerigatan, huvudsakligen mot 112.

FRAMTIDA TRAFIK PROGNOŚÅR 2040

Trafikmängderna på det kommunala vägnätet beräknas uppgå till följande vid prognosåret 2040 med tillskott från de planerade utbyggnaderna.

Tabell 4 Trafik på kommunala vägar vid prognosåret 2040.

Kommunens räkningar	Fordon/dygn	Andel tung trafik	Hastighet km/tim
Brännerigatan öster, öster om Steglingevägen	1300	9%	
Brännerigatan mitt, vid planområdet	1710	9%	
Brännerigatan väster, vid Lokegatan	2240	9%	
Steglingevägen söder om Brännerigatan	1100	11%	

Trafikflödet på väg 112 har räknats upp till prognosåret 2040 med hjälp av Trafikverket uppräkningsstal gällande från 2023-04-01.

Tabell 5 Trafik på statliga vägar vid prognosåret 2040.

Statliga vägar	ÅDT	Andel tung trafik
Väg 112	8800	8%

KOMPLETTERING TRAFIK- OCH BULLERUTREDNING

Höganäs kommun har genomfört en komplettering (daterad 2024-02-12) för trafik- och bullerutredningen för att utreda planförslagens påverkan på statliga vägnätet. Kapacitetsanalysen visar på att belastningsgraden på korsningen S:t Andreas väg/Brännerigatan ligger långt under vad samtliga anslutningar klarar av, både i dagsläge och vid prognosåret 2040. Sammanfattningsvis innebär bedömningen att korsningen S:t Andreas väg/Brännerigatan förväntas behålla tillräcklig kapacitet och god framkomlighet även efter den planerade exploateringen och med den förväntade trafikmängden fram till prognosåret 2040. Det innebär att inga åtgärder behöver vidtas vid denna korsning som en följd av genomförandet av detaljplanen.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planen gör det möjligt att uppföra en laddningsstation för elcyklar. Genom området går det en gång- och cykelväg som sträcker sig mellan Höganäs och Mjöhult. Den planläggs som gång- och cykelväg. Det finns även ett gång- och cykelstråk väster om planområdet, som binder ihop Brännerigatan med Väsbygatan. För att skapa en trafiksäkrare miljö kring planområdet föreslås att befintlig gång- och cykelbana utmed Brännerigatans södra sida kompletteras med vägmarkering för cykelpassage över planområdets framtida anslutningar samt Steglingevägens anslutning till Brännerigatan.

Vid den befintliga gång- och cykelvägens korsning tvärs Steglingevägen föreslås att befintlig väjningslinje kompletteras med ett väjningsmärke för att ytterligare förtydliga för cyklister och mopedister att det inte går att köra rätt ut i korsningen. Om kommunen upplever att det är ett problem, att många faktiskt kör rätt ut, kan man överväga att sätta upp bommar/fällor som ett hinder. Dessa bör dock kompletteras med räcken på båda sidor så att det inte går att köra vida sidan av bommarna.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Parkering och angöringsytor ska lösas på egen fastighet och utreds närmre i bygglovsskedet. I samband med bygglovsgranskning ska det säkerställas att de transportrörelser som sker inne på fastigheten kan göras på ett sådant sätt att de möjliggör en trafiksäker angöring till gatan. Det är även viktigt att anslutningarna görs på ett trafiksäkert sätt i förhållande till övriga fastigheter. Idag har planområdet två anslutningar, en mot Brännerigatan och en mot Steglingevägen. En ny in- och utfart kommer att skapas mot Brännerigatan.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Det finns tillräckligt med kapacitet i befintligt ledningsnät gällande dagvatten, dricksvatten och spillvatten.

DAGVATTENHANTERING

Dagvatten och skyfallsanalys har genomförts (Norconsult AB 2023-06-07) Den har reviderats och uppdaterats av VA- avdelningen i Höganäs kommun (2024-03-14).

För att undvika för hög belastning på befintligt dagvattenledningssystem måste dagvatten fördröjas inom planområdet. Dagvattnet inom området bör avledas i så stor utsträckning som möjligt över grönytor och andra genomsläppliga ytor. Dagvatten ska fördröjas inom planområdet och magasineras i öppet dagvattenmagasin.

Magasinstorleken styrs av kravet på magasineringsvolym per hektar reducerad yta och max tillåtet utsläppsflöde på 1,5 l/s * ha.

Fördröjning till varje delområde hanteras i separata fördröjningsytor.

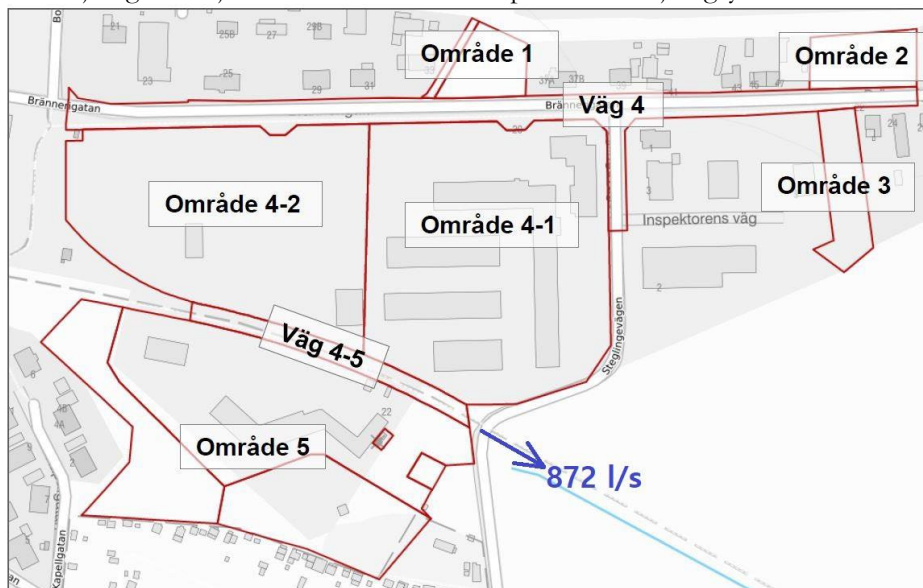


Fig.2 Planområdets indelning och genererad dagvattenflöde före exploatering

DAGVATTENMAGASIN, MAKADAMDIKE, STORLEK OCH PLACERING. OMRÅDE 1; 2; 3 OCH VÄG 4

Från område 1, område 2, område 3 och väg 4 kommer dagvattnet att avledas och fördröjas i makadamdiken som kommer att anläggas i anslutning till respektive område.

OMRÅDE 4-1

Öster om område 4-1 längs med Steglingevägen fanns utrymme cirka 260 m² (bild 3) för placering av öppet fördröjningsmagasin eller översvämningssyta som kan magasinera ca 80 m³ dagvattenvolymer från området.

Idag rinner allt dagvatten direkt från området 4-1 till dagvattenledningen och vidare till dikningsföretaget utan fördröjning.

OMRÅDE 4-2

Väster om område 4-2 finns utrymme (cirka 700 m² se fig.3) för placering av öppet fördröjningsmagasin som kan magasinera dagvattenvolymer på cirka 400 m³ från området. Beräkning av dagvattenmagasinet har gjorts efter områdets yttorlek.

Fördröjningsbehovet för område 4-2 är 342 m³ som generas av regn med återkomsttid på 100 år och regnvaraktighet på 20 minuter. Fördröjningsmängder är hanterbara om man reglerar utsläppsflödet med flödesregulator vid dagvattenmagasinets utlopp.

Utsläppsflödet är 1,5 l/s ha, motsvarande flödet innan exploatering.

Det är viktigt att mäta och kontrollera grundvattenförhållanden innan magasinet byggs väster om område 4-2.

Om grundvattennivån står hög i området kan det vara nödvändigt att utforma en tät botten, detta för att undvika att magasinet under längre perioder står under vatten och att grundvatten avleds till dagvattennätet via magasinets utlopp.

DAGVATTENSTRÅK/ BRÄNNERIGATAN

Stora delen av nordvästra 4-2 området (cirka 20 %) kan avleda sitt dagvatten till dagvattenstråket som ligger längs med Brännerigatan. Dagvattnet kan avledas direkt från den hårdgjorda ytan som kan utformas med ytlig avrinning mot dagvattenstråket längs med Brännerigatan.

Dagvattenstråk bör anläggas med högst tio graders sluttande slänter och en bottenbredd på minst 0,5 meter och lutning i längdled på högst 1 procent.

Dagvattenstråk med 1 meters djup, 6 meter bredd och cirka 130 meter längd fylls med krossad sten i olika grovlekar. Dikets vattenvolym på 20% motsvara cirka 100–150 m³ dagvatten.

Flöden som är högre än det dimensionerade avleds med bräddbrunnar i kanten av stråket i nivå med den maximalt tillåtna vattennivån. Bräddbrunnen ska inte ligga på botten av stråket utan på sidslänten av dagvattenstråket, för annars förloras fördröjningsvolymens kapacitet.

Dikets drän-/dagvattenledning avleder vattnet vidare till dagvattenledningen väster om planområdet.

OMRÅDE 5

Fördröjning på ca 500 m³ från område 4–2 och 80 m³ från område 4–1 innebär stor avlastning av dagvattensystemet nedströms planområdet. Dessa dagvattenvolymer räknas som kompensation för område 5 där det finns begränsade fördröjnings möjligheter.

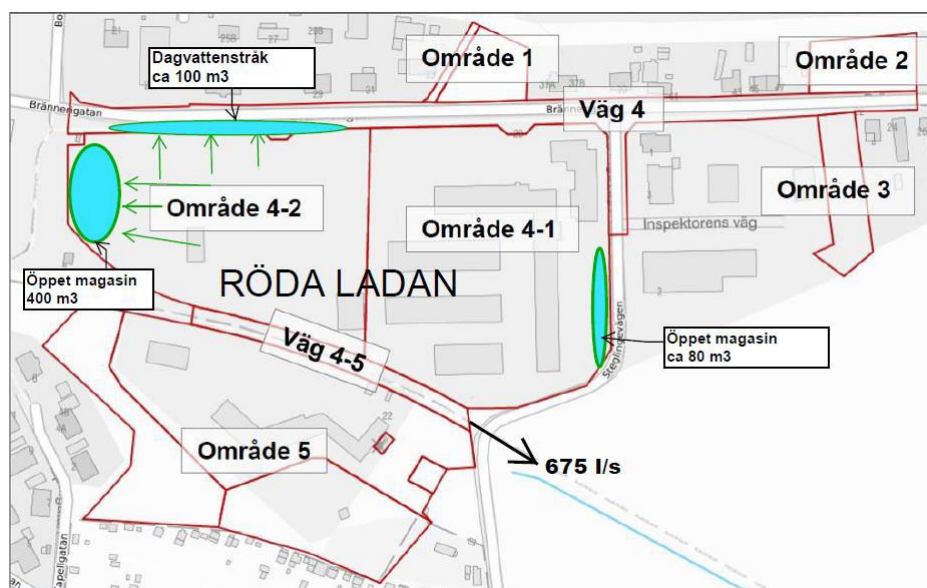


Fig.3 Placering av dagvattenmagasin och dagvattenflöde efter exploatering.

FLÖDESBERÄKNINGAR

FLÖDESBERÄKNING INNAN EXPLOATERING:

Utsläppsflödet är 1,5 l/s ha

Total area för hela området 5,46 ha, reducerad area 2,08 ha

Genererat flöde från området 4–1; 4–2 och 5 innan exploatering är 1038 m³ eller 872 l/s.

FLÖDESBERÄKNING EFTER EXPLOATERING:

Utsläppsflödet är 1,5 l/s ha

Genererat flöde från området 4–1; 4–2 och 5 efter exploatering är 1391 m³ eller 1166 l/s.

Dagvattenflödet är beräknad vid återkomsttid på 100 år med 20 minuters varaktighet och med klimatfaktor 1,3.

Dagvattenfördröjning med 400 m³ som kommer att ske väster om planområde 4–2 minskar utgående flödet från 1391 m³ till 991 m³ som blir mindre än totala flödet från dessa tre delområden (4–1; 4–2 och 5) före exploatering.

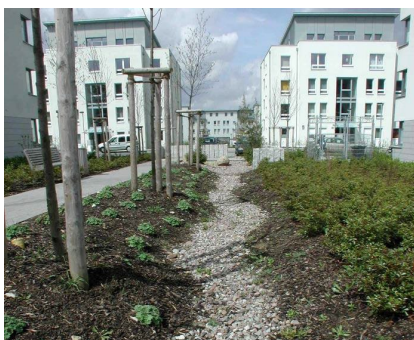
Dagvattenflödet (efter fördröjning på 400 m³) nedströms planområdet blir 825 l/s och är 47 l/s mindre än flödet innan exploatering (fig.3).

Vid ytterligare fördröjning med 80 m³ (67 l/s) längs med Steglingevägen och 100 m³ (83 l/s) längs med Brännerigatan (fig.3) då minskar dagvattenutsläppet till 675 l/s eller 810 m³ (fig.3, ytor 1 och 3).

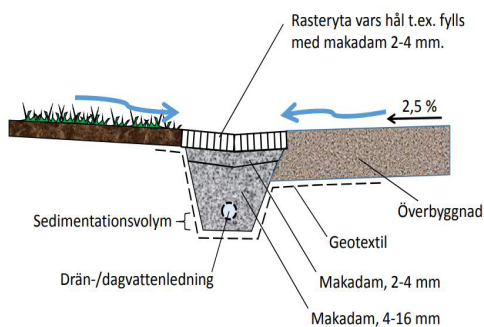
En stor del av dagvattnet från planområdet sker genom infiltration inom respektive område.

Recipienten för planområdet är i första hand Görslövsån som har otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Sedan är slutlig recipient Skælderviken med en god ekologisk status och ej god kemisk status.

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt av planförslagets genomförande.



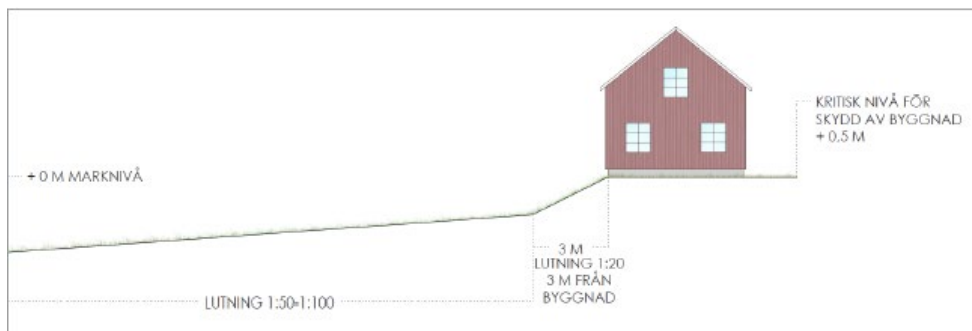
Principbild av ett makadamdike



Öppet fördröjningsmagasin (damm)

FÖRESLAGEN HÖJDSÄTTNING/TOPOGRAFI

De delar av området som ska uppföras med nya byggnader föreslås höjdsättas och utformas på ett sådant sätt att marköversvämning vid 100-årsregn inte skadar byggnader. Gator och fastigheter ska i möjligaste mån harmonisera med varandra. Kvartersmark bör generellt höjdsättas till en nivå högre än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dränvatten samt spillvatten ska kunna erhållas, se Figur 13. Lägsta golvnivå på tillkomna byggnader föreslås inte understiga 0,5 meter över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten, i enlighet med Svenskt Vattens publikation P105. Om höjdsättningen utformas enligt ovan, så att gator i området alltid är belägna på lägre nivåer än kringliggande kvartersmark, kan dagvatten avledas via gatorna om dagvattensystemets maxkapacitet skulle överskridas vid extrem nederbörd.



Figur 13. Princip för höjdsättning (Illustration: Norconsult)

EL, VÄRME

En transformatorstation (E) finns i den nordvästra delen av planområdet.

En telemast med 44,5 meters höjd, som ägs av 3G Infrastructure Services AB finns i den sydöstra delen.

En yta för reservkraft finns i norra Röda ladan 1 vid Brännerigatan.

AVFALL, ÅTERVINNINGSTATION

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon.

Avfallshanteringen sker inom den egna fastigheten och på tömningsdagen ska kärlen placeras vid tomtgräns mot farbar allmän väg. Hanteringen av avfall sköts av NSR och bygger på källsortering.

NSR ansvarar för insamlingen av returpapper, mat- och restavfall från verksamheter.

När det gäller förpackningar från verksamheter kan verksamheten anlita en privat aktör som är godkänd för att hämta förpackningar från verksamheter eller köra förpackningsavfallet till en godkänd mottagningsplats. Återvinningscentralerna är inte en mottagningsplats.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Inom planområdet finns underjordiska ledningar för el och opto och telenättillhörande Skanova och Höganäs Energi AB.

Enligt uppgifter från Skanova så är samtliga kabelanläggningar på Röda Ladan 1 i drift.

Av lägeskartan framgår att de två västra kabelstråken på Steglinge 1:1 är tagna ur drift och att det östra är i drift men att det planeras tas ur drift senast 2026-12-31. Även kabelanläggningarna på Röda Ladan 1 planeras tas ur drift senast 2026-12-31.

Det finns också ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten som är belägna inom u-områdena.

Nordion Energi har gasledningarna inom planområdet. Ledningarna hamnar till största del i gata, och därmed i mark som ej kommer bebyggas. Däremot finns ett ”instick” på fastighet Steglinge 1:1. Denna del av ledningen ligger i prickmarksområde och u- område på plankartan.

Öresundskraft har luftledningar som korsar planområdet och ligger i prickmarksområde och u- område på plankartan.

▶ DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas tredje kvartalet 2024.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får 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 byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

Ett planavtal har upprättats mellan planavdelningen och kommunledningskontoret som bekostar planläggningen.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för anläggandet av VA.

Exploatören ansvarar för att område markerat med ”u₁” hålls fritt.

Före utbyggnad av vattenledningsnätet ska exploatören kontakta Räddningstjänsten för strategisk placering av brandposter.

Innan markarbeten utförs inom kvartersmark ska exploatören kontakta huvudmännen för eldistribution och gasdistribution för markering av förekommande kablar.

FASTIGHETSÄGARE GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

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

FASTIGHETSILDNINGSSÅTGÄRDER

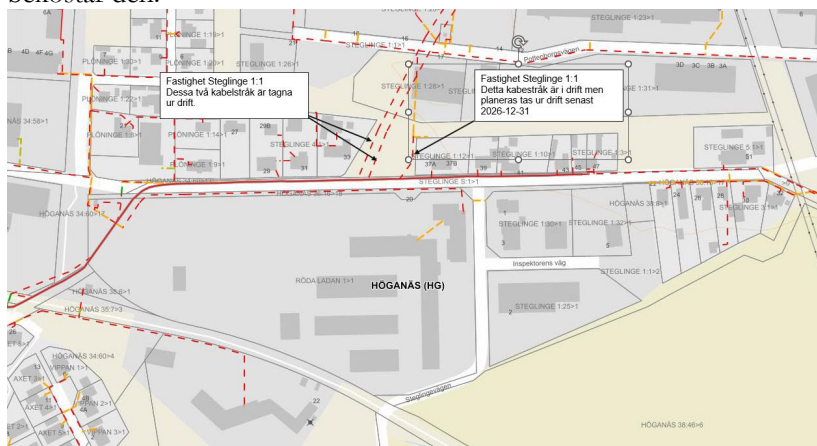
Detaljplanens genomförande innebär att fastighetsbildningsåtgärder så som avstyckningar och fastighetsregleringar behöver ske inom planområdet. (Parallellt med planarbete kommer Höganäs kommuns exploateringsavdelning att ansöka om fastighetsbestämning av vissa fastighetsgränser.) Fastighetsbildningarna i fråga ansöks hos lantmäteriet och handläggs av samma myndighet.

RÄTTIGHETER

Inom planområdet längs med Brännerigatan finns ett antal officialservitut för vägändamål till förmån för angränsande bostadsfastigheter. Enligt detaljplanen ska de små fastighetsremсорna mellan bostadsfastigheter och marksamfälligheten Steglinge s:1 användas som gatumark. Officialservituten bildades i samband med nybildning av bostadsfastigheterna före detaljplaneläggning av området och var då fastighetsrättsligt nödvändiga. När markanvändningen nu bekräftas som GATA kan dessa utfartsservitut upphävas.

Höganäs Energi AB är nyttjanderättshavare för transformator med mera enligt arrendeavtal med Höganäs kommun.

Skanova AB är nyttjanderättshavare för teleledningar enligt markavtal med Höganäs kommun. Enligt uppgifter från Skanova så är samtliga kabelanläggningar på Röda Ladan 1 i drift. Av lägeskartan framgår att de två västra kabelstråken på Steglinge 1:1 är tagna ur drift och att det östra är i drift men att det planeras tas ur drift senast 2026-12-31. Även kabelanläggningarna på Röda Ladan 1 planeras tas ur drift senast 2026-12-31. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda en kabelanläggning för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



Öresundskraft är ledningsägare till luftledningar och har ledningsrätt, starkström.

Weum gas är nyttjanderättshavare för gasledningar enligt arrendeavtal med Höganäs kommun. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av befintliga gasledningar bekostas av exploitören.

Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter.

3G infrastruktur är nyttjanderättshavare för antennenläggning enligt arrendeavtal med Höganäs kommun.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av Höganäs kommun.

FASTIGHETSBLIDNINGSÅTGÄRDER

Ansökan om förrättning ska skickas in och bekostas av kommunen.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

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

Deläggande fastigheter i marksamfälligheten Steglinge s:1 har rätt till inlösen av allmän platsmark GATA i samband med detaljplanens genomförande.

Skyddsbestämmelser för särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (q) i detaljplanen kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad ersättning. Enligt PBL ska ersättning utgå om skyddsbestämmelser medför att den pågående användningen av fastigheten avsevärt försvåras enligt 14 kap. 10 § andra stycket PBL. Kommunen har undersökt de ersättningsrättsliga konsekvenserna vid ett antagande av detaljplanen med

föreslagna skyddsbestämmelser. Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, eftersom kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av skyddsbestämmelser inte uppnås. Kommunen äger marken.

Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut 5 år efter att planen har fått laga kraft.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde.

TEKNISKA FRÅGOR

Drivmedelstationen som finns i norra delen av planområde kommer att stängas och ersättas med en tankstation söder om gång- och cykelvägen. Den ska ha 25 meters avstånd till befintliga byggnader.



Underjordiska ledningar

Vattenledningar skyddas med prickmark och u-bestämmelse.

UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Nya byggnader inom planområdet kan anslutas direkt till befintligt VA-nät för vatten och spillvatten.

UTBYGGNAD AV DAGVATTENOMRÅDE

ÖVERSVÄMNINGSRISKER

Klimatförändringarna förväntas medföra kraftiga och intensiva regn som ökar risken för överbelastade dagvattenledningar.

För området föreslås ett dagvattensystem bestående av makadamdiken och underjordiska magasin för fördröjning av dagvattnet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen har fått laga kraft enligt 4 kap. 21 § PBL.

► 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 MB.

UNDERSÖKNING

Bestämmelserna om miljöbedömning i PBL syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) 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 och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap MB.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap MB gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxid och kväveoxider (NO₂), 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 kvävedioxid 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. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mätillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

BULLER

trafikbuller

Det har tagits fram en trafik- och bullerutredning. (*Tyréns, 2023-05-26*)

Beräkningarna visar att den trafikökning som utbyggnaden av planområdet beräknas medföra tillsammans med den generella trafikökningen på det statliga vägnätet beräknas leda till att trafikbullernivåerna prognosår 2040 vid befintlig bostadsbebyggelse närmast planområdet ökar med 1–2 dBA jämfört med dagens trafiksituation. Beräknade nivåer ligger dock väl under gällande riktvärden för befintlig byggnad, 65 dBA ekvivalentnivå vid fasad.

Industribuller

Naturvårdsverkets riktvärde för ljudnivåer från verksamheter under vardagar mellan kl. 06.00 – 18.00 uppfylls i båda beräkningsscenario vid samtliga undersökta bostadsfasader och uteplatser.

Området bör därmed kunna planläggas som verksamhetsområde med avseende på verksamhetsbuller enligt förutsättningarna i denna rapport.

VATTEN

Dagvattnet som genereras av planområdet ska fördröjas inom planområdet innan det släpps i dagvattensystemet. Det beskrivs i avsnittet *Dagvattenhantering* under *Planförslag*. Recipienten för planområdet är Görslövsån i första hand, Görslövsån har otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Slutlig recipient är Skälderviken med en god ekologisk status och ej god kemisk status. planförslaget innebär mer hårdgjord yta, som parkering, med viss risk för negativa effekter i form av små mängder oljespill. Dessa problem kommer att hanteras med oljeavskiljare.

Dagvatten ska fördröjas inom planområdet så att utsläppsflödet mot dikningsföretaget och vidare mot recipienten inte överskrider nuvarande utsläppsflöde.

Dagvattenmagasinet bidrar till mindre mängder föroreningar och motverkar ojämna flöden nedströms planområdet. Dagvattenmagasinet har flera funktioner förutom att vara flödesutjämnare.

Dagvattenmagasinet fungerar som fälla för föroreningar och näringsämnen genom sedimentation och genom det biologiska livet i dammen innan vattnet släpps ut i dagvattensystemet.

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte 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 och regionala miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Stigande havsnivåer och skyfall

I *Höganäs kommuns* klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka 2,8–5 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg.

Klimatförändringarna förväntas medföra kraftiga och intensiva regn som ökar risken för överbelastade bäckar och dagvattenledningar.

Bebyggelse måste ligga tillräckligt högt och vara placerade på rätt plats.

För området föreslås ett dagvattensystem som fördröjer dagvattnet inom planområdet innan det släpps i dagvattensystemet. Det beskrivs i avsnittet *Dagvattenhantering* under *Planförslag*. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det kommer att minimera risken för skador på bebyggelsen vid skyfall.

SOCIALA KONSEKVENSER

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Detaljplanens intention med verksamheter integreras med kringliggande bebyggelse på ett bättre sätt än nuvarande användning.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Planförslaget innebär fler verksamheter till området och detta kan skapa större rörlighet till området och minska på odefinierade ytor som kan upplevas ”öde eller tomta”.

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i byggnader och på tomter i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av fastigheterna inom detaljplaneområdet. Kommunen får en utgift för utbyggnad av lokalgata, allmän platsmark, dagvattensanläggningar, diken.

Kommunen får även utgifter för fastighetsbildningsärenden.

Eftersom allmän platsmark i form av park och lokalgata föreslås kommer kommunens stadsmiljöavdelning att behöva ökad driftkostnad för underhåll.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA KONSEKVENSER



Kartbilden visar alla befintliga fastigheter inom planområdet.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN Steglinge 1:1

Del av fastigheten Steglinge 1:1 om cirka 3 200 kvadratmeter utlagt som "Kvartersmark" styckas av för att bilda två nya fastigheter norr om Brännerigatan.

Del av fastigheten Steglinge 1:1 om cirka 1 200 kvadratmeter utlagt som "Kvartersmark" fastighetsregleras till fastigheten Höganäs 38:8, söder om Brännerigatan.

En mindre del av fastigheten Steglinge 1:1 om cirka 75 kvadratmeter utlagt som "Kvartersmark" fastighetsregleras till fastigheten Röda Ladan 1.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN HÖGANÄS 36:16

Del av fastigheten Röda Ladan 1 om cirka 1 800 kvadratmeter utlagt som "Park" fastighetsregleras till fastigheten Höganäs 36:16

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN HÖGANÄS 38:14

Del av fastigheten Höganäs 38:14 om cirka 10 000 kvadratmeter utlagt som "Kvartersmark" styckas av för att bilda en ny fastigheten "styckningslott".

En mindre del av fastigheterna 38:15 om cirka 200 kvadratmeter utlagt som ”Kvartersmark” fastighetsregleras till den nya styckningslotten norr om Höganäs 38:14.

En del av fastigheten 34:60 om cirka 600 kvadratmeter utlagt som ”Kvadratmeter” fastighetsregleras till den nya styckningslotten norr om Höganäs 38:14.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN Röda Ladan 1

Fastigheten Röda Ladan 1 kommer att styckas av till lämpliga styckningslotter.

KONSEKVENSER FÖR MARKSAMFÄLLIGHETEN Steglinge s:1

Del av marksamfälligheten Steglinge s:1 om cirka 3500 kvadratmeter utlagt som ”Allmän platsmark GATA” fastighetsregleras till intilliggande kommunala fastigheten Höganäs 36:16.

Kommunen står som fastighetsägare för samtliga berörda fastigheter och därmed inget avtal som föreligger.