

KS/2019/190



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR

RÖDA LADAN 1 MED FLERA, I HÖGANÄS

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Bild: Planområdet

2024-05-02



**HÖGANÄS
KOMMUN**



BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen uppdrog den 5 mars 2019, §59 åt planavdelningen att genomföra detaljplanläggning för fastigheten Röda ladan 1 med flera.

Uppdraget omfattar planläggning för verksamheter.

DETALJPLANENS SYFTE

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.

PLANARBETETS GÅNG

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen för Röda ladan 1 med flera handläggs enligt standard planförfarande, det vill säga. plansamråd och formell granskning, Program behövs inte eftersom planuppdraget har stöd i översiktsplan. Planen antas av kommunfullmäktige.

PLANSAMRÅD

Plansamråd genomfördes 4 december till den 31 december 2023. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens lokaltidning, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla.



INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 22 skrivelser inkommit. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

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

MYNDIGHETER

POSTNORD (2023-11-28)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Yttrandet har noterats och synpunkterna beaktas i planarbetet och i bygglovsskedet.

NORDION ENERGI (2023-11-29)

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende.

Weum Gas har distributionsledningar för gas i planområdet.

Ledningarna hamnar till största del i gata, och därmed i mark som ej kommer bebyggas, och därmed har vi ingen erinran på plankartan vad gäller dessa ledningar.

Däremot finns ett ”instick” på fastighet Steglinge 1:1. Denna del av ledningen ligger i prickat område på plankartan, men för att säkra ledningen önskar vi att den också läggs i ett u-område på plankartan.

Vi önskar även att det framgår av genomförandebeskrivningen att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga gasledningar bekostas av exploitören.

Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband

med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras.

Kommentar: Yttrandet har noterats. Planbeskrivningen har kompletterats på sidan 29 under övriga ledningar och sidan 30–31 under rättigheter. Plankartan har kompletterats med u1 bestämmelse som svar på yttrandet.

SKANOVA AB (2023-12-06)

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet. På fastigheten Röda ladan 1 samt på fastigheten Steglinge 1:1 har vi allmänna kabelanläggningar som berörs av planen. Anläggningarna framgår ungefärligt av bifogad lägeskarta, där heldragen linje visar lägesinmätt anläggning och streckad linje visar ej lägesinmätt anläggning. Samtliga kabelanläggningarna på Röda Ladan 1 är i drift. Av lägeskartan framgår att det 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. Med anledning av de stråk som är i drift yrkar vi följande för in i planbeskrivningen under genomförande:

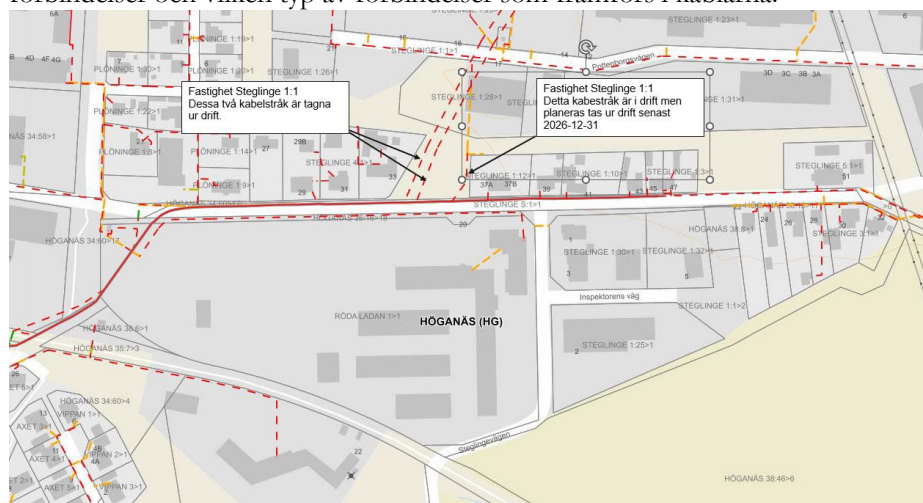
Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda en kabelanläggning som är i drift för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kabelanläggningar som är tagna ur drift kan om de utgör ett hinder för till exempel byggnation klippas/ändisolerats och rivats där de är ett hinder. Rivning görs lämpligast i samband med markarbeten för byggnation. Vi tar hand om skrotet och skickar för återvinnig.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se> “

Övrigt

Jag ser inget behov av lägesinmätning av dessa kablar. Jag tror inte läget avviker mycket från där de är ritade och om byggnation ska påbörjas före att de är tagna ur drift kommer de behöva flyttas alternativt är det ibland möjligt att stänga kablar (ta kablar ur drift) i förtid d.v.s. innan samtliga kopparkablar under samma telestation stängs. Eventuell förtida stängning i storlek som detta fall rör sig om måste vi lyfta för beslut senast 6 månader innan stängning. Om förtida stängning är möjligt beror bland annat på antalet förbindelser och vilken typ av förbindelser som framförs i kablarna.



Kommentar: Yttrandet har noterats. Planbeskrivningen har kompletterats på sidan 29 under övriga ledningar och sidan 30–31 under rättigheter som svar på yttrandet.

TRAFIKVERKET (2023-12-08)

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för verksamhetsområde, kontor och detaljhandel med skrymmande varor.

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 112 norr om planområdet samt väg 1322 öster om planområdet.

Trafikverket har nyligen öppnat upp delar av det statliga vägnätet för långa lastbilar, 34,5 meter. I det inledande skedet är det framförallt europavägarna som har öppnats men på sikt kommer även andra prioriterade stråk att kunna öppnas upp, om efterfrågan finns. Kommunen bör därmed ställa sig frågan om detta detaljplaneområde kan vara aktuellt för långa lastbilar i framtiden. Mer information finns på hemsidan: 34,5 meter långa lastbilar tillåtna på det svenska vägnätet - Bransch (trafikverket.se)

Kommunen har gjort en trafikutredning som gör bedömningen att trafiken kommer att öka med cirka 840 fordon per dygn, vilket är en betydande ökning. Den gör även antagandet

att de flesta fordonen kommer att köra västerut mot Höganäs. Trafikverket saknar ett resonemang kring de fordon som väljer att köra österut och eventuellt nyttja väg 1322. Denna väg är smal och Trafikverket får klagomål på att det är mycket tung trafik som kör på vägen. Därför önskas ett resonemang hur den tillkommande trafiken kommer att belasta det statliga vägnätet och framförallt vilka åtgärder som kommer att göras för att minimera antalet transporter på väg 1322.

För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur vårt vägnät påverkas av planförslaget måste kommunen redovisa flödesfördelning där det framgår hur planförslaget påverkar det omgivande statliga vägnätet, i synnerhet korsningspunkterna och vilka åtgärder som kan krävas. För åtgärder som rör statliga anläggningar ska krav och råd enligt VGU följas. Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploitören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Kommentar:

Planområdet ligger cirka 17 kilometer från det utpekade vägnätet för långa lastbilar (34,5 meter) och bedöms därför inte vara aktuellt för sådana typer av lastbilar i framtiden. Eftersom planområdet ligger långt från det utpekade vägnätet för långa lastbilar kan det finnas en begränsad eller ingen efterfrågan på dessa fordon inom området. Att inkludera dem i detaljplanen bedöms av kommunen inte ge någon betydande nytta för området eller dess användare. Kommunen har dessutom svårt att säkerställa att vägarna runt planområdet kan hantera de extra kraven som långa lastbilar medför. Att ha långa lastbilar som opererar på vägar som inte är optimerade för dem kan öka risken för olyckor och störningar i trafikflödet.

Höganäs kommun har kompletterats trafik- och bullerutredningen för att utreda planförslagets påverkan på statliga vägar (daterad 2024-02-12).

Kapacitetsanalysen visar på att belastningsgraden på korsningen S:t Andreas väg/Brännerigatan ligger långt under den önskvärda servicenivån på samtliga anslutningar 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. Planbeskrivningen har kompletterats på sidan 25 under komplettering trafik- och bullerutredning.

HELSINBORG STAD (2023-12-15) Helsingborgs stad avstår från att lämna yttrande.

REGION SKÅNE (2023-12-19)

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

LÄNSSTYRELSEN (2023-12-21)

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse Kommunikationer 3 kap. 8 § MB

Handlingarna bör tydligare redovisa påverkan på trafiken och konsekvenserna för det omkringliggande statliga vägnätet. Länsstyrelsen förutsätter att trafiksituationen redovisas i enlighet med Trafikverkets synpunkter.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen kan inte se att kommunen säkerställt och hanterat risk för översvämning och påverkan på den omgivande bebyggelsen på ett tillräckligt sätt. Flera av de åtgärder som lyfts i dagvattenutredningen är inte säkerställda på plankartan, exempelvis saknas reglering av överdämningsytan med strypt bottenutlopp i det södra området i planhandlingarna samt underjordiska magasin på kvartersmark. Länsstyrelsen påminner om att ytor för dagvattenhantering inom verksamhetsområde för dagvatten bör regleras på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Om åtgärden är att betrakta som en skyfallsåtgärd kan den regleras med stöd av 4 kap 14 § punkt 4 PBL Beräkningar i dagvattenutredningen utgår från att 30% marken inte får hårdgöras. Hårdgöringsgrad för kvartersmark regleras dock enbart inom en yta på plankarta, övrig kvartersmark får alltså hårdgöras fullt ut. Kommunen behöver säkerställa planbestämmelsen ovan. Tillämplig bestämmelse: 9 kap 12§ ”Det krävs marklov, om kommunen har bestämt det i detaljplanen för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet”. Länsstyrelsen menar att kommunen på ett tydligare sätt behöver redogöra för hur dagvatten- och skyfallshantering ska lösas, kommunen behöver beskriva översvämningensrisk och eventuell påverkan på omgivning och dikningsföretag tydligare. Kommunen behöver visa att åtgärder som kan påverkas av höga grundvattennivåer i ett förändrat klimat såsom underjordiska magasin kan fungera under bebyggelsens förväntade livslängd. Eventuella skyddsåtgärder kan behöva säkerställas på plankartan.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt Länsstyrelsens uppgifter är det i första hand vattenförekomsten Görslövsån som blir påverkad av detaljplanensgenomförande, emedan Skälderviken påverkas i andra hand. Länsstyrelsen efterfrågar därför en redogörelse för planförslagets påverkan på recipienten Görslövsån.

Länsstyrelsen ser även att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan komma att påverkas om dagvatten avvattnas söderut mot dikningsföretaget Madgropen (akt, 12-VÄS-310). Varför kommunen i det kommande planarbetet måste ta ställning till om man avser att genomföra denna åtgärd och ta ställnings till dess påverkan.

Sammanfattningsvis menar Länsstyrelsen att handlingarna behöver kompletteras i fråga om planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten.

Hälsa och säkerhet – risker – verksamheter

Planförslaget möjliggör för lager inom markanvändning Z -Verksamheter. Vilket exempelvis kan innebära lagring av brandfarliga, giftiga och explosiva varor. Vidare föreslår planförslaget försäljning av drivmedel genom användning G1. Planområdet

angränsar till existerande bostadsbebyggelse på ett flertal ställen och inom planområdet planeras det även för kontor.

Länsstyrelsen efterfrågar kommunens bedömning av vad förslagna markanvändningen möjliggör i förhållande till närliggande bostäder och verksamheter samt den planerade markanvändningen inom planområdet ur ett riskperspektiv. Eventuella riskreducerande åtgärder behöver säkerställas genom bestämmelse på plankartan.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Information om vattenverksamhet

Länsstyrelsen saknar en redogörelse för planförslagets påverkan på markavvattningsföretagens (dikningsföretag) funktion. Av planbeskrivningen framgår att huvuddelen av dagvattnet kan kopplas på det kommunala dagvattennätet. Dagvattenutredningen anger däremot att den södra delen av planområdet avvattnas till ett dike. Länsstyrelsen bedömer att avrinning kommer att ske till dikningsföretag Madgropen (akt, 12-VÄS-310). Dikningsföretag är en vattenverksamhet med tillstånd enligt miljöbalken eller äldre lagstiftning. Dikningsföretag har ingen skyldighet att ta emot ytterligare vatten om de inte har kapacitet till det. Det är lämpligt att ompröva dikningsföretag om fler delägare tillkommer och när vattenförhållandena ändras i området. Kommunen behöver samråda med dikningsföretaget och ha en överenskommelse som tillåter att dagvatten leds dit. Verksamhetsutövaren har bevisbördan att visa att det är uppenbart att verksamheten inte medför några skador. Därför är det viktigt att kommunen beskriver exploateringens påverkan på markavvattningsföretaget inom detaljplaneprocessen.

Information om skyddsrum

Länsstyrelsen vill informera kommunen om att det inom planområdet finns ett skyddsrum (skyddsrumnummer 105534–9) med plats för 74 personer, som kan påverkas av planförslaget. Om genomförandet av detaljplanen förutsätter att skyddsrummet avvecklas helt krävs det särskilda skäl. Om kommunen avser att avveckla skyddsrum behöver de skicka in ansökan om avveckling till MSB.

Om skyddsrumfrågan inte är avgjord inom planprocessens ram kan detaljplanen bli verkningslös i vissa delar eller i sin helhet om ansökan avslås efter att detaljplanen antagits. Därför råder Länsstyrelsen att skyndsamt ansöka om avveckling om planförslagets avsikt är att avveckla skyddsrummet samt invänta beslut innan detaljplanen går till antagande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten och hälsa och säkerhet/risk - verksamheter, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar:

- **Riksintresse Kommunikationer 3 kap. 8 § MB:**
- Kommunen har genomfört komplettering av trafik- och bullerutredningen för att utreda planförslagets påverkan på statliga vägnätet daterad (2024-02-12).

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. under komplettering trafik- och bullerutredning.

- Planbeskrivning har kompletterats avseende planförslaget påverkan på trafiken och konsekvenserna för det omkringliggande statliga vägnätet på sidan 25 under komplettering trafik- och bullerutredning.
 - **Risk för översvämning:**
 - Bestämmelsen avseende Hårdgöringsgrad **(b1)** har tillkommit på plankartan där bestämmelsen saknas.
 - En bestämmelse **(b2)** (Minst 60% av marken ska vara genomsläpplig) har tillkommit i området söder om gång- och cykelvägen för att begränsa hårdgöringsgrad och utöka infiltration av dagvatten.
 - Dagvatten- och skyfallsanalys har uppdaterats av VA- avdelningen. Enligt det nya förslaget kommer dagvattenhantering inte längre utföras på kvartersmark, utan i stället på allmänplatsmark/parkområden, dessutom kommer dagvatten inte att magasineras i underjordiska dagvattenmagasin eller dagvattenkassetter utan istället i öppna dagvattenmagasin.
 - Ett nytt parkområde planläggs i öster mot Steglengevägen för att användas till dagvattensfördröjning och för att utföra ett öppet dagvattenmagasin.
 - En bestämmelse har tillkommit i plankarta **(a2)** Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens vattengenomsläpplighet.
 - Kommunen har genom VA avdelningen reviderat och kompletterat Dagvatten- och skyfallsanalys (2024-03- 14).
För att undvika belastningen på befintligt dagvattenledningssystem måste dagvatten fördröjas inom planområden. Dagvattnet inom området bör avledas i så stor utsträckning som möjligt över grönytor och andra genomsläppliga ytor. Dessutom bör dagvatten magasineras i öppna dagvattenmagasin i parkområden. 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.
- Planbeskrivningen har reviderats och kompletterats gällande risk för översvämning på sidan 25–28 under avsnittet dagvattenhantering.
- **Miljö kvalitetsnormer för vatten:** Recipienten för planområdet är i första hand Görslövsån, som har otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Den slutliga recipienten är Skälderviken, som har god ekologisk status men ej god kemisk status.
Dagvatten ska fördröjas inom planområdet och magasineras i öppet dagvattenmagasin på ett sätt som säkerställer att utsläppsflödet mot dikningsföretaget och vidare mot recipienten inte överskrider nuvarande utsläppsflöde.
Dagvattenmagasinet hjälper att härleda vattenflödet samtidigt som 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 dagvattenssystemet.

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

Planbeskrivningen har kompletterats på sidan 34 under avsnittet miljökonsekvenser/miljö kvalitetsnormer/vatten.

- **Hälsa och säkerhet – risker – verksamheter:**

Kommunen har efter samråd ändrat markanvändningen i vissa delar av planområdet norr om Brännerigatan och öster om Steglengevägen. Dessa områden gränsar till bostadsbebyggelse. Efter samråd har kommunen beslutat att ta bort markanvändningen (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.

Enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan om verksamheters markanvändning (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.

Kommunen bedömer att Markanvändningen verksamheter (Z) är lämpligt på dem delar av planområdet söder om Brännerigatan.

Kommunen har vidtagit riskreducerande åtgärder för att minska riskerna för omgivningen. Dessa åtgärder innefattar att upprätthålla ett skyddsavstånd på cirka 25 meter från verksamheters byggnader till närmaste bostadsbebyggelse. Dessutom har en egenskapsbestämmelse införts i plankartan: (m_i). Enligt denna bestämmelse måste brandfarliga, giftiga och explosiva ämnen förvaras och hanteras på ett säkert sätt i en del av byggnaden som är anpassad för detta ändamål.

- 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. För att minska riskerna för omgivningen har tankstationen placerats i planförslaget med ett skyddsavstånd på 25 meter till närmaste byggnader, byggnaderna som ligger närmare än 25 meter ska rivas och marken ska regleras med prickmark. Denna åtgärd följer rekommendationerna från en tidigare riskutredning som kommunen genomfört för den nuvarande placeringen av tankstationen. Utredningsresultaten kommer att finnas med i granskningshandlingarna.

Planbeskrivningen har reviderats och kompletteras under Hälsa och säkerhet – risker för verksamheter sida 18–19, plankartan har reviderats.

Information om vattenverksamhet: Dikningsföretaget Madgropen (akt, 12-VÄS-310) kommer inte att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Dagvatten kommer att fördröjas inom planområdet, dagvatten ska magasineras i öppet dagvattenmagasin på ett sätt som säkerställer att utsläppsflödet av dagvatten från planområdet inte överskrider nuvarande utsläppsflöde till dikningsföretaget.

- **Skyddsrummet** ska inte avvecklas eller påverkas av planförslaget. Planbeskrivningen har kompletterats på sidan 18 under avsnittet hälsa/säkerhet.

SJÖFARTSVERKET (2023-12-22) Sjöfartsverket har inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

ÖRESUNDSKRAFT (2023-12-27)

Gas

Ingen erinran.

Elnät

Öresundskraft har befintlig ledningsrätt inom planområdet, vilket korrekt påpekas i planbeskrivning. Det finns planer på att ersätta befintlig luftledning över bla Höganäs 38:14 med markkabel i något ändrad sträckning. Öresundskraft bedömer inte att detaljplanen hindrar eller försvårar den planerade förändringen, och lämnar därigenom ingen erinran mot förslaget.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Ingen erinran.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

LANTMÄTERIET (2023-12-29)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP OCH KONSEKVENSER FÖR SEGLINGE S:1

Steglinge s:1, som enligt planbeskrivningen (s.6), inte ägs av Höganäs kommun planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför. Det saknas även redovisning av fastighetsrättsliga konsekvenser för Seglinge s:1 under avsnittet som börjar på s.31.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I planbeskrivningen finns på s.7–8 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. Lantmäteriet har noterat att utöver de som räknas upp i planbeskrivningen finns även planerna med aktbeteckningar 1284-P425 och 1284-P2019/1 inom det nu aktuella planområdet. Detta bör förtydligas.

Planen 1284-P2019/1 har dessutom genomförande tid kvar (10 år från 2019). Som bekant finns det begränsningar i kommunens möjlighet att ändra en plan eller ersätta med en ny plan under pågående genomförandetid. I planbeskrivningen saknas motivering av varför ändring av den aktuella planen kan ske.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

EVENTUELL ERSÄTTNING PÅ GRUND AV BESTÄMMELSER OM SKYDD AV KULTURVÄRDEN

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden i detaljplanen. Regelverket kring detta bör redovisas i konsekvensbeskrivningen.

PÅVERKAN PÅ BEFINTLIGA UNDERJORDISKA LEDNINGAR

I planbeskrivningen (s.16, s.25) anges det att det finns flertalet befintliga underjordiska ledningar inom planområdet men det framgår inte någonstans hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen, och vilka som är belägna inom u-områdena. Ledningar som inte försörjer kvartersmarken inom planområdet kan riskera att bli planstridiga om de inte förses med u-område. Under avsnittet ekonomiska konsekvenser (s.31) anges att kommunen får utgifter för flytt av underjordiska ledningar. Det skulle kunna förtydligas vilka ledningar det är som är planerade att flyttas för att det ska vara tydligt för alla hur de berörs av planen.

FASTIGHETSINFORMATION I GRUNDKARTAN

Det är bra att fastighetsbeteckningar tydligt anges i grundkartan då det underlättar orientering av planområdet.

I detta fall skulle dock typsnitt/storlek för fastighetsbeteckningar och traktnamn i grundkartan kunna ses över då det finns stor likhet med de juridiskt gällande planbestämmelserna och därmed risk att de blandas ihop eller missförstås. Särskilt traktnamnen och användning av allmän plats som båda anges med versaler och ungefär samma storlek.

Kommentar:

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

Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats gällande marksamfälligheten Steglinge s:1, på sidan 31 under **inlösen, ersättning** och på sidan 36 under **fastighetsrättsliga konsekvenser**.

- Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats gällande befintliga detaljplaner som finns inom planområdet på sidan 8–9.
 - Gällande detaljplanen 1284-P2019/1. Det finns en yta med areal om cirka 75 kvadratmeter angränsar till Steglingevägen och planlagt som park i detaljplanen 1284-P2019/1, ägs av Höganäs kommun. Kommunen behöver ändra markanvändning för denna yta eftersom planförslaget förslår en ny in- och utfart mot Steglingevägen som ska gå över denna yta.
 - Kommunen bedömer att bestämmelsen om skydd för kulturvärden i detaljplanen inte medför rätt till ersättning eftersom kommunen äger fastigheten och den delen av detaljplanen kommer att fortsätta vara en del av kommunens verksamheter. Planbeskrivningen har kompletterats sidan 31–32 under avsnittet inlösen, ersättning.
 - Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats gällande underjordiska ledningar på sidan 29 under övriga ledningar.
 - detaljplanens genomförande medför inga utgifter för flytt av underjordiska ledningar. planbeskrivningen har justerats på sidan 35 under avsnittet ekonomiska konsekvenser/ konsekvenser för kommunen.
- **LUFTFARTSVERKET (2024-01-12)** har inget att erinra.

INTERNT

NSR (2023-12-14)

- 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.
- Idag utgår chaufförerna i Höganäs från en lokal inom planområdet. NSR önskar att det tydliggörs att detta inte förändras.
- Det bör även stå med i planen att miljörummet ska placeras så backning inte förekommer.
- Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.
- Det är viktigt att verksamheterna arbetar efter EU:s avfallshierarki samt att avfallshanteringen utformas på ett sådant sätt att den gynnar en ökad utsortering och avfallsminimering.
- I aktuell renhållningsordning för kommunen finns föreskrifter kring avfallshanteringen som är viktiga att följa. Se bilaga 1 för de viktigaste aspekterna vad gäller framkomlighet.

Kommentar: Yttrandet har noterats. Planbeskrivningen har kompletterats på sidan 29 under avsnittet avfall.

GEODATAAVDELNINGEN (2023-12-15)

har Synpunkter enligt nedan:

Plankarta

Det saknas datum eller annan angivelse i texten för genomförandetiden. q1 i plankartan ska skrivas med nedsänkt siffra

Planbeskrivning

S 5: Planområdet omfattar ca 60 000 kvm, ändra till 6 hektar.

S 20: Fördröjning1 och H1 ska skrivas med nedsänkta siffror.

S 25: om vi nu i resten av dokumenten inte angivit vad som finns inom E-området, ska vi här i text ange det? Ta en funderare

S 25: ” Inom planområdet finns underjordiska ledningar för el och opto och telenätillhörande Skanova och Höganäs Energi AB.”

Teknisk kontroll

Teknisk kontroll kommer att göras i samband med granskningsskedet.

Kommentar: Ändring har gjort i plankartan och planbeskrivningen enligt Geodataavdelningen synpunkter.

KULTUR- OCH FRITIDSAVDELNINGEN (2023-12-19)

Genom området löper gång och cykelvägen på gamla banvallen, tillika vandringsleden kallad ”Kulla-Rulla” som är en vandringsled tillgänglig för rullstol. Detta är också del av

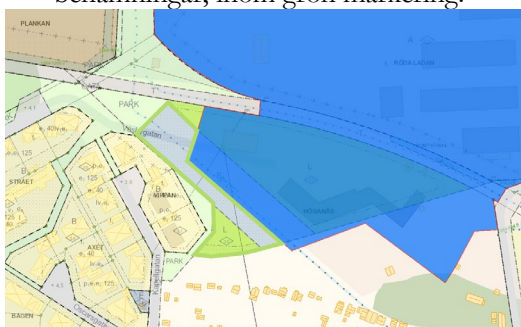
ett tätortsnära grönområde och ett betydelsefullt grönstråk som binder samman olika grönområden och skapar en upplevelse för den som följer leden att grönområdena hänger ihop. Den tätortsnära naturen är särskilt betydelsefull för personer med funktionsnedsättning. Det är därför viktigt att bevara det stråk av grönska som löper längs med denna vandringsled, med de träd och buskar som finns. I synnerhet då denna vandringsled är särskilt tillgänglig för personer med rörelsenedsättning, som använder rullstol eller permobil. I enlighet med kommunens Grönplan är det därför viktigt att säkra dessa naturvärden. Detta är något som också stärks av kommunens Friluftspan. Där står att vi ska ”... fortsätta utveckla tätortsnära natur, parker och upplevelser så att grönområden är lättillgängliga i vardagen.”

Hur kan dessa värden säkras? Kan det yttre stråket längs gång-/cykelvägen planbestämmas som parkmark för att säkra naturvärdena?

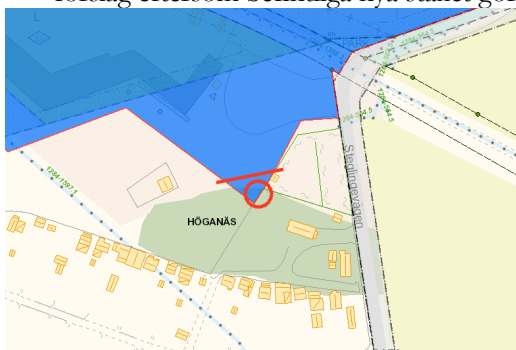
Kommentar: Synpunkterna beaktas i planarbetet. Vegetationen längs banvallen kommer att bevaras i detaljplanen och är inkluderad i området som planlagts som allmänplatsmark gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen med vegetationen på både sidor har bred på cirka 9 meter.

STADSMILJÖAVDELNINGEN (2023-12-20)

- Vegetation längs banvallen sparas, beskriven i naturvårdsplan.
- Det kan vara aktuellt att flytta en del träd och andra växter i planområdets sydväst del.
- Staket norr och söder om banvallen förutsätts behållas på samma plats.
- Vad är tanken med området mellan Röda Ladan 1 och Kv. Vippan? har idag lite olika benämningar, inom grön markering.



- Planområdet behöver minskas i sydost för att möjliggöra passage mellan industrifastigheten och kolonierna, vid röd linje. Passage är inte möjligt i nuvarande förslag eftersom befintliga nya staket gör det omöjligt att passera, markerat med cirkel.



Kommentar: Synpunkterna beaktas i planarbetet. Vegetation längs banvallen kommer att bevaras och är inkluderad i området som planlagts allmänplatsmark gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen med vegetationen på både sidor har bred på cirka 9 kvadratmeter, planområdet har minskats i sydost för att möjliggöra passagen. Området inom grön markering mellan Röda Ladan 1 och Kv. Vippan ligger utanför planområdet.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN (2023-12-21)

Räddningstjänsten har inget att erinra.

I övrigt beakta att:

- Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs.
- Kontakt tas med Räddningstjänsten vid en eventuell utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter i området.
- Hänsyn tas till risken för eventuell höjning av havsnivån som kan leda till översvämningar i området.
- Hänsyn tas till trafiksituationen i området.
- Drivmedelsstation finns i området samt logistiken med farligt gods transporter till drivmedelsstationen.

Kommentar: Synpunkterna beaktas i planarbetet.

MILJÖAVDELNINGEN (2023-12-21) har inget att invända mot förslaget.

PRIVATPERSONER

PRIVATPERSON 1 FASTIGHET STEGLINGE 1:2 (2023-12-18)

Hej,

Jag vill med detta mail lämna ett klagomål gällande det förslag som presenteras för Röda ladan 1 m.fl.

Gällande detaljplan över området, 1284-P52 visar att det är beteckning Jmb (orange) eller b (gul) närmast Brännerigatan (förutom just själva Röda ladan blå markering). Det kan dock noteras att alla fastigheter inom JmB rent faktiskt enbart utgörs av b.

Kommunens framtidsvision och markanvändning för Höganäs 2035 visar att samma område betecknas som tätortsområde.

Med den förändring som kommunen föreslår i Röda ladan 1 m.fl. så framgår att

kommunen avser att göra ett parkområde närmast Brännerigatan till ”verksamhet/kontor/detaljhandel”, och att en tomt längs Brännerigatan där merparten markerats som Jmb ska göras om till ”verksamhet/kontor/detaljhandel”, samt en tomt som idag är markerad som grönområde/gata till ”verksamhet/kontor/detaljhandel”.

Denna förändring påverkar de boende på Brännerigatan mycket negativt, inte bara i form av ökad trafik, men också att man förändrar ett område som betecknas som tätort till att nu inblandas med industrier.

Värdet på fastigheterna längs med Brännerigatan riskerar att sjunka, förutom det faktum att Brännerigatan får en annan profil samt att gatan som tidigare var tänkt som en vacker allé in mot Höganäs med detta förslag förlorar all charm och utsikt.

De boende på Brännerigatan vill behålla den sträcka som idag utgörs av bostadsfastigheter, till att fortsätta vara just bostadsfastigheter och därmed tätortsområde.

De tomter som gränsar mot Brännerigatan ska fortsättningsvis vara just bostäder, det vill säga att antingen utgöras av Jmb, b eller grönområde.

En komplettering eller korrigerande av nedan.

Den tomt som kommunen vill göra om till ZKH och som ligger norr om Brännerigatan och till öster, som i nedan text benämns som grönområde/ gata, är enligt gällande detaljplan också delvis Jmb samt grönområde/ gata.

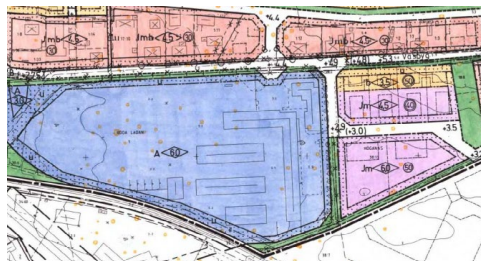
Fastigheterna inom Jmb taxeras (bekräftat för egen del, men inte kontrollerat övriga fastigheter) såsom småhus och inte som bostad och industri. Det faktiska ändamålet med fastigheterna inom Jmb är således bostäder: B. Avvikelsen från existerande detaljplan och existerande användningsområde är därmed alltför stor för att kunna tillåta ZKH i ett bostadsområde.

Kommentar: Markanvändningen (Z) verksamheter har tagits bort efter samråd för delar av planområdet som angränsar till bostäder. Markanvändningen blir (K) kontor och (H₁) detaljhandel med skrymmande varor.



Detaljplanen är avgörande för markanvändningen. Fastigheterna längs Brännerigatan är enligt den aktuella detaljplanen avsedda för småindustri (Jm), bostäder för småindustrins behov (b) eller Småindustri samt i vissa fall bostäder (Jmb). Huvudmarkanvändningen är alltså småindustri, inte bostäder. Det är viktigt att notera skillnaden mellan (B)-bestämmelsen och (b)-bestämmelsen. Stor del av planområdet söder om Brännerigatan används idag för kommunens verksamheter samt upplag. I närområdet runt planområdet finns även befintlig verksamhets- och industrimark.

OMRÅDESBETECKNINGAR	
	Allmän plats
	Gata
	Park eller plantering
	Byggnadskvarter
	A Allmänt ändamål
	B Bostäder
	Jm Småindustri
	b Bostäder för småindustrins behov
	Jmb Småindustri samt i vissa fall bostäder
	Specialområde
	Es Transformatorstation



Bilden visar områdesbeteckningar från gällande detaljplan 1284-P52

- Taxering från Skatteverket har egentligen inget att göra med markanvändning som fastigheten kan ha, det är endast detaljplan som avgör detta. Alltså hur taxering är satt påverkar inte markanvändningen.
- Kommunen bedömer att planförslaget inte omfattar stor förändring från den gällande detaljplanen och nuvarande markanvändningen.

PRIVATPERSON 2 FASTIGHET STEGLINGE 1:30 (2023-12-18)

Hej,

Jag vill med detta mail lämna ett klagomål gällande det förslag som presenteras för Röda ladan 1 m.fl.

Gällande detaljplan över området, 1284-P52 visar att det är beteckning Jmb (orange) eller b (gul) närmast Brännerigatan (förutom just själva Röda ladan blå markering). Det kan dock noteras att nästan alla fastigheter inom JmB rent faktiskt enbart utgörs av b. Kommunens framtidsvision och markanvändning för Höganäs 2035 visar att samma område betecknas som tätortsområde.

Med den förändring som kommunen föreslår i Röda ladan 1 m.fl. så framgår att kommunen avser att göra ett parkområde närmast Brännerigatan till ”verksamhet/kontor/detaljhandel”, och att en tomt längs Brännerigatan där merparten markerats som Jmb ska göras om till ”verksamhet/kontor/detaljhandel”, samt en tomt som idag är markerad som grönområde/gata till ”verksamhet/kontor/detaljhandel”. Denna förändring påverkar de boende på Brännerigatan mycket negativt, inte bara i form av ökad trafik, men också att man förändrar ett område som betecknas som tätort till att nu inblandas med bara industrier.

Förutom det faktum att Brännerigatan får en annan profil samt att gatan som tidigare var tänkt som en vacker allé in mot Höganäs med detta förslag förlorar all charm och utsikt. De boende på Brännerigatan vill behålla den sträcka som idag utgörs av bostadsfastigheter, till att fortsätta vara just bostadsfastigheter och därmed tätortsområde. De tomter som gränsar mot Brännerigatan ska fortsättningsvis vara just bostäder, det vill säga att antingen utgörs av Jmb, b eller grönområde. Bifogar karta på aktuella tomter och hoppas att i framtiden här byggs bostadshus närmast Brännerigatan.

Kommentar: Se kommentaren ovan.

PRIVATPERSON 3 FASTIGHET HÖGANÄS 38:11 (2023-12-20)

Hej

Jag vill klaga på den nya detaljplanen, eftersom den påverkar mitt hus negativt och min familj, om verksamheter kommer byggas mitt i ett bostadsområde.

Kommentar: Se kommentaren ovan.

PRIVATPERSON 4 FASTIGHET STEGLINGE 5:1 (2023-12-28)

Hej!

Vi är familjen som bor på Brännerigatan med barn och vi vill inte ha verksamheter/ kontor/ detaljhandel. Just nu det är problem med många trafik från Steglinge och vad ska bli sen?

Kommentar: Trafik- och bullerutredningen visar att trafikbullernivåerna beräknas ligga under gällande riktvärden för befintlig byggelse med den trafikökning som utbyggnaden av planområdet medför.

PRIVATPERSON 5 FASTIGHET STEGLINGE 1:11 (2024-01-02)

Som boende på Brännerigatan 33, Steglinge 1:11, sedan 1999 anser jag att delar av förslaget bör ändras.

De delar av förslaget som berör område B, C och D enl ”ÖVERSIKTLIG MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNINGSRAPPORT” har jag invändningar mot att de ändras från att vara park/grönområde.

Dessa område gränsar till bostäder på båda sidor och gör det direkt olämpligt att placera byggnader för verksamheter där.

Om det skall byggas på dessa tomter så borde det vara endast bostäder. Vi ser hur det har byggts på Pottenborgsvägens södra sida som gränsar mot norra sidan av tomterna på Brännerigatan med 8-9 meter höga gråa plåtbyggnader, så höga och fula byggnader vill man inte ha som granne till sin bostad. För övriga områden i förslaget tycker jag att nockhöjden bör begränsas till att inte vara högre än befintliga byggnader. Jag pratade med planavdelningen 2003 om att ändra min sneda tomtgräns (mot område B) genom att köpa mark av kommunen, men det fick jag inte för att det skulle vara grönområde. Men när ni nu vill ändra detta så tycker jag att frågan kan tas upp igen. Jag tycker att kommunen bör kalla till ett samrådsmöte för att diskutera förslaget med oss som bor i området.

Kommentar: Se kommentaren ovan. Kommunen har gjort bedömning att samrådsmötet inte behövs i denna detaljplan för att planförslaget inte har stort intresse för allmänheten, ni har möjligheten att lämna era synpunkter under samråd och granskning. Kommunen anser att utformningen av planförslaget är anpassad till området och följer syftet med detaljplanen.

SAMMANFATTNING

Sammanlagt har 22 skrivelser inkommit. Skrivelser från 17 innehåller synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer.

Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Plankartan och planbeskrivningen har bearbetats, kompletterats och förtydligats.
- En bestämmelse (m₁) ”Brandfarliga, giftiga och explosiva ämnen ska förvaras och hanteras på ett säkert sätt i del av byggnad anpassad för ändamålet” har tillkommit i plankarta som riskreducerande åtgärd.
- Markanvändning (Z) har tagits bort från delar av planområdet som angränsar till bostäder. Markanvändningen blir (K) kontor och (H₁) detaljhandel med skrymmande varor.
- Planområdet minskat i sydost för att möjliggöra en passage.
- Dagvattenutredningen har reviderats och uppdaterats.
- Trafikutredningen har kompletterats.
- Ett nytt parkområde har planlagts i öster längst med Steglingevägen för att hantera dagvatten.
- En bestämmelse (b₁) ”Minst 30% av marken ska vara genomsläpplig” har tillkommit i plankarta
- En bestämmelse (b₂) ”Minst 60% av marken ska vara genomsläpplig” har tillkommit i plankarta för området söder om gång- och cykelvägen.
- Tankstationen har flyttats till ett bättre läge för bättre framkomlighet.

FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA ÄR FÖLJANDE:

- De tomter som gränsar mot Brännerigatan ska fortsättningsvis vara just bostäder.
- Vi vill inte ha verksamheter/ kontor/ detaljhandel. Just nu det är problem med många trafik från Steglinge och vad ska bli sen?
- Om det skall byggas på dessa tomter så borde det vara endast bostäder.
- Så höga och fula byggnader vill man inte ha som granne till sin bostad.