KS/2022/156

PLANBESKRIVNING
DETALJPLAN FÖR
SYDÖSTRA HÖGANÄS;
HÖGANÄS 37:39 M. FL. DELPLAN 4,
I HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN

GRANSKNINGSHANDLING, 2021-09-15

HÖGANÄS KOMMUN

FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Ibland kan även illustrationskarta, program och miljökonsekvensbeskrivning ingå. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

Plankartan styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc.), hur bebyggelsen skall se ut och ordnas och reglerar eventuella rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa syften, förutsättningar och konsekvenser av planen 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 1:2 000 med tillhörande bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Kvalitetsprogram
Planprogram
Grundkarta
Fastighetsförteckning

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:
Geoteknisk utredning, WSP, 22 oktober 2014
Trafikutredning, Atkins, 19 oktober 2012
Bullerutredning flygtrafik, Vectura, 1 oktober 2013
Behovsbedömning för detaljplan Höganäs 37:39 m.fl., 8 juni 2016
Planprogram för delar av sydöstra Höganäs (förlängning av Allégatan), 3 juni 2014

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:
Besnik Nikq, planarkitekt och planförfattare
Kaisa Diurson, planarkitekt
Gulistan Batak, plan och bygglovschef
Dino Krcic, mark- och exploateringsingenjör
Karl Rüter, mark- och exploateringschef

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för utbyggnad av staden i sydöstra Höganäs. Sammantaget bedöms den nya stadsdelen Tornlyckan kunna innehålla cirka 950 bostäder. Med en jämn utbyggnadstakt på ungefär 50–70 bostäder/år bedöms området kunna färdigställas inom under 15-års period.

Inför granskning har detaljplanen Höganäs 37:39 m.fl. med flera delats upp i ett antal delplaner. Avsikten är att delplanerna ska genomgå separata granskningsprocesser med viss tidsförskjutning för att sedan slutligen antas som enskilda detaljplaner. Syftet med detta är att effektivisera planprocessen och skapa bättre förutsättningar för hålla ihop och styra utbyggnaden av området som, med tanke på dess storlek, kommer att ske över en längre tidsperiod.

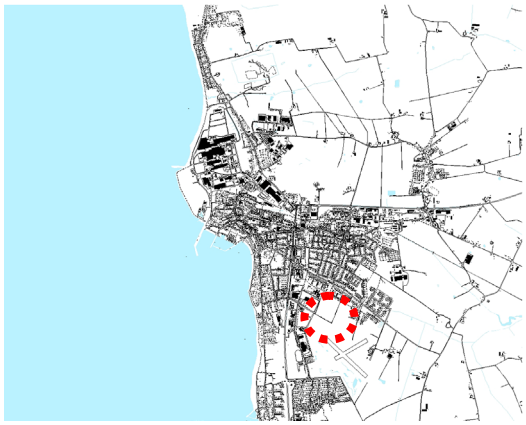
Aktuell detaljplan för del av Höganäs 37:39, delplan 4 kv. Himlavalvet, berör den centrala och nordvästliga delen av Tornlyckans område och innefattar:

- Utbyggnad av bostäder med varierade boendeformer.
- Utbyggnad av Tornlyckans centrala parkområde ”Drömparken”
- Utbyggnad av vägnätet med kopplingar till centrala gator som binder samman till befintlig utbyggd infrastruktur i alla väderstreck.

PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet ligger i Höganäs sydöstra stadskant där stadsbebyggelsen möter det öppna landskapet. Planområdet omfattar cirka 22,5 hektar varav två tredjedelar, cirka 14.5 hektar, är privatägd mark och övrig kommunägd. Området för delplan 4 kv. Himlavalvet ligger i den mellersta och nordvästra delen av planområdet och omfattar omkring 19 000 m² mark.



Aktuellt planområdes placering i Höganäs stad

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet för delplan 4 utgörs av del av fastigheten Höganäs 37:39. Fastigheten är kommunalägd. Planområdet inrymmer även del av Höganäs 37:110 som ägs av Västkuststugan AB.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslöt den 9 september 2010, i samband med antagandet av detaljplanen för ICA-butiken i området att ge planavdelningen i uppdrag att planlägga det område inom dåvarande fastigheten Höganäs 37:40, för vilket befintliga detaljplaner upphävdes, för handel. Arbetet skulle ske parallellt med den Fördjupade Översiktsplanen för Höganäs och Väsby.

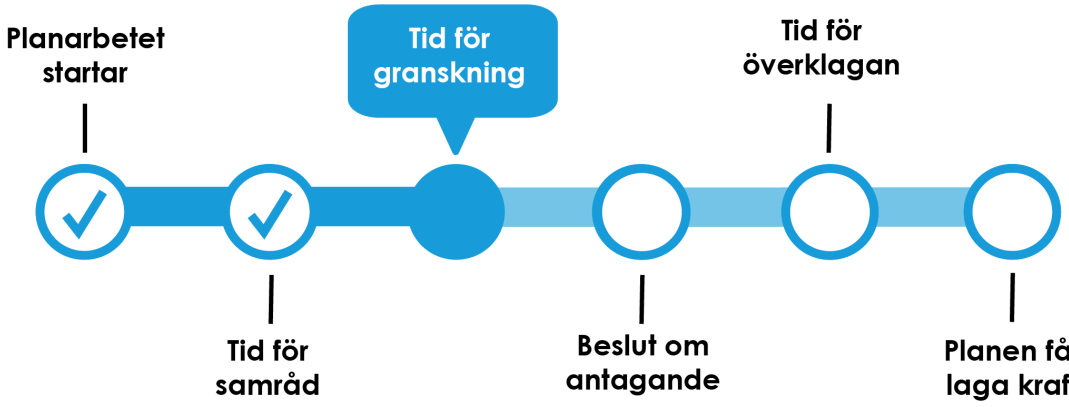
Under arbetet med FÖP för Höganäs och Väsby 2012 framkom det att en etablering av handel i det nämnda området och planeringen av den föreslagna vägkopplingen mellan Långarödsvägen och Lexikonvägen påverkar varandra mycket. Därför bestämdes under sommaren 2012 att ta fram ett planprogram för hela det berörda området för att ge en helhetsbild av områdets framtida utveckling.

Kommunstyrelsen beslutade den 3 juni 2014, § 147, att godkänna upprättat planprogram för området samt att uppdra åt planavdelningen att påbörja detaljplanearbeten enligt planprogrammets föreslagna etappindelning. Detta detaljplaneområde är ett av dessa delområden.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard förfarande enligt Plan- och bygglagen 8pbl) 2010:900.

Avsikten är att efter samrådsskedet dela upp detaljplanen i tre delplaner som går vidare till separata granskningsprocesser för att sedan slutligen också antas som tre separata detaljplaner. Syftet med detta är att i samrådsskedet kunna ge en helhetsbild av den föreslagna utbyggnaden för att sedan i granskningsskedet kunna fokusera på de detalj- och utformningsfrågor som berör de enskilda delarna. Detta anses motiverat på grund av områdets storlek och de olika platsspecifika frågor som berörs i de olika delområdena.



Detaljplaneprocessen normalt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

PLANPROGRAM

Detaljplanen kan föregås av ett program som beskriver förutsättningarna och huvudidén för projektet. I programskedet sker i så fall ett första samråd. Samrådsförslaget skickas ut

till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar och som ges möjlighet att komma med synpunkter. Inkomna synpunkter ligger då till grund för det formella planförslaget som arbetas fram inför nästa samråd.

Ett planprogram har upprättats den 8 maj 2013 som underlag för föreslagen detaljplan och programsamråd hölls mellan den 4 september 2013 till den 1 oktober 2013. Synpunkter som inkom under programsamrådet har sammanfattats och besvarats i programsamrådsredogörelsen. Sammanfattningsvis kom synpunkterna främst att handla om:

- Trafiksäkerhet vid befintliga skolor i området samt vid Höganäs sportcenter.
- Trafikutformningsfrågor, framförallt för planområdets södra del.
- Huruvida det är passande att planera för bostäder och skola intill befintlig flygplats.
- Hur Allégatans förlängning ska kopplas ihop med Lagårdsvägen förbi Sportcentret.

SAMRÅD
Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls under samrådstiden ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Plansamråd genomfördes från 4 juli till 11 augusti 2016. Öppet hus med utställning och samtal om planförslaget hölls i café Amanda på Höganäs bibliotek den 11 juli 2016.

GRANSKNING
Efter beslut om att godkänna det bearbetade planförslaget inför granskning genomförs granskningen då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges ytterligare möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast innan granskningstidens slut. 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 3 veckor efter meddelande om planens antagande 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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

Fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby vann laga kraft den 24 juli 2012. En fördjupad översiktsplan är vägledande men inte juridiskt bindande. I fördjupningen sägs bland annat, som berör aktuellt programområde:

Väg 111 utgör i dagsläget en av de största barriärerna i Höganäs. För att minska barriärverkan samt avlasta vägen och skapa utrymme för andra trafikslag på den föreslås ett antal åtgärder däribland förlängning av Allégatan söderut till Lagårdsvägen samt nytt nord-sydligt gång- och cykelstråk längs Allégatan.

I de södra delarna av tätorten pekas ett utbyggnadsområde ut som kan bli aktuellt på längre sikt. Området bedöms kunna rymma drygt 100 villor eller knappt 300 radhus.

Höganäs strävar efter att förnya och utveckla sitt näringsliv samtidigt som befintliga verksamheter beaktas. I anslutning till Allégatans sträckning söderut planeras området öster om den nybyggda ICA-butiken vidareutvecklas med volymhandel.

Fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby släcktes ut när den nya översiktsplanen, ÖP 2035 antogs i oktober 2019.

ÖP 2035

En ny översiktsplan, ÖP 2035, antogs i oktober 2019. Enligt ÖP 2035 ska planeringen ge förutsättningar för en årlig befolkningstillväxt på 350 personer för att målet att det år 2035 bor 32 400 invånare i kommunen ska kunna uppfyllas. Det innebär att vi ska planera för minst 2700 bostäder till 2035, liksom för de ytor som krävs för utbyggnad av arbetsplatser, infrastruktur, grönområden och service.

Det, för denna detaljplan, aktuella området ingår i den strategiska bebyggelseutvecklingen enligt ÖP2035, som benämns Hö 1. *Hö 1 - Planering för ny bebyggelse på Tornlyckan i sydöstra Höganäs pågår. Utbyggnaden innebär även en utbyggnad av vägnätet för ökad tillgänglighet inom östra Höganäs samt östra Lerberget. Bebyggelsen sker på jordbruksmark, men inom Höganäs yttre gräns och i närheten av befintlig skola och kollektivtrafik, vilket gör det till ett effektivt utnyttjande av marken. Tidshorisont är på kort sikt. Uppskattat antal bostäder: 750 (cirka 50 bostäder per år).*

KULTURMILJÖ

Kulturmiljöwebben-Höganäs kulturmiljöprogram

Kulturmiljöwebben för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. Kulturmiljöwebben fungerar som kommunens kulturmiljöprogram och innehåller inventering av byggnader med kulturhistorisk betydelse enligt PBL 8:17 och PBL 8:13 samt områdesbeskrivningar ur ett kulturhistoriskt perspektiv av kommunens alla byggnadsområden. Områdesbeskrivningar beskriver den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag och är tillsammans med byggnadsiniventeringarna tänkt som ett stöd för framtida planläggning eller bygglovsärenden.

Inom aktuell delplan finns ingen kulturhistorisk värdefull bebyggelse enligt PBL 8:17 eller PBL 8:13 utpekad.

MILJÖPROGRAM

Miljöprogram för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige den 16 december 2015.
I miljöprogrammet finns ett antal åtgärder som ska eftersträvas vid detaljplanering av vilka följande kan anses relevanta för aktuell detaljplan:

- Skapa sammanhängande cykelstråk.
- Planera för att möjliggöra användning av solceller på tak.
- Lokalisera bostadsområden och större arbetsplatser kollektivtrafik- och servicenära.
- Främja bilpool vid nybyggnation.
- Laddningsstation för elbilar ska övervägas i planarbete.
- Öka ekosystemtjänster i tätorterna.

PARKERINGSNORM OCH PARKERINGSPOLICY

Gällande parkeringsnorm och parkeringspolicy antogs av kommunfullmäktige den 19 september 2013.

PLANPROGRAM

Planprogram för delar av sydöstra Höganäs (förlängning av Allégatan), daterat den 3 juni 2014, omfattar hela utvecklingsområdet Tornlyckan. Ett program är vägledande men inte juridiskt bindande.
Planprogrammets ambition för området är att möjliggöra utbyggnad av staden och att i samband med detta bygga ut vägnätet och öka tillgängligheten i de östra delarna av Höganäs och östra Lerberget, samt utveckla allmänna platser och grönområden inom programområdet.

KVALITETSPROGRAM

Till området finns ett kvalitetsprogram framtaget (rev. 2018-11-01) som ska vara styrande för områdets utformning både vid exploatering av kvartersmark och utbyggnad av allmän plats. Programmet beskriver och definierar den kvalitetsnivå som krävs för att delta i genomförandet av stadsdelens uppförande.
Kvalitetsprogrammet utgör underlag vid bygglovsprövning och är ett vägledande dokument som ska läsas tillsammans med detaljplanen för projektet.
Kvalitetsprogrammet kommer att medfölja som bilaga vid exempelvis markanvisningstävlingar och tecknande av exploateringsavtal.
(Kartbild/Illustration med planområdets läge).

Illustrationsplan över Tornlyckan. Den röda streckade linjen indikerar det område som var på samråd under 2016. Klarblå linje indikerar planområdet för denna delplan. Mörkblå linje indikerar etapp 1 som är planlagd.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Planområdet berörs inte av några gällande detaljplaner:

ÖVERGRIPANDE VISIONER OCH MÅL

Den nya stadsdelen Tornlyckan är ett nyckelområde för Höganäs stads fortsatta utveckling. Områdets närhet till havet och höga naturvärden i nordöst, kopplingen till Höganäs äldre stadsdelar i norr, de korta avstånden till skolan och service samt närheten till Höganäs sportcenter gör det möjligt för att skapa en modern ”boplats” utöver det vanliga.

Ledord

Tät och grön gång- & cykelstad

Det ska vara lätt och gent att röra sig till fots i och genom området.
Tillgängligt för alla men gående och cyklister prioriteras framför biltrafik.

Höganässjälen

Variation i höjder och bebyggelsens uttryck inom kvarteren.

Ympa stad

Stadens karaktär och struktur överförs från det befintliga till det nya för en sömlös övergång. Nya kvarter läggs inte bara till, de integreras och sammanvävs med befintlig stad.

Målbild

God bebyggd miljö

Tar tillvara platsens kvaliteter, utsikter och sollägen.
Bearbetad landskapskant i övergången mellan stad och omland.

Omsorgsfullt utformade gaturum och tydliga kvartersstrukturer

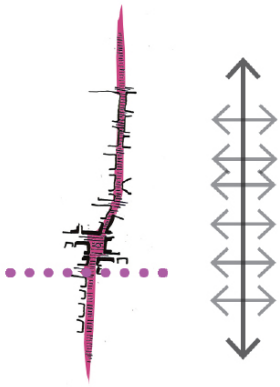
Gator med mänskliga mått, viktiga stråk kantade av trädalléer
informella passager/smitvägar för gående

Målpunkter

Skapa nya och stärka befintliga i närområdet.

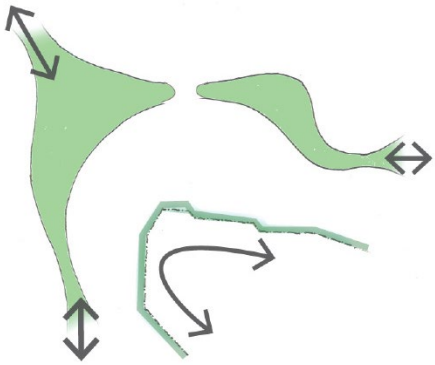
Grönt stråk mellan bebyggelse.
Överblickbarhet och aktivitetsområde sam en positiv social kontroll från omkringliggande bostäder gör området tryggare och säkrare.

Samlande gaturum för alla.
Grannskap i social skala. Blandning av bostäder/ upplåtelseformer samt volymer. Tydliga gränser mellan offentlig/privat med häckar och plank.



Samlande gaturum, stråk och platser.

Koppla området till staden och ge förutsättningar för en blandad bebyggelse med olika boendeformer.



Skapa gröna kopplingar och kant mot landskapet.

MILJÖPROGRAM

Miljöprogram för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige
I miljöprogrammet finns ett antal åtgärder som ska eftersträvas vid detaljplanering av vilka följande kan anses relevanta för aktuell detaljplan:

- Skapa sammanhängande cykelstråk.
- Planera för att möjliggöra användning av solceller på tak.
- Lokalisera bostadsområden och större arbetsplatser kollektivtrafik- och servicenära.
- Främja bilpool vid nybyggnation.
- Laddningsstation för elbilar ska övervägas i planarbete.
- Öka ekosystemtjänster i tätorterna.

PARKERINGSNORM OCH PARKERINGSPOLICY

Gällande parkeringsnorm antogs av kommunfullmäktige den 19 september 2013.

Behovstal bilplatser per **1000 m² bruttoarea.**

Lokalkategori	**Normalvärde**	**Boende/ Arbetande**	**Besökande**
1. Bostäder Flerbostadshus med normal lägenhetsfördelning	10	8	2
Flerbostadshus med små lägenheter	12	10	2
Småhus i grupp	11	9	2
2. Industri och hantverk	15	15	-
3. Skolor, lärare och personal	4	4	-
4. Kotor	22	18	4
5. Butiker	35	5	30
6. Hotell/Restaurang	22	3	19

Parkeringsnormen för Höganäs stad är väldigt tydlig men strikt. Parkeringsnormen ska kunna frångås med hänvisning till platsspecifika omständigheter eller då det finns förutsättningar för andra alternativ vilka syftar till att motverka en ökad eller onödig privatbilanvändning.

KVALITETSPROGRAM

Ett kvalitetsprogram har tagits fram (rev. 2021-06-14) där planområdet ingår. Kvalitetsprogrammet ska vara styrande både för planområdets exploatering av kvartersmark samt utbyggnaden av den allmänna platsen. Programmet beskriver och definierar den kvalitetsnivå som krävs för att delta i genomförandet av stadsdelens uppförande. Kvalitetsprogrammet utgör underlag vid bygglovsprövning och är ett vägledande dokument som ska läsas tillsammans med detaljplanen för projektet. Kvalitetsprogrammet kommer att medfölja som bilaga till detaljplanen vid exempelvis markanvisningstävlingar och tecknande av markanvisningsavtal.

Detta ska vara styrande vid exploatering av både allmänna platser och kvartersmark och kommer att medfölja som bilaga vid exempelvis markanvisningstävlingar och tecknande av exploateringsavtal.

RIKSINTRESSEN

KUSTZON

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

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

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Hela Höganäs stad betraktas som bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Utpekade miljöer i kulturmiljöprogrammet visar alla på någon typ av kulturhistoriskt värde. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande utan ska ses som hjälp vid planering då de visar på vilka värden som ska bevaras, vårdas och utvecklas.

Kulturmiljöprogrammet beskriver Höganäs stad kulturvärden som helhet enligt följande:
Höganäs visar på utvecklingen från fiskeläge över brukssamhälle till ett modernt industrisamhälle. Viktiga inslag i miljön är de olika centrumbildningarna med tillhörande bebyggelse samt stadsplanerna i de olika områdena. Ett speciellt intresse är knutet till bostadshusen för de vid bruket anställda, omspännande ett flertal olika utvecklingsskeden och med ett socialhistoriskt intresse.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SKÅNES KUSTZON

Länsstyrelsen i Skåne och Region Skåne har tagit fram ett planeringsunderlag för kustkommunerna i Skåne, rapporten Skånes kustområden – ett nationallandskap, 2001:35. I rekommendationerna för det aktuella kustavsnittet framgår att ”Komplettering av bebyggelse bör främst lokaliseras på insidan av etablerad kustbebyggelse. Kustzonen har stora värden för naturvård-, kulturmiljövård och friluftsliv.
Planförslaget är i linje med de rekommendationer som finns i rapporten.

SKÅNE NORDVÄST

Strukturplan för Skåne Nordväst, godkänd i Skåne Nordvästs styrelse 29 november 2013, visar de elva kommunernas gemensamma ställningstaganden, konkretiserar Region Skånes strukturbild och ger stöd till respektive kommuns översiktsplan.

Strukturplanen gör följande ställningstaganden som kan anses berör planområdet:

Orter som saknar tågstation men däremot har bra tillgång till kollektivtrafik med regionbuss kan också prioriteras för utbyggnad. Genom ytterligare bostadsbebyggelse i dessa orter kan reseunderlaget stärkas och kollektivtrafiken utvecklas. För Höganäs del finns exempelvis ambitionen om etablering av spårburen trafik till Helsingborg. Ett stärkt reseunderlag förbättrar möjligheterna för detta. För stationssamhällen gäller dessutom att det inom en radie av 1000 meter från tågstationen kan vara mer prioriterat att bygga bostäder snarare än att bevara jordbruksmark. Med tanke på kommunens redan starka regionbusstråk längs väg 111 och ambitionen om spårvägsetablering längs samma sträckning kan detta ställningstagande anses applicerbart även för det aktuella planförslaget. För att främja möjligheten till arbetspendling med kollektivtrafiken är det också lämpligt att planera bostadsbebyggelse och arbetsplatser i kollektivtrafiknära lägen.

För Nordvästra Skånes större etablerade samhällen eftersträvas levande centrum med hög kvalitet och möjlighet till god service. Områden närmst stationer och samhällenas centrum ska utvecklas till attraktiva miljöer och koncentrera handel och kontor till i första hand dessa områden. Ny bebyggelse, särskilt vad gäller bostäder men även verksamhetslokaler, är därför också motiverat för att stärka kundunderlaget för det lokala näringslivet och service på orten.

Ett effektivt markutnyttjande eftersträvas och bebyggelsen och boendeformerna ska anpassas till orternas befintliga förutsättningar och sammansättning av boendeformer för att nå en blandning och variation i boendeutbudet. Det unika boendet som håller hög arkitektonisk nivå är också något som eftersträvas och uppmuntras.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR HELA TORNLYCKAN

Nedanstående omgivningsbeskrivning och förutsättningar för planområdet vad det gäller mark, vatten, bebyggelse och teknisk försörjning är hämtat från samrådsförslagets planbeskrivning och gäller för hela stadsdelsområdet Tornlyckan.

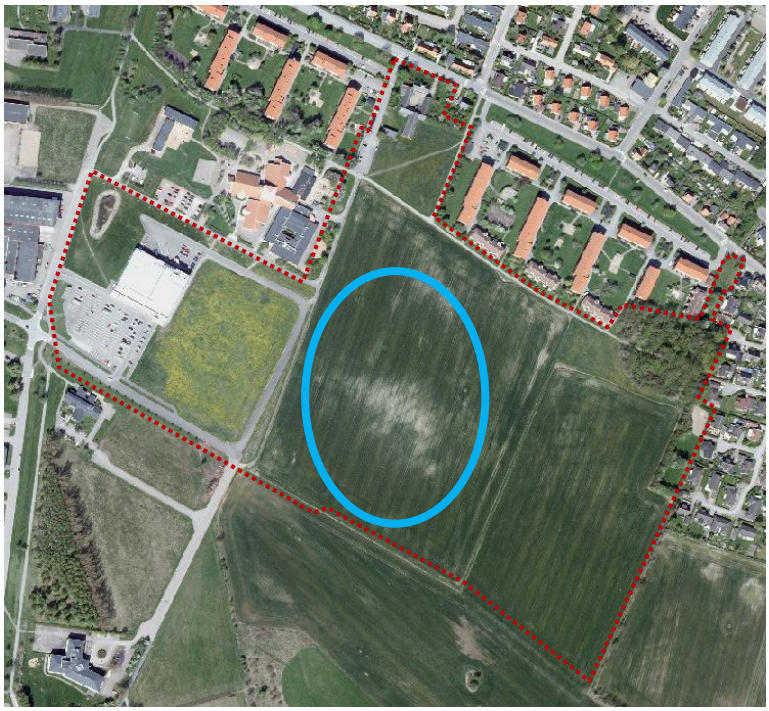
OMRÅDETS HISTORIA

LÅNGARÖDS BY

Långaröd var fram till laga skiftet en sammanhållen by om 4–5 gårdar. I samband med skiftet 1831 splittrades byn och husen flyttades eller nybyggdes. Omkring sekelskiftet förekom tegeltillverkning i området för den gamla byn, som fram till dess varit präglad av jordbruk. Under 1900-talets lopp har gårdarna avstyckats och i vissa fall rivits till förmån för ny bebyggelse, dels småhus norr om Långarödsvägen, dels flerbostadshus, söder om vägen. Tre av gårdarna finns idag bevarade varav enbart en enda är bevarad i sin helhet med fyra längor. Mörsaren 5,6 består av huvudbyggnaden till den ursprungliga bondgården och av Artilleristen 20 återstår enbart två av fyra längor. Dessa båda fastigheter ligger utanför planområdet. Höganäs 37:39 är den enda av de gamla gårdarna som ligger inom planområdet och är dessutom den enda hela gården som finns kvar.

OMRÅDET IDAG

Området är flackt och ligger mellan +4 m.ö.h och +7 möh. Det ligger precis vid stadens sydöstra utkant och är till stor del obebyggt och domineras av åkermarken som utgör cirka två tredjedelar av planområdet.



Blå ring indikerar planområdets ungefärliga läge

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Området är öppet och flackt och sluttar svagt i västöstlig riktning från + 5,5 m.ö.h. till +4,5 m.ö.h. Strax söder om planområdet finns en flygplats för hobbyflyg. Flygplatsen består av två gräsbeklädda start- och landningsbanor vilka i sin nuvarande utformning hjälper till att hålla landskapet öppet. Siktlinjerna söder och österut är därför långa och bryts först bortom flygfältet av skogspartier eller alléer planterade för att markera gamla ägogränser och stråk samt av enstaka gårdsbebyggelse. I väst, norr och nordöst möts planområdet av den befintliga stadens bostadsbebyggelse och skolområdet för Tornlyckeskolan och Kullagymnasiet.

VEGETATION

Ekdungen, kallad Långarödskogen, i planområdets nordöstra del besitter idag höga naturvärden med gamla ekar varav vissa individer är daterade till tidigt 1800-tal. I övrigt finns i planområdets norra del viss parkvegetation med ett antal fullvuxna träd och stora gräsytor samt en del äldre trädgårdsvegetation runt Långarödsgården.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen inom planområdet är sparsam. Det rör sig endast om en gammal korsvirkesgård, Långarödsgården, intill Långarödsvägen, ICA-butiken och en tillfällig barackbyggnad som fungerar som HVB-hem. Samtliga byggnader är lågmälda i 1–2 våningar. Direkt intill planområdet ligger även Tornlyckeskolan, en tegelbyggnad i 1–2

våningar och norr om planområdet ligger Långarödsområdet med flerbostadshus i större skala uppförda i tegel i 2–3 våningar.

GEOLOGI

En geoteknisk undersökning för området gjordes av WSP under 2014. Vid undersökningstillfället var inte bebyggelsetypen fastställd för området. Därför förutsatte undersökningen bostäder i 1–2 våningar utan källare och gjordes därför på ett maximalt djup om fem meter. Resultatet anger att grundläggningsförutsättningarna för undersökt bebyggelsetyp är relativt goda inom området.

I samband med en tidigare geoteknisk utredning noterades en misstänkt förorenad fyllning i nivå 0,2–1,4 m under markytan i provpunkt 124 dvs i den östra delen av Tornlyckeområdet. Analysresultat visade på innehållande halter av tungmetallerna bly, koppar och kvicksilver som överskrider naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Fyllningen ska i samband med exploateringen av området schaktas, tas om hand och köras till lämplig avfallsmottagare. Provpunkt 124 ligger inte inom aktuellt planområde.

Ytterligare geoteknisk undersökning för denna delplan har tagits fram och redovisas längre ner i planförslaget.

VATTEN

Grundvattenytan inmättes vid den geotekniska undersökningen 2014 till varierande mellan 0,6–4,8 meter under befintlig marknivå. Grundvattennivån kan variera något under året på grund av nederbörd. Den ligger generellt som lägst i september och oktober i Södra Sverige och de högsta nivåerna brukar uppmätas i april och maj.
I rapporten för den geotekniska undersökningen (WSP, 2014) rekommenderas att grundvattenmätningar bör göras regelbundet i området.

FORNLÄMNINGAR

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

FRITID OCH REKREATION

Cirka 500 meter sydväst om planområdet ligger Höganäs sportcenter där flertalet av kommunens sportfaciliteter lokaliserats. Inom 1500 meters radie kan den stora merparten av stadens rekreationsmöjligheter också nås, exempelvis badplatser, småbåtshamn, öppet landskap, museum, stadsparker.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

I planområdets norra del ligger med tidsbegränsat bygglov ett HVB-hem (Hem för vård eller boende) med inriktning mot ensamkommande flyktingbarn. Direkt angränsande till planområdets nordvästra gräns ligger Tornlyckeskolan för årskurs F-9 och väster om denna finns även Kullagymnasiet. Närområdet har också flera förskolor. Söder om skolan, inom planområdet, finns ICA Maxi, en större livsmedelsbutik om cirka 3000 m². I allmänhet får området betraktas som närliggande till samtliga arbetsplatser och allmän och kommersiell service inom tätortsgränsen då det allra mesta kan nås inom en radie om 1500 meter.

KOLLEKTIVTRAFIK
Längs väg 111 går regionalbusslinjerna 220 samt 222 Helsingborg – Höganäs- Mölle. Turtätheten är väldigt god på vardagarna med 10-minuterstrafik på morgnarna och eftermiddagarna samt 15-minuterstrafik mitt på dagen. På helgerna kör bussarna som minst varje halvtimme under hela dagen fram till nattrafiken som pågår nästan hela natten.

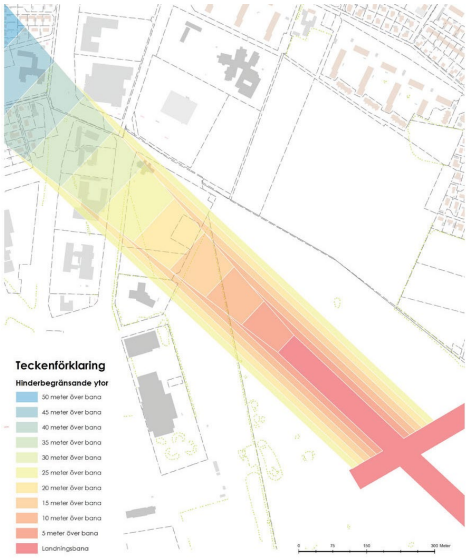
Generella riktlinjer för parkering enligt kvalitetsprogrammet

Parkeringsytor ska delas upp i mindre enheter och fördelas ut i kvarteret. Småskaliga och integrerade lösningar ska prioriteras. Garage och parkeringsytor får aldrig bli dominerande i stadsbilden eller i det enskilda kvarteret. Parkeringsytan ska inte utformas så att den blir en återvändsgränd för gående utan gångar från parkeringen till bostäder och stråk ska finnas i olika riktningar. Parkeringsytorna ska vara välavgränsade med häckar, murar eller plank mot allmän plats. Alternativa lösningar för att minska parkeringsbehovet uppmuntras, så som bilpooler, elcykelutlåning, attraktiva cykelparkeringar med mera.

TRAFIK
Idag utgörs trafiken i närhet till planområdet endast av Allégatan och Lexikonvägen samt en del mindre kvartersgator i etapp 1 som är under byggandets slutskede. Till denna detaljplan har det tagits fram en trafik- och parkeringsutredning. Denna redovisas under planförslaget.

FLYGTRAFIK
Sydost om planområdet ligger en mindre flygplats som sköts på ideell basis av Nordvästra Skånes flygklubb med cirka 170 medlemmar. Flygplatsen är anpassad efter mindre flygplan och innefattar även en flygskola som också drivs av Nordvästra Skånes flygklubb.

Bana 14/32 går i nordvästlig- sydostlig riktning med start-, stig- och inflygningsyta som korsar det föreslagna verksamhetsområdet. Inom start-, stig- och inflygningsytan får inga hinder finnas. Kartan nedan visar hur den hinderbegränsande ytan förhåller sig till landningsbanan. För varje 100 meter vi förflyttar oss bort från landningsbanan ökar också den hinderbegränsande ytans höjd med 5 meter.



Figuren visar hur den hinderbegränsade ytan för flygtrafik i området förhåller sig till landningsbanan. För varje meters förflyttning från landningsbanan uppstår en ökning av den hinderbegränsade ytans höjd med 5 meter.

Figuren visar vilket område (markerat med rött) som den maximala ljudnivån om 70 dBA minst 3 gånger per årsmedeldygn. överskrids.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING

För att klara dagvatten- och VA-försörjningen för området krävs att befintligt Va-nät byggs ut och att en ny dagvattenledning för området anläggs för att leda dagvatten vidare ut i Öresund. Detta utredningsarbete är påbörjat men kommer att fördjupas i samband med höjdsättning av allmänna platser och gatumark inför granskningsskedet.

LEDNINGAR

Fjärrvärmenät och fibernät är nu utbyggt i de gator som projekterats under 2020. Det finns möjlighet att utvidga näten ytterligare efter behov.
E.ON Gas har distributionsledningar för natur- och biogas i området med möjlighet att ansluta tillkommande bebyggelse.
Efterhand som planområdet byggs ut kommer det enligt Höganäs Energi att behövas en stationsplats till för att säkerställa hela områdets eldistribution. Efter dialog med Höganäs Energi har det föreslagits att nätstationen ska ligga, norr om Planetgatan, utmed befintlig cykelväg i norr i riktning mot Långarödsområdet. Denna nätstation kommer inte att behövas för denna delplan då bedömningen från Höganäs Energi är att tillräcklig kapacitet finns.

AVFALL

Det finns idag inga återvinningstationer i eller i anslutning till planområdet. I övrigt sker avfallshantering för enskilda verksamheter och bostäder enligt tecknade avtal med kommunen.

HÄLSA, SÄKERHET

Inom området finns idag inga verksamheter som medför påtagliga störningar i form av buller, lukt eller utsläpp. Söder om programområdet ligger däremot Höganäs flygplats vilket innebär en del störningar i form av buller från flygtrafiken.

BULLER

Visst buller uppstår i anslutning till flygplatsen. På senare år är två oberoende bullerutredningar gjorda, en allmän för bullerspridningen runt flygplatsen och en med anledning av den tidigare förskoleverksamheten i Peter Sven-skolan. Resultaten i båda utredningarna visade värden under riktvärdena framtagna av Naturvårdsverket.

Förutom flygplatsen antas den förlängda Allégatan utgöra den största bullerkällan. Beräknat flöde på gatan genom planområdet vid full utbyggnad av detaljplanen antas vara runt 900 fordon per årsmedeldygn. Det har tagits fram en trafikbullerutredning för denna delplan vars bullerberäkningar redovisas i planförslaget.

FARLIGT GODS

Led för farligt gods finns längs väg 111 som ligger cirka 600 meter från planområdet fågelvägen.

JORDBRUK

Cirka 14 hektar av planområdet brukas idag för jordbruk. Marken ägs delvis av kommunen. All brukad mark sker med arrendeavtal.

MARKFÖRORENINGAR

Inom fastighet Höganäs 37:39 finns en potentiell föroreningspunkt bestående av askor och slagg utpekad. Detta innebär att föroreningar har indikerats vid markinventering på platsen men några närmare analyser av omfattning och föroreningstyp har inte gjorts. Fyllningen ska i samband med exploateringen av området schaktas, tas om hand och köras till lämplig avfallsmottagare. Provpunkt 124, som föroreningen heter, ligger inte inom aktuellt planområde. I övrigt finns inga konstaterade markföroreningar eller kartlagda deponier inom området.

VIBRATIONER

Vibrationsstörningar från tyngre fordonstrafik i form av varutransporter och liknande kan förekomma i anslutning till planområdets västra del. Så länge jordbruksmarken brukas kan även vibrationsstörningar från jordbruksmaskiner eventuellt förekomma.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Det finns idag ingen betydande risk för översvämningar i planområdet

MARKRADON

Vad gäller radon i mark har ingen kartering av detta gjorts i kommunen men det finns enligt kommunens miljöavdelning ingen anledning att misstänka att halterna av markradon överskrider normalhalten. Riskerna att utsättas för markradonstrålning inom aktuellt planområde bedöms därför som små förutsatt att byggnation sker i enlighet med gällande normer för radonsäkert byggande.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för utbyggnad av staden i sydöstra Höganäs. Planförslaget innebär en utbyggnad av det befintliga gatunätet bland annat genom en förlängning av Regnbågsgatan österut längs med hela kvarteret Himlavalvet samt Planetgatan i nord – sydlig riktning mot Drömparken. Vidare inryms en del av Insidesgatan i söder mot Lexikonvägen samt stora delar av Insidesgatan öster- och söderut. Mellan Regnbågsgatan och Insidesgatan inryms kvarteret Himlavalvet. Planförslaget syftar också till att skapa nya allmänna grönytor i form av Drömparken.

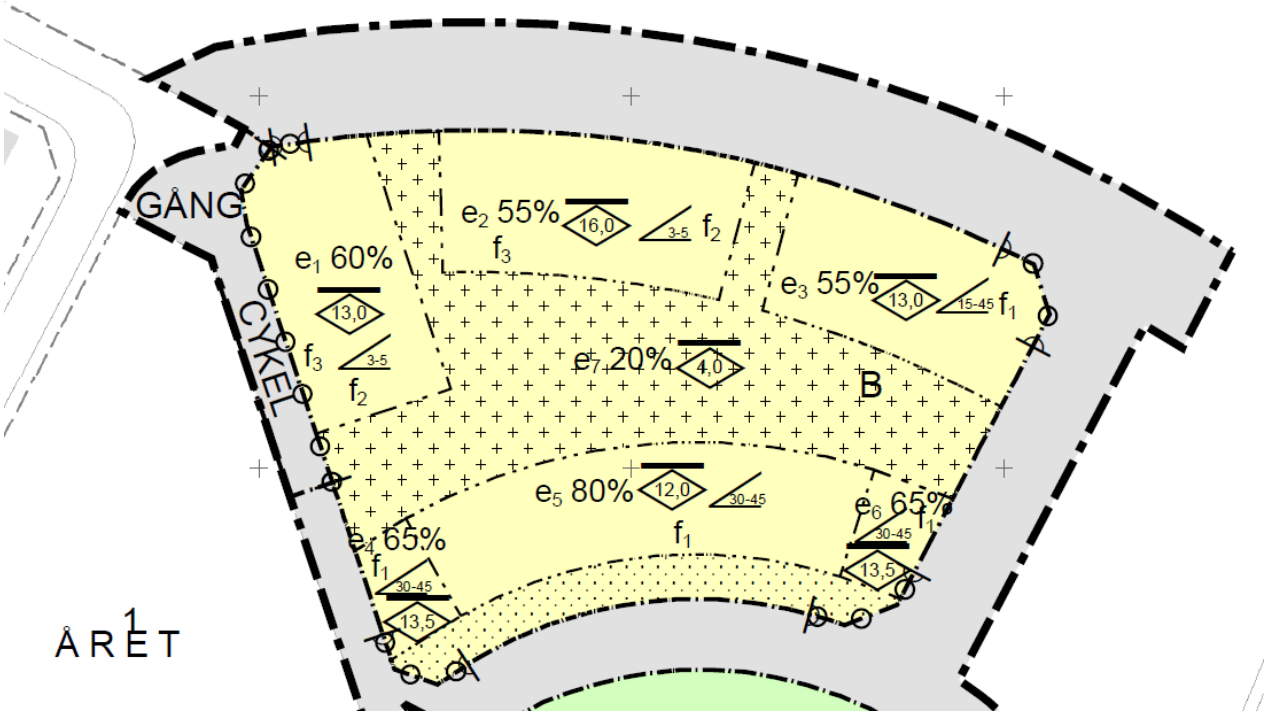
Planförslaget innefattar:

- Utbyggnad av vägnätet med kopplingar mot väster, norr och öster.
- Utbyggnad av Drömparken.
- Utbyggnad av bostäder med varierade boendeformer.

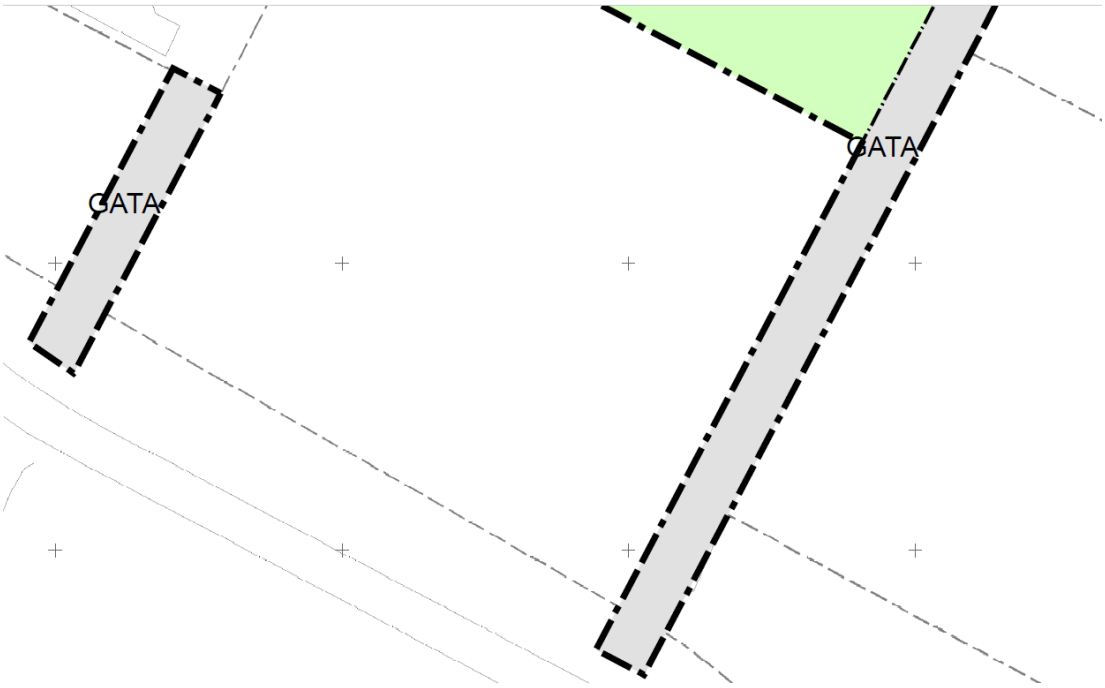
Förslaget följer den gällande fördjupade översiktsplanens intentioner.

FÖRESLAGEN UTFORMNING ALLMÄN PLATSMARK

Planförslaget innefattar ett allmänt gatunät, samt Tornlyckans centrala och största park, Drömparken.



Del av plankarta för delplan 4. Ovan syns bl. a. gång- och cykelväg samt den del av framtidsstigen som kommer vara kombinerad för att möjliggöra utfart från kvartersgatan som löper på korsmarken i kvarteret. Gatustrukturen med Regnbågsgatan norr om kvartersmarken, men även Planetgatan öster om kvarteret.



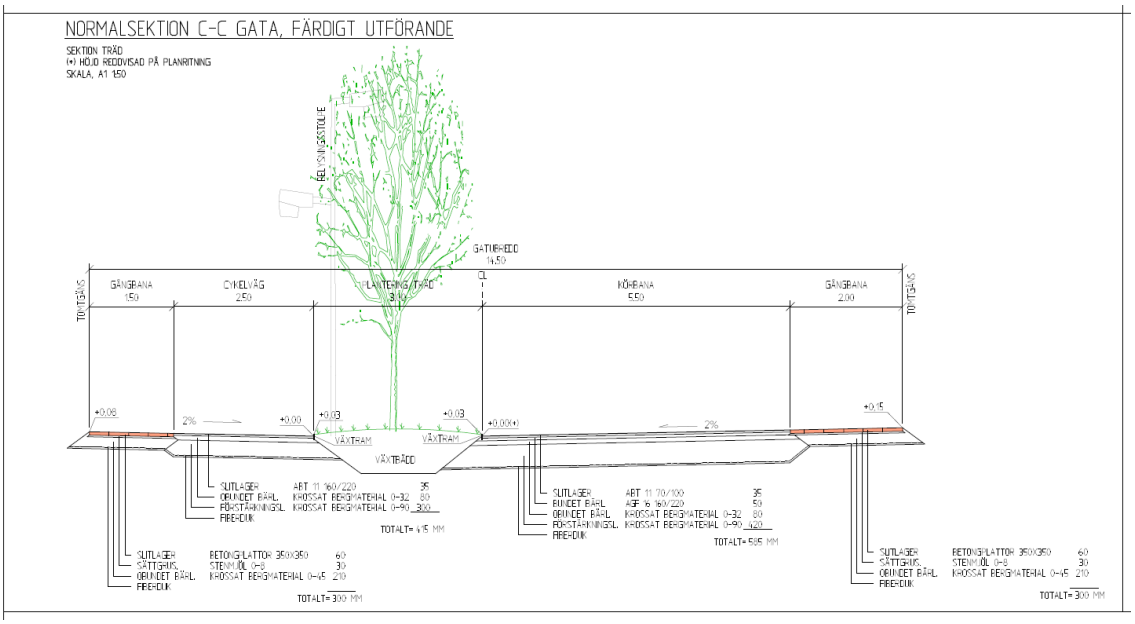
Del av plankarta för delplan 4. Ovan syns delar av Insidesgatans fortsatta utsträckning neråt mot Lexikonvägen.

FÖRESLAGEN UTFORMNING GATUNÄT

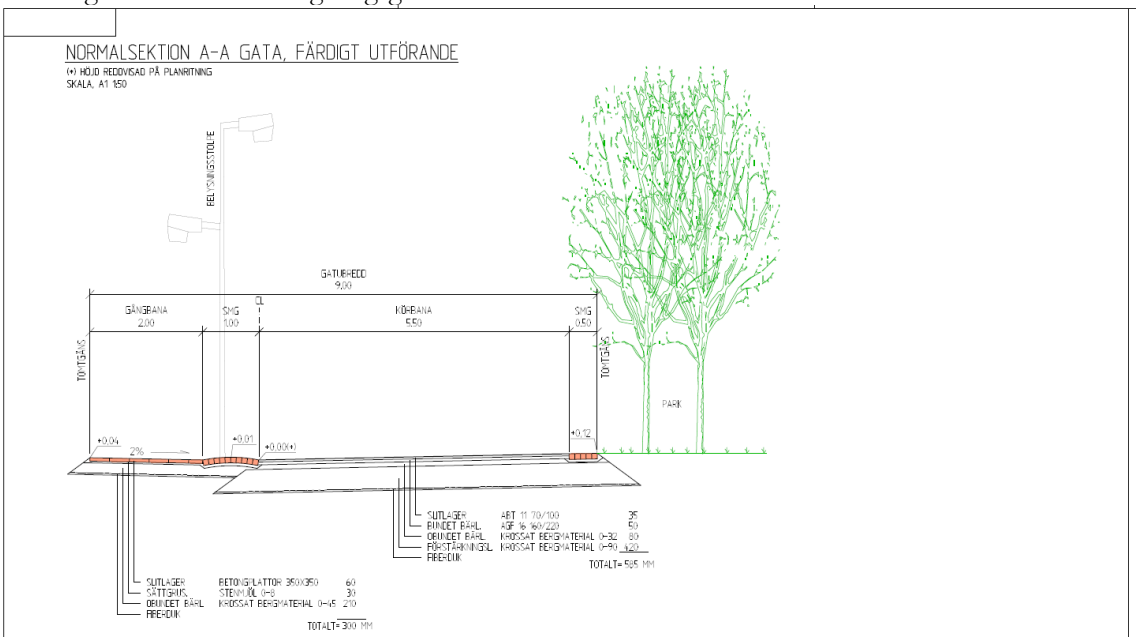
Planförslaget inrymmer stora delar av Tornlyckans centrala gatunät och underlättar på detta sätt även för tillkommande delplaner i etapp två i framtiden. Genom att tidigt planlägga den centrala infrastrukturen förtydligas även relationen mellan det allmänna och det privata samt gynnar stadsgatunätet vilket sätter tydliga ramar för delplanerna och etapperna som kommer. På detta sätt tydliggörs relationen mellan vad som blir allmän plats respektive kvartersmark. Husen placeras även nära gatan vilket hjälper till att markera kvarterens hörn och gränser och ger samtidigt området en tydlig stadsmässig karaktär. Entréer ut mot gatan bidrar till läsbarheten och skapar förutsättning för spontana möten och ett levande gaturum. Entrésidor mot gatan skapar även en tydlig avgränsning mellan den privata sfären och det publika gaturummet.

FÖRESLAGEN UTFORMNING GATURUM

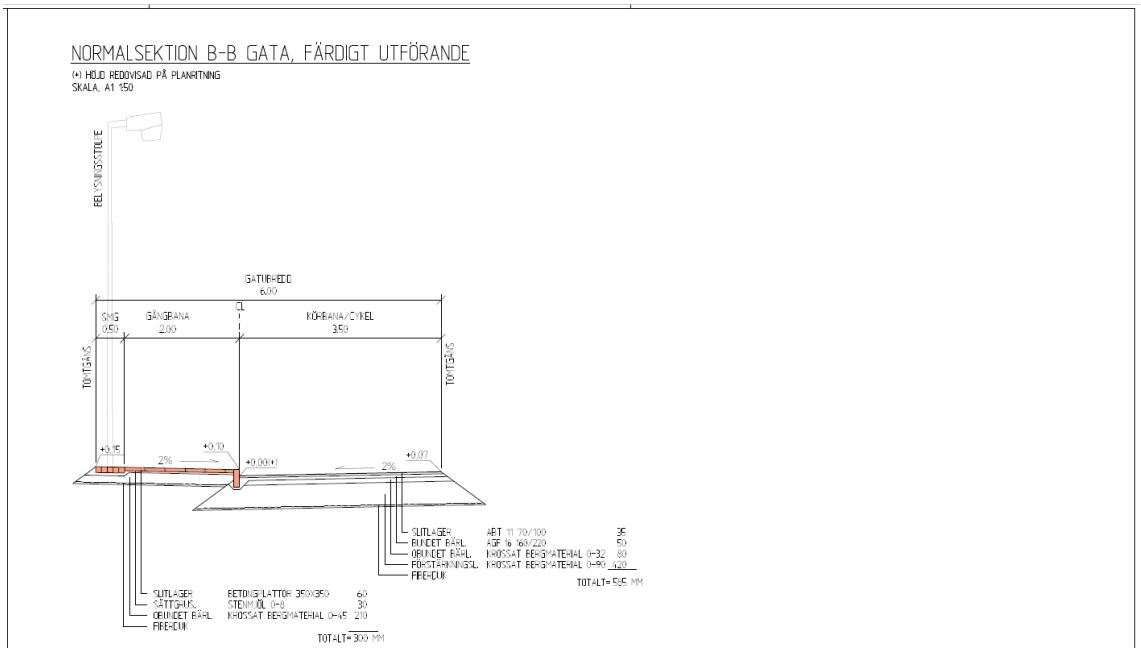
Inom området ska gälla att gående och cyklister är prioriterade trafikanter och att gaturummen i första hand planeras utifrån dessas behov. Övergripande för området är att samtliga trafikslag ges plats inom samma gaturum. Det vill säga att överallt där du kan köra bil ska det vara lika självklart att du har rätt att gå och cykla.
Riktlinjer för gators olika typer och utformning beskrivs närmare med principskisser i kvalitetsprogrammet som tagits fram särskilt för detta område. Det har även tagits fram kompletterande skisser i en förprojektering som är under framtagande specifikt för denna delplan och för stora delar av resterande etapper i Tornlyckan. Nedan följer ett antal sektioner tagna från den förprojektering som i skrivande stund pågår.



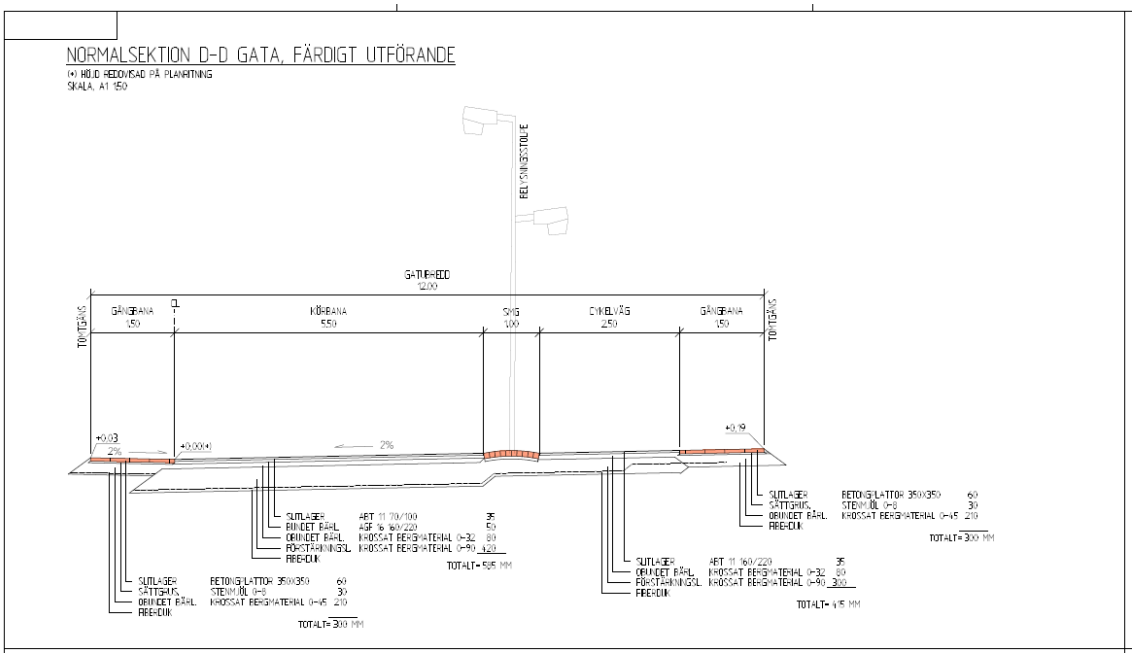
Föreslagen sektion över Regnbågsgatan.



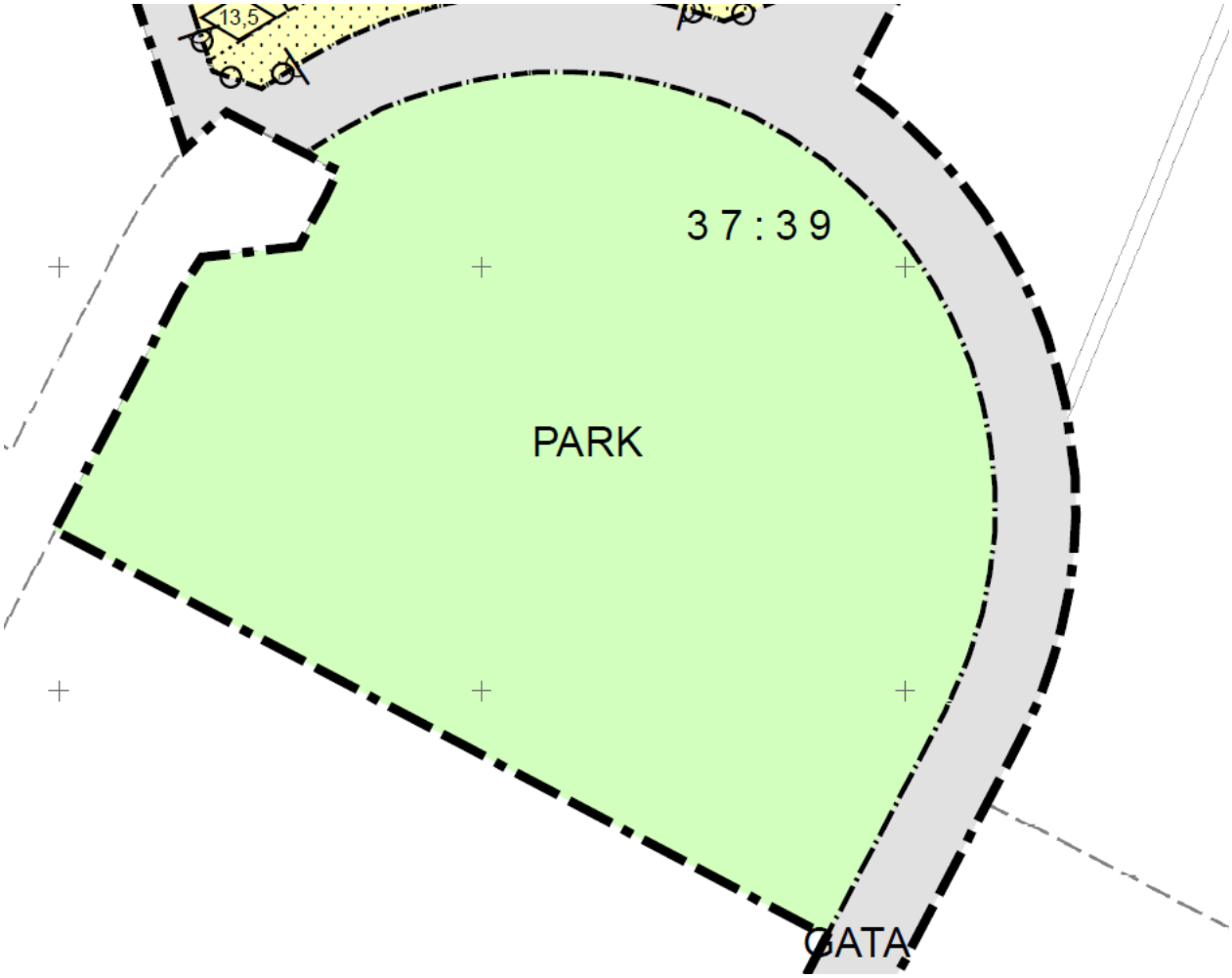
Föreslagen sektion över Insidesgatan.



Föreslagen sektion över framtidsstigen.



Föreslagen sektion Planetgatan.



Del av plankarta delplan 4. Ovan syns Tornlyckans centrala park, drömparken, med omslutande delar av Insidesgatan.

PARK:
Användningen avser grönområden som kräver skötsel och helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement för parkens användning. Naturliga komplement i en park är exempelvis dammar, fontäner, skulpturer, paviljonger och mindre byggnader, för exempelvis restaurang, kioskverksamhet eller toaletter.

FÖRESLAGEN UTFORMNING PARK
Område som i planen anges som PARK ska utformas så att befintliga naturvärden, kan tillvaratas och vårdas och om möjligt även förädlas.
Riktlinjer för den allmänna platsmarkens utförande och utformning beskrivs närmare i kvalitetsprogrammet som tagits fram särskilt för detta område.

Drömparken
Drömparken blir Tornlyckans största, mest centrala park samt stadsdelens mötesplats där varierade aktiviteter, möter lekfullhet och bollspel i olika former. Runt denna bågformade

plats bidrar de bågformade radhusen till att ytterligare definiera detta gröna rum för alla kringboende och besökare. Drömparken avgränsas mot bebyggelsen med en trädrad och har tydligt markerade entréer. Vegetationen består av träd, blommande buskar och perenner. Belysningen i parken ska göras med omsorg för att lyfta parken ytterligare. Nedan följer illustration och exempelbilder från kvalitetsprogrammet. I skrivande stund pågår ett arbete med att ta fram grundläggande underlag för parkens framtida utformning.

Illustrationsplan och exempelbild på parkutformning. Se kvalitetsprogrammet för mer info.

GATA:
Användningen avser gata för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Ytorna med denna användning i planen är dimensionerade för att även planteringar, alléer och i vissa fall gatuparkeringar ska kunna rymmas inom markanvändningen.

CYKEL:
Där användningen cykel anges i plankartan gäller även användningen gång. Syftet med ytor som givits denna användning är att de ska hållas tillgängliga för allmän passage.

Framtidsstigen som har en bredd på 6 meter kommer att fungera som dels gång- och cykelväg dels enkelriktad körbana från korsningen Insidesgatan/Framtidsstigen. På plankartan är denna sträcka som gående, cyklister och fordonsförare behöver samsas kring ca 30 meter, för att efter detta enbart fortsätta norrut som gång -och cykelväg. Sektion över denna kombinerade gc-väg/gatulösning finns att ta del av på sidan 22.

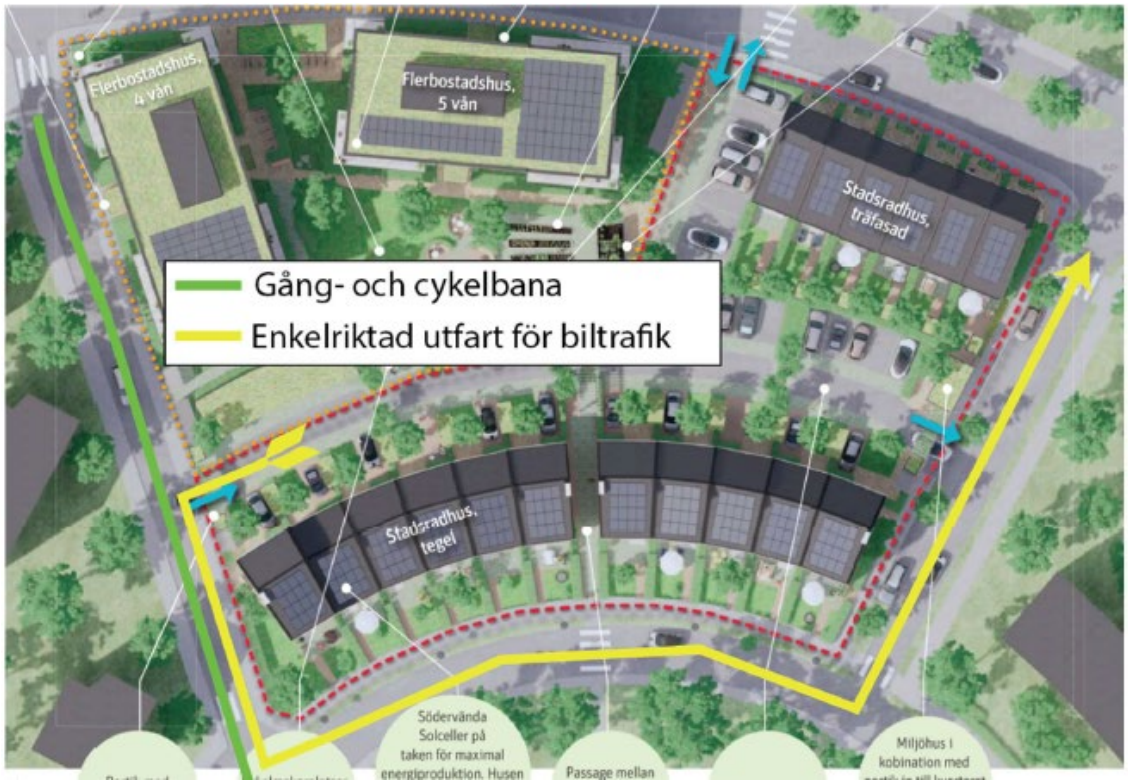


Illustration av gång- och cykelbana samt enkelriktad utfart för biltrafiken.

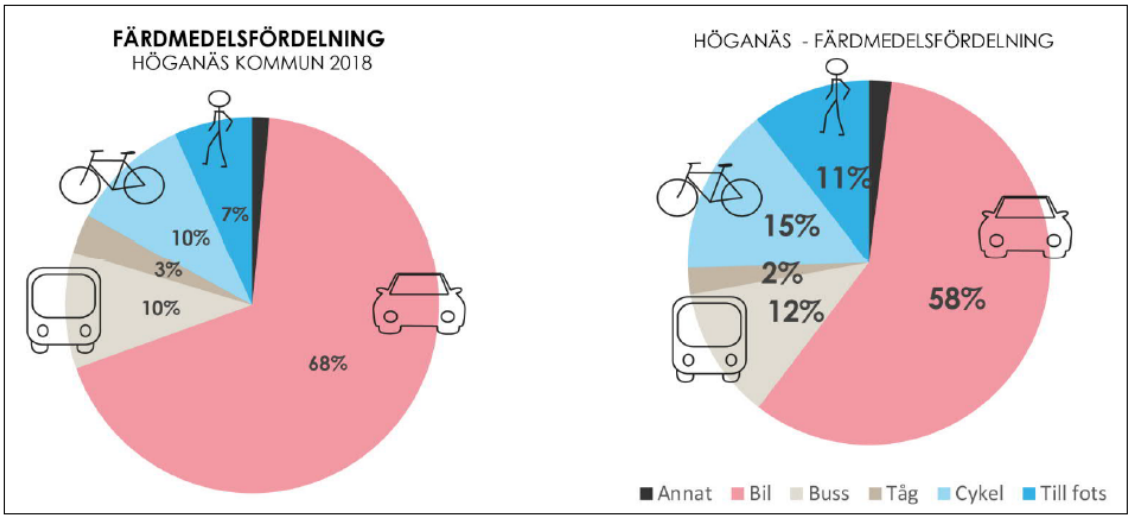
Generellt rekommenderas att utformning av övergripande gator och korsningar, gång - och cykelbanor, passager tvärs bilvägar mm inom hela utbyggnadsområdet följer en enhetlig linje så att trafikanterna, såväl skyddade som oskyddade, känner igen sig och vet vad som gäller överallt.
Trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter bör prioriteras framför framkomlighet för bil såväl på den övergripande infrastrukturen som inom planområdena och i dess anslutningspunkter till det övergripande trafiknätet för bil respektive gång och cykel. God sikt och bra belysning bör vara vägledande. Där trafikmängderna är större, kan upphöjda passager för oskyddade trafikanter behövas. Se Trafikbullerutredning 2022-07-13.

Den lummiga kvartersgatan – Bilar behöver finnas någonstans - och varför inte i en grön och attraktiv miljö som tydligt signalerar att människor och cyklar har företräde. Här möts också kvarterets boende i vardagens bestyr och mobilitet. Spontant och på ett otvunget sätt. Observera att de blåa pilarna i kvartersgatan mitt i bilden ovan ska vara omvända.

TRAFIK

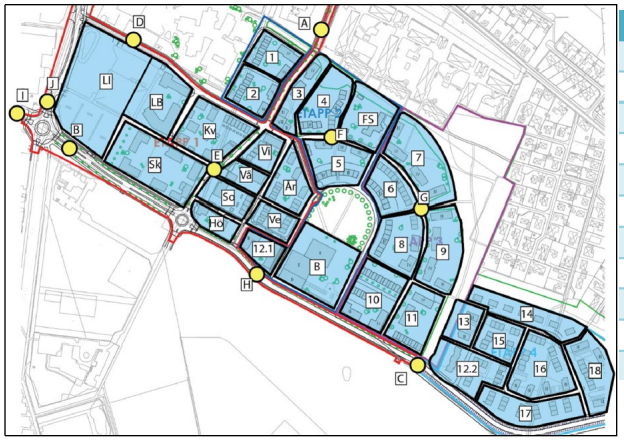
Enligt tidigare resonemang från rapport ”Trafik PM 2020” för framtida utbyggnader inom Tornlyckan har vardagsmedeldygnet för april 2018 använts som ÅDT för gatorna kring planområdet. I denna rapport har vi valt att använda veckomedeldygnet som ÅDT i stället då vi menar att detta mer speglar ett genomsnittligt årsdygn med hänsyn till vanliga helger och storhelger som jul, påsk mm.
Eftersom det inte finns några mätningar för Lexikonvägens nya koppling österut redovisas inget flöde på denna del. Detta gäller även Allégatan där endast tillskottet från

Tornlyckan redovisas. Trafiken har antagits fördela sig enligt följande och har lagts ut på gatunätet utifrån en bedömning av trolig körväg baserat på delområdets placering inom Tornlyckan.



Figur 2 - Färdmedelsfördelning i Höganäs kommun respektive Höganäs tätort. Illustration: Höganäs kommun.

Diagrammen redovisar invånarnas resor. För Höganäs tätort redovisas färdmedelsandelarna för samtliga resor som boende inom tätorten gör, oavsett om resan sker inom tätorten, inom kommunen eller till annan kommun. Färdmedelsfördelningen visar att bilen är det övervägande vanligaste transportsättet både i Höganäs tätort och i kommunen som helhet, följt av cykel och buss som har relativt lika andelar. Sett till kommunen som helhet är bilandelen något högre än för Höganäs tätort.



	Framtida trafiksituation		
Punkter	ÅDT 2026	ÅDT 2040	Tung trafik
A	350 f/d	900 f/d	2%
B	4200 f/d	4650 f/d	3%
C	150 f/d	850 f/d	2%
D	550 f/d	650 f/d	2%
E	700 f/d	1150 f/d	2%
F	55 f/d	450 f/d	2%
G	25 f/d	500 f/d	2%
H	100 f/d	1500 f/d	2%
I	8050 f/d	9600 f/d	3%
J	2150 f/d	2300 f/d	6%

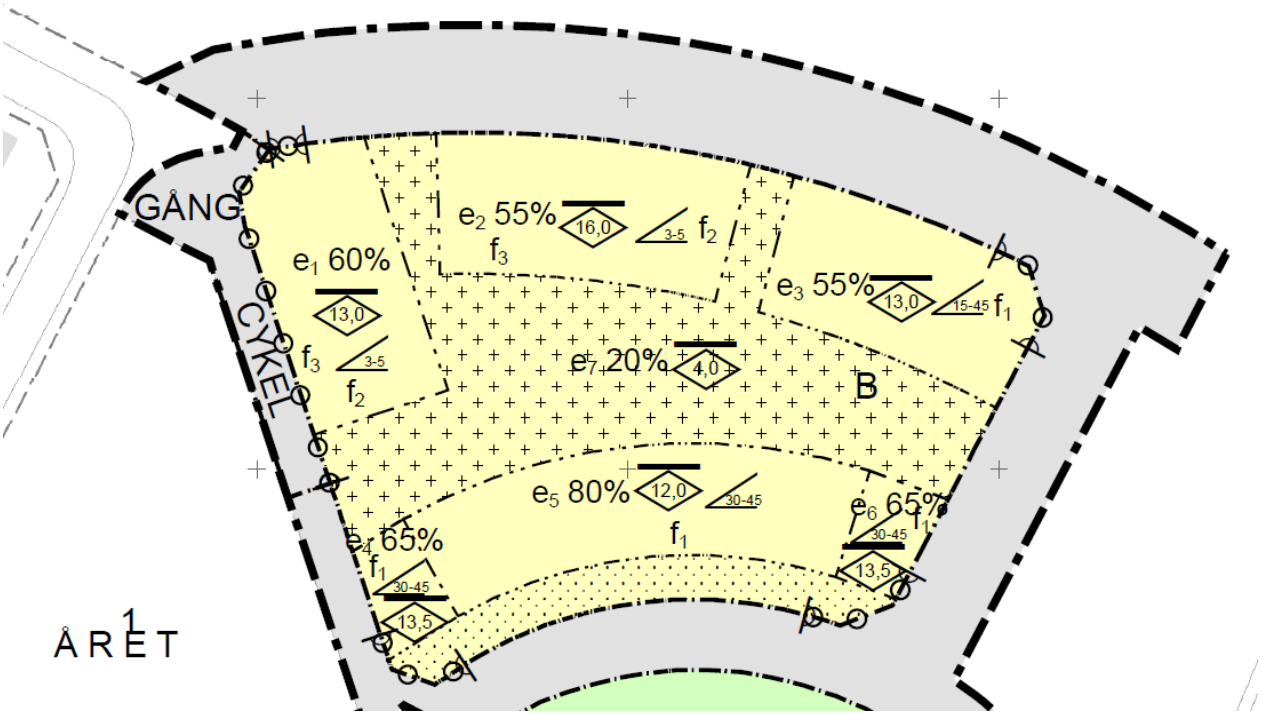
Figuren visar Tornlyckans befintliga och framtida tänkta kvarter med lägen för punkterna A-J för summerad trafik enligt tabellen till höger.

För detaljplaneområdet, kv Himlavalvet, beräknas trafikalstringen till 157 fordon per dygn för de 17 radhusen och 35 lägenheterna. Övriga kvarters trafikalstring redovisas i till ovan.

FÖRESLAGEN UTFORMNING KVARTERSMARK

Planförslaget innefattar kvartersmark för bostäder. Till bostäderna tillkommer även komplementhus såsom miljöhus, gemensamhetslokal med jobbhubb, verktygspool med mera.

Riktlinjer för bebyggelsens utförande och utformning beskrivs närmare i kvalitetsprogrammet som tagits fram särskilt för detta område.



Del av plankarta delplan 4. Ovan syns bostadskvarteret Himlavalvet med de tillhörandebestämmelser som möjliggör för planförslaget.

BEBYGGELSE

HUVUDSTRUKTUR

Planområdet för delplan 4 ligger i den centrala delen av stadsdelsområdet Tornlyckan. Denna del av det större planområdet hade i samrådsskedet användningen B – *Bostäder, Gata samt Park*. Planförslaget har nu bearbetats vidare.

Föreslagen bostadsbebyggelse är flerbostadshus i 4–5 våningar på kvarterets nordvästra del, stadsradhus i den kvarterets nordöstra del följt av stadsradhus i bågform i kvarterets södra del mot parken. Flerbostadshusen är framtagna i ett så kallat Bonum koncept som är anpassade till en målgrupp från 55+. Övrig bebyggelse är riktad till alla.

Totalt föreslås cirka 6000 kvm BTA prövas för bostadsändamål vilket bedöms möjliggöra en utbyggnad på 50–55 bostäder.

FÖRESLAGEN UTFORMNING BEBYGGELSE

Motivet till byggnaders placering i området är att bebyggelsen även utgör avgränsningar och definierande väggar för områdets gaturum samt att placering i kombination med höjdreglering ska ge förutsättning att skapa goda solförhållanden i lägenheter, på

gårdssidor och trädgårdar. Även kvarterens exploateringsgrad motiveras av solförhållanden i bostäder, trädgårdar och gårdar och av att siktlinjer genom kvarter ut mot landskapet ska kunna skapas där läget möjliggör det.

Utöver exploateringsgrad, höjder och byggnaders placering i kvarteren, vilket regleras i plankartan, hänvisas under granskningsskedet till det för området särskilt framtagna kvalitetsprogrammet vad gäller riktlinjer för bebyggelsens utformning.

OMFATTNING

Bostadskvarteret innehåller en byggrätt med möjlighet att uppföra byggnader dels på 2–3 våningar dels på 4 – 5 våningar. Husens höjder regleras med nockhöjd. Utöver angiven nockhöjd får teknikrum, förråd och hisschakttopp finnas. Dessa ska dock vara indragna minst 2 meter från fasad.

Bebyggelsens omfattning inom kvarteret regleras med hjälp av exploateringsgrad i procent av specifika egenskapsytor. Detta görs för att skapa en flexibilitet att fördela delar av byggrätten inom kvarteret beroende på utformning. Bostadskvarteret bedöms lämpligt för max 55 lägenheter, bland annat med tanke på utrymme för parkering och grön gårdsyta.

B: BOSTÄDER

Användningen avser olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen men dessa ges egna egenskapsbestämmelser för att bidra till enklare tolkning av detaljplanen.

Egenskapsområde 1 – Bestämmelsen *e_1 Största byggnadsarea för huvudbyggnader är angivet värde i % inom egenskapsområdet, härutöver får balkonger, även inglasade, samt inglasade uteplatser finnas* inrymmer på plankartan Bonums flerbostadshus på fyra våningar och har en yta på ca 700 m². Exploateringsgraden på 60% av egenskapsytan medger ca 420 m² vilket med god marginal möjliggör för den tänkta byggnationen inom egenskapsområdet.
Högsta nockhöjd på 13 meter plankartan möjliggör för fyra våningar. Bestämmelsen om takvinkel mellan 3–5 grader har tillkommit på plankartan för detta egenskapsområde. På detta tak kan solceller och gröna tak med fördel placeras.

Egenskapsområde 2 – Bestämmelsen *e_2 Största byggnadsarea för huvudbyggnader är angivet värde i % inom egenskapsområdet, härutöver får balkonger, även inglasade, samt inglasade uteplatser finnas* inrymmer på plankartan Bonums flerbostadshus på fem våningar och har en yta på ca 760 m². *Exploateringsgraden på 55%* av egenskapsytan medger ca 420 m² vilket med god marginal möjliggör för den tänkta byggnationen inom egenskapsområdet.
Högsta nockhöjd på 16 meter på plankartan möjliggör för 5 våningar. Bestämmelsen om *takvinkel mellan 3–5 grader* har tillkommit på plankartan för detta egenskapsområde. På detta tak kan solceller och gröna tak med fördel placeras.

Egenskapsområde 3 – Bestämmelsen *e_3 Största byggnadsarea för huvudbyggnader är angivet värde i % inom egenskapsområdet* inrymmer på plankartan stadsradhusen i nordväst på två våningar och har en yta på ca 690 m². *Exploateringsgraden på 55 % av egenskapsytan* medger ca 480 m² vilket med god marginal möjliggör för den tänkta byggnationen inom egenskapsområdet.
Högsta nockhöjd på 13 meter möjliggör för tre våningar. Bestämmelsen om *takvinkel mellan 15–45 grader* har tillkommit på plankartan för detta egenskapsområde. På detta tak kan solceller med fördel placeras.

Egenskapsområde 4 – Bestämmelsen *e_4 Största byggnadsarea för huvudbyggnader är angivet värde i % inom egenskapsområdet* på plankartan inrymmer det västra kanthuset i de bågformade stadsradhusen i söder och har en egenskapsyta på ca 160 m². *Exploateringsgraden på 65 % av egenskapsytan* medger drygt 100 m² vilket med god marginal möjliggör för den tänkta byggnationen inom egenskapsområdet. *Högsta nockhöjd på 13,5 meter* möjliggör för tre våningar med inredd vind. Bestämmelsen om *takvinkel mellan 30–45* grader har tillkommit på plankartan för detta egenskapsområde. På detta tak kan solceller med fördel placeras.

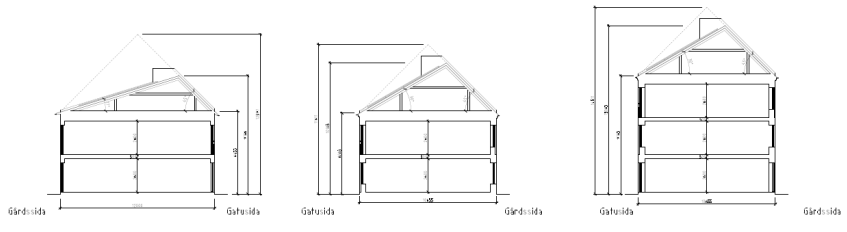
Egenskapsområde 5 – Bestämmelsen *e_5 Största byggnadsarea för huvudbyggnader är angivet värde i % inom egenskapsområdet* på plankartan inrymmer bågformade stadsradhusen i söder på två våningar och har en yta på ca1000 m². *Exploateringsgraden på 80 % av egenskapsytan* medger drygt 800 m² vilket med god marginal möjliggör för den tänkta byggnationen inom egenskapsområdet. *Högsta nockhöjd på 12 meter* möjliggör för två våningar med inredd vind. Bestämmelsen om *takvinkel mellan 30–45 grader* har tillkommit på plankartan för detta egenskapsområde. På detta tak kan solceller med fördel placeras.

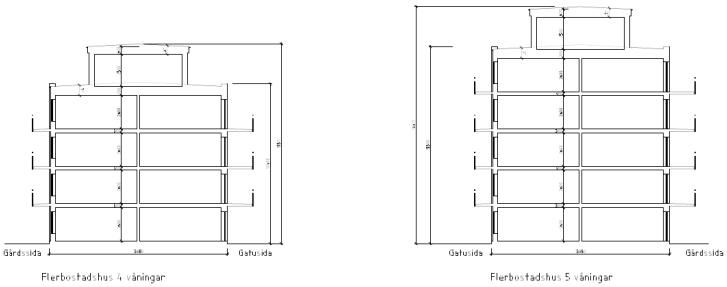
Egenskapsområde 6 – Bestämmelsen *e_6 Största byggnadsarea för huvudbyggnader är angivet värde i % inom egenskapsområdet* på plankartan inrymmer det östra kanthuset i de bågformade stadsradhusen i söder och har en egenskapsyta på drygt 170 m². *Exploateringsgraden på 65 % av egenskapsytan* medger ca 110 m² vilket med god marginal möjliggör för den tänkta byggnationen inom egenskapsområdet. *Högsta nockhöjd på 13,5 meter* möjliggör för tre våningar med inredd vind. Bestämmelsen om *takvinkel mellan 30–45 grader* har tillkommit på plankartan för detta egenskapsområde. På detta tak kan solceller med fördel placeras.

Egenskapsområde 7 – Bestämmelsen *Utöver komplementbyggnader får även en gemensamhetslokal och en övernattningslägenhet finnas* på plankartan inrymmer korsmarken inom planområdet och har en egenskapsyta på ca 1800 m². *Exploateringsgraden på 20 % av egenskapsytan* medger ca 360 m². Här ingår miljöhus, förråd, gemensamhetslokal, växthus, carportar och cykeltak. Inom denna yta anläggs även odlingsträdgård, cykel- och bilplatser.

Egenskapsområde 8 – Bestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad* på plankartan inrymmer *prickmarken* inom planområdet och har en egenskapsyta på ca 400 m². Marken får inte förses med byggnad inom denna egenskapsyta.

Bestämmelsen *Högsta nockhöjd för komplementbyggnader* är 4 meter på plankartan. Denna höjd är lämplig då den inte upptar mer än nödvändig uppmärksamhet i bebyggelselandskapet, samt inrymmer den tänkta gemensamhetslokalen. Komplementbyggnader bör utföras med växtlighet på taket för att mjuka upp taklandskapet samt öka på grönstrukturen och den lokala dagvattenhanteringen i området.





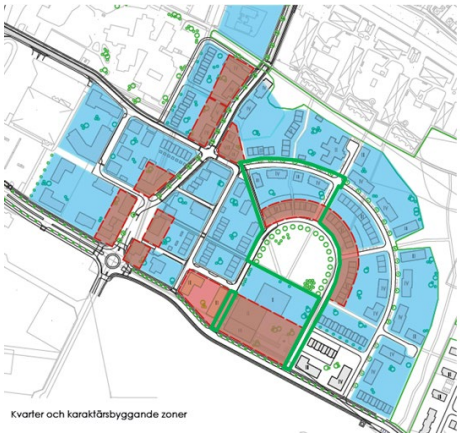
Skissen ovan illustrerar det förslag som tagits fram i led med planarbetet och den tänkta exploateringen av kv. Himlavalvet.

Bestämmelsen – *Utfartsförbud* har på plankartan placerats runt kvarteret Himlavalvets hörn med en längd på 5 meter från hörnkantens respektive sidor. Detta har med fördel gjorts för att tydligt markera och säkra att inga utfarter sker på dessa platser.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE,

Plankartan reglerar bebyggelsens grundläggande utformning, placering och utförande. Regleringen beror på bebyggelsens funktion, placering och karaktär och görs bland annat med hänsyn till den övergripande stadsbilden, gaturummet samt för att säkerhetsställa en trivsam boendemiljö. På plankartan har radhusbebyggelsens utformning reglerats med bestämmelsen f_1 vilket reglerar att endast radhusbebyggelse får uppföras inom given egenskapsyta. På plankartan har flerbostadshusens utformning reglerats med bestämmelsen f_2 vilket reglerar att endast flerbostadshus får uppföras inom given egenskapsyta. På plankartan har flerbostadshusens utformning reglerats med bestämmelsen f_3 vilket reglerar att utöver nockhöjd får fläktrum finnas, indraget minst 2,5 meter från fasad inom given egenskapsyta. Mer detaljerade regler och riktlinjer för bebyggelsens utförande och utformning finns närmare beskrivet i områdets kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet utgör underlag vid bygglovsprövning och är ett vägledande dokument som ska läsas tillsammans med detaljplanen.

Det aktuella planområdet markerat nedan i bild inrymmer både den blåa zonen men även den karaktärsbyggande zonen. Se figuren på sidan 9 i *Kvalitetsprogram rev. 2018-11-01 och 2021-06-14*.

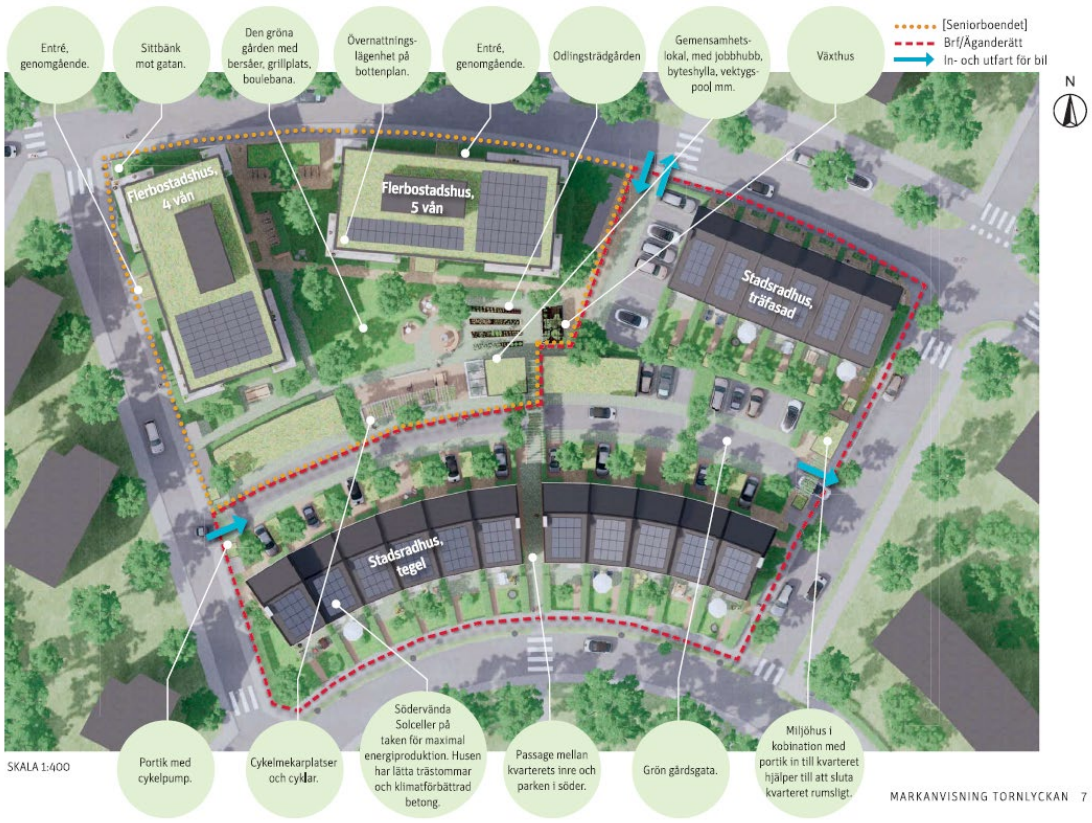


Gestaltning av flerbostadshusen i norr och nordväst.

Stadsradhus, tegel. Söderfasad

Stadsradhus, träfasad. Norrfasad

Gestaltning av stadsradhusen i tegel i söder och stadsradhusen i trä i norr.



Illustrationsplan kv. Himlavalvet.

Placering

Huvudbyggnaderna i Bonumkvarteret är tänkta att placeras utmed områdets gator med genomgående entréer både mot gata och mot innergård. Stadsradhusen, både i norr och i söder är med fördel tänkta att placeras med nocken längs gatan och entréer mot kvartersgatan. Denna placering möjliggör för båda radhustyperna att ha sina trädgårdar i syd/sydvästläge.

Utformning

Inom varje kvarter skall en blandning av material och kulörer samt en skulptural variation eftersträvas. Aktiva och omsorgsfullt utformade fasader mot gatan bidrar till ökad trygghet och attraktivitet. Genom ett användande av olika fasadmaterial kan en variationsmässig bearbetning av volymerna uppnås. Denna bearbetning kan ytterligare förstärkas genom att mindre förskjutningar görs i fasadliv. Sockel får gärna gestaltas så att denna synliggörs för att ge byggnaden ett tydligt möte med marken. Fasaders detaljbearbetning och sammansättning bidrar till byggnadens upplevda skala. Byggnadernas volymer ska brytas ner och utföras med en tydlig växling eller förskjutning i fasad. Till detta kvarter tillkommer även portiker som hjälper till att rumsligt sluta kvarteret.

Material och färgskala

Enligt kvalitetsprogrammet bör fasadmaterial mot gata till största delen bestå av tegel, puts, sten eller trä. Mer detaljerade riktlinjer vad gäller material och färgsättning finns närmare beskrivet i områdets kvalitetsprogram.

Stadiga flerbostadshus mot Regnbågsgatan – Husen kommer att bära ett traditionellt tegel som ger husen ett gediget uttryck som och står vackert mot de lätt svävande balkongerna som bidrar med liv till gaturummet och där de screentryckta glasen bidrar med intressanta ljusreflexer och speglingar. På bottenplan använder vi teglet för att skapa rumsliga portiker och murar som inbjuder till att stanna upp och samtala med grannar. Lågmälda träradhus mot Regnbågsgatan

Utförande

Lägenhetshusen - Huskropparna för flerbostadshusen kommer att byggas upp som fyrspännare där ytsmarta två- och trerummare samsas med generösa tre- och fyrarummare kring ett gemensamt trapphus. I en del lägenheter kan vissa väggar väljas bort för att ge möjlighet till ökad variation och valmöjligheter i husen. Alla lägenheter ligger i soliga lägen och där de större lägenheterna har två balkonger vardera så att man enkelt kan vistas ute i olika väderstreck och med olika utsikt.

Stadsradhusen är uppdelade i tre längor som vänder sina entréer dels mot Regnbågsgatan dels mot kvartersgata kantad av skuggande träd som efter tio år börjar nå sin fulla höjd. Här erbjuds mycket funktion och flexibilitet på båda våningsplanen. Hall och badrum är ordnade så att ett stort flexibelt rum för kök och samvaro kan öppnas mot den södervända trädgården. Ovanvåningen erbjuder, liksom i de andra radhusen flera olika planlösningsmöjligheter.

Stadsradhusen i bågform – Husen har två aktiva sidor; sidan mot kvartersgatan med hall, tvättstuga och ett litet rum som kan integreras till en mycket rymlig hall; och sidan mot parken i söder där ett rymligt och aktivt vardagsrum/kök öppnar upp sig mot trädgården. Ovanvåningen innehåller upp till fyra rum, där frånvalsväggar kan skapa olika planlösningar som kan möta ett hushålls växlande behov. Ett par hus på längornas ändar går upp i tre plan och ger ytterligare rum och möjligheter.

Stadsradhus med träfasad – Här erbjuds mycket funktion och flexibilitet på båda våningsplanen. Hall och badrum är ordnade så att ett stort flexibelt rum för kök och samvaro kan öppnas mot den södervända trädgården. Ovanvåningen erbjuder, liksom i de andra radhusen flera olika planlösningsmöjligheter.

FÖRESLAGEN UTFORMNING PARKERING, VARUMOTTAGNING OCH UTFARTER

Den föreslagna utformningen av parkeringen på kvartersmark är baserat på parkeringsnormen som kommunen tagit fram under 2022. Parkeringsnormen anger behovstalet för bilplatser per 1000 kvadratmeter BTA både vad gäller verksamheter och bostäder. Nedan anges parkeringstal för denna delplan.
Övriga parkeringar kan lösas genom gatuparkeringar och samnyttjande av privata och allmänna parkeringar i området.
Den nya parkeringsnormen ställer även krav på cykelparkeringar. I denna delplan beräknas kravet uppnå till 105 platser. 3749 BTA för flerbostadshus gånger 28). Detta eftersom kravet i parkeringsnormen för cykelparkeringar är på 28 platser/1000 BTA.

I denna detaljplan planeras seniorboenden +55 som förvaltas av Bonum. Den nya parkeringsnormen möjliggör för reducerat parkeringstal för avvikande boendetyper, i det här faller seniorboende. Detta eftersom den här målgruppen med stor sannolikhet har ett mindre behov av långa resor och transporter. I det här skedet har detaljplanen sänkt p-talet till 48 bilplatser varav 4 är platser till besökande. Dessa är preliminära parkeringstal som kan komma att omprövas i samband med bygglovsansökan. I bygglovsskedet kan en större reduktion prövas det kan finnas utrymme för det boendetypen och det geografiska området.
Andra aspekter som är intressanta att nämna är att parkeringsytor delas i så hög grad som möjligt upp i mindre enheter och sprids på flera ställen inom de enskilda kvarteren och i området som helhet. Dessutom kommer planområdet i hög grad att sakna regelrätta baksidor och lastgårdar.

Möjlig reduktion genom åtgärder

Reduktionen för denna delplan möjliggörs i första hand utifrån att det planeras för seniorboenden inom kvarteret. Om det vid bygglovsansökan inte medges reduktion kan parkeringsnormen möjliggöra för reduktion genom åtgärder.

I stort sett samtliga parkeringsnormer, inte bara i Skåne, utan även på de flesta ställen i landet öppnar upp för möjligheten för byggherrar och fastighetsägare att minska antalet bilplatser som krävs vid nybyggnation genom att genomföra en rad åtgärder kopplade till mobilitet. Åtgärderna syftar till att påverka hur vi reser, påverka valet av färdmedel, men även påverka bilinnehav och därmed behov av bilplatser. Precis som i
Höganäs båda normer anges som regel följande grundförutsättningar som ska finnas på plats.

- Närhet till kollektivtrafik med god standard med avseende på restid, turtäthet, komfort.
- Närhet till viktiga målpunkter som viss service, skolor och handel.
- Väl utbyggt gång- och cykelnät inom området och till viktiga målpunkter.

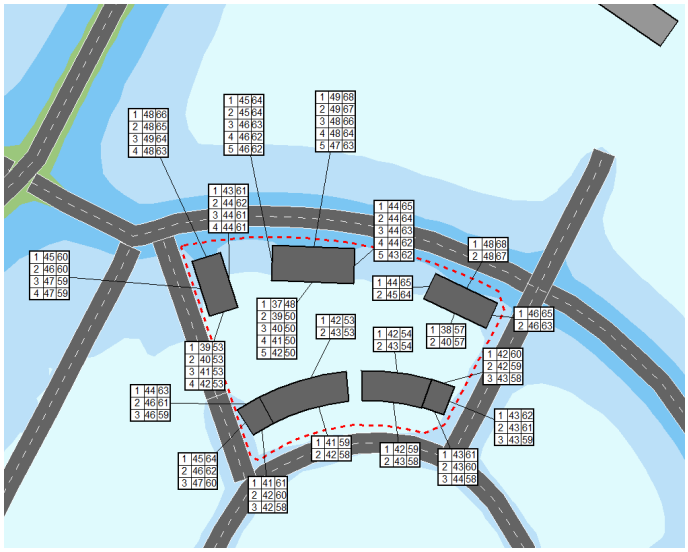
Utöver dessa grundförutsättningar anges normalt att byggherre/fastighetsägare ska ta fram ett paket av mobilitetsåtgärder för det aktuella projektet. Syftet ska vara att bidra till minskat bilinnehav, men också till minskat bilresande generellt. Exempel på åtgärder är bilpool, lådcykelpool, cykelparkering av hög standard mm.

Bedömningen är att det bör finnas goda förutsättningar att reducera parkeringstalen för seniorboendet inom kvarteret med 15 – 20 % men detta utreds vidare i bygglovsskedet. Storleken på reduktionen bedöms av kommunen, mot bakgrund av inkommen parkeringsutredning.

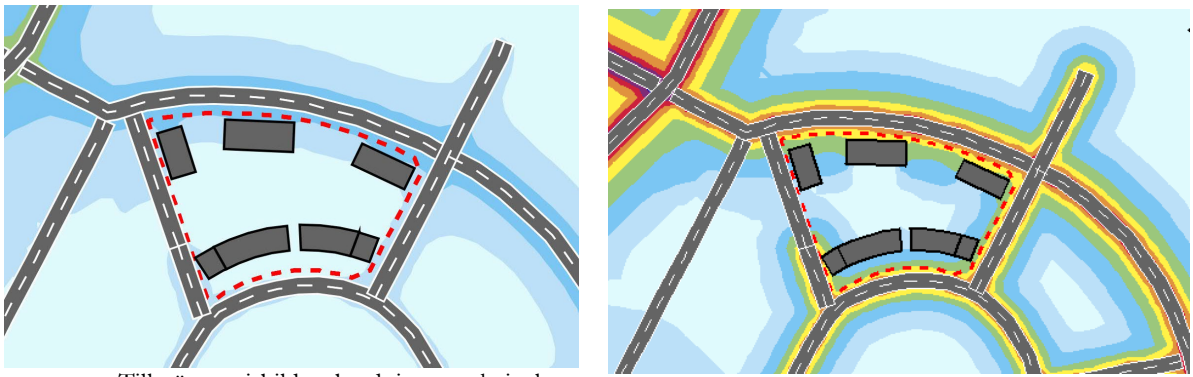
Slutsatsen är att även den nya normen öppnar upp för möjlighet att reducera parkeringstalen för flerbostadshus i Höganäs tätort. I den nya normen anges grundförutsättningarna vara nära till kollektivtrafik, nära till viktiga vardagsfunktioner (handel, skola, förskola, vårdcentral mm samt säkra gång- och cykelstråk i anslutning till bostaden som är anslutna till huvudcykelnätet.

BULLER

För denna detaljplan har det utförts en bullerutredning *Trafikbullerutredning 2022-08-15* som visar att 60dBA ljudnivån vid respektive fasad inom kv. Himlavalvet uppfylls vid samtliga fasader.



Fasadnivåer på kv. Himlavalvet. Tabellvärdena avser både ekvivalenta- och maximala ljudnivåer för alla tänkta våningsplan i dBA.



Till vänster i bild, utbredning av ekvivalenta nivåer, till höger i bild, utbredning av maximala ljudnivåer.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Alla ledningar avses läggas i allmän gata, och inget behov av u-område finns inom planområdet.

DAGVATTENHANTERING

En övergripande princip för avledning av områdets dagvatten har gjorts men behöver utvecklas vidare inför nästa skede i planprocessen i samband med höjdsättning av allmänna platser och gator.

För att klara dagvatten- och VA-försörjningen för området pågår en utbyggnad av det befintliga VA-och dagvattennätet.

Dagvattnet från aktuellt planområde kommer att via Höganäs avledas till recipienten Öresund, här vattenförekomsten N Öresund, SE561030-122821. Enligt VISS klassas vattenförekomsten nu i förvaltningscykel 3 att ha ”god ekologisk status”.

Exploateringen av Tornlyckan innebär att åkermark tas i anspråk för infrastruktur och byggnader. Allt dagvatten från området kommer att samlas upp i en utjämningsdamm med svämdike, anlagd i naturparkområdet söder om Lexikonvägen, innan det avleds

vidare till recipient för att inte överbelasta ledningsnätet nedströms. Riktvärdet är att utjämna till max 1,5 l/s och hektar utgående. Volymen är väl tilltagen på ca 10 700 m^3. Det ger det en lång uppehållstid för vattnet i dammen/diket varför en viss kväverening sker, men framförallt en deposition av stoft och slam. Eventuella metaller är till största delen partikulärt bundna. Kväve- och fosforbelastningen förväntas minska genom detta, men även genom att odling av åkermark upphör. Kommunen bedömer därför att recipienten inte kommer att påverkas negativt av planförslaget.
För att klara den ökning av spillvattenmängden som en utbyggnad av Tornlyckan medför så har en ny pumpstation byggts söder om Lexikonvägen. Spillvattnet trycks västerut via en ledning som ansluter till befintlig spillvattenledning i Lexikonvägen, alternativt till befintlig huvudledning från Viken i Sävgatans förlängning. Förprojektering för VA kommer att utföras innan detaljplanen antas.

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION
Återvinningsstation finns i dagsläget i området och ingår inom exploateringsgraden för komplementbyggnader. Planförslaget redogör för tre återvinningsstationer, där två är större miljöhus och ett mindre kärlskåp som är tänkt att enbart inrymma ett mindre antal kärl. Utöver dessa lokala återvinningsmöjligheter kan avtal om sophämtning slutas enskilt för varje fastighetsägare med kommunen.

FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING
Det har tagits fram en geoteknisk undersökning Teknisk PM Geoteknik kv. Himlavalvet 2022-09-07 som redogör för att den aktuella detaljplanen. Sättningsförhållandena bedöms i nuläget som liten för planerad bebyggelse. Även risken för stabilitetsproblem bedöms som mycket liten. Dessa ska kontrolleras i projekteringsskede när projektering och dimensionering av grundläggningen för de planerade grundläggningsnivåerna fastställs. Enligt undersökningen är de geotekniska förutsättningarna inför ytlig grundläggning av planerade radhus och flerbostadshus relativt goda.

FÖRESLAGEN HÖJDSÄTTNING
Höjdsättning av gator är beställt och beräknas vara klart innan antagande. Eventuella plushöjder kommer att föras in på plankartan innan antagande.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanens ska kunna antas senast under 2023. Detaljplanen har i den senaste översikten av kommunens planärenden fått status prioriterad. Prioriteringen motiveras med den höga allmännytta planen förväntas generera.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

I samband med planläggningen kommer markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal upprättas som redovisar detaljplanens genomförande. Ett markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal är civilrättsliga avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen är markägare. Marköverlåtelseavtal behöver vara tecknat innan detaljplanen antas.

Planavtal har upprättats mellan kommunledningskontoret och plan- och bygglovsavdelningen som bl.a. reglerar ersättning för planarbete.

ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för anläggandet av allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark i enlighet med detaljplan. Exploatören skall både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan eller tomtindelning berörs av förslaget. Fastighetsindelningsbestämmelser/tomtindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER
Detaljplanens genomförande innebär att fastighetsbildningsåtgärder behöver ske inom planområdet, exempelvis avstyckning, fastighetsreglering etc. Fastighetsbildningsåtgärder prövas av lantmäteriet. Fastighetsbildningsåtgärder kan komma att vidtas efter att planen fått laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR
KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN
Detaljplanen bekostas av kommunen då denne är markägare och kostnaden tas ut genom planavtal.

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER
Kostnaden för avstyckning motsvarande för kvarteret Himlavalvet bekostas av kommunen enligt markanvisningsavtalet. Övriga förrättningskostnader bekostas av exploatören såsom kostnader för lantmäteriförrättning, fastighetsbildning, servitut med mera. Likaså exempelvis kostnader för byggnationer, ledningsarbeten och anläggningsarbeten inom planområdet. Detta regleras närmare i de avtal som tecknas i samband med planläggningen.

INLÖSEN, ERSÄTTNING
Detaljplanen gör intrång i fastigheten Höganäs 37:110, där en del motsvarande ca 180 m² läggs ut i detaljplanen som gata. Fastigheten Höganäs 37:110 ägs av Västkuststugan AB. Detta innebär att intrångsersättning enligt fastighetsbildningslagen kan komma att bli aktuell. Frågor om ersättning prövas av lantmäteriet. Det förekommer dock inga hinder för att parterna frivilligt träffar överenskommelse.
Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

TEKNISKA FRÅGOR
UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR
Kommunen är ansvarig för utbyggnad av allmänna anläggningar. Huvudman för el, fjärrvärme och fiber ansvarar för utbyggnad av sina respektive anläggningar.

Ny dagvattenledning mot havet har till viss del anlagts i samband med tidigare utbyggnad av bostäder och handel inom tidigare planarbete. Kommunen har just nu pågående diskussioner kring ekonomi och utförande av framtida etappbyggnation av ledningen mot havet.

GRUNDLÄGGNING
Inom vissa delar av planområdet krävs skiftning av organisk jord och fyllning med organisk halt under planerade byggnader och om nödvändig återfyllning med packad fyllning. De geotekniska förutsättningarna innebär att olika åtaganden krävs i olika delar av planområdet.

KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

BEHOVSBEDÖMNING

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning 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 (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORM – LUFT UTOMHUS

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO_2), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.
Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. 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 mättillfällen inte heller överskred normvärdena.
De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

MILJÖKVALITETSNORM - BULLER

Miljökvalitetsnormen för buller är en så kallad målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: *”det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”*. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa orsakade av omgivningsbuller.
Följande gällande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Detaljplanens genomförande kommer att medföra till en ökning av varu- och persontransporter till och genom planområdet samt angränsande delar av staden men denna ökning bedöms inte bli så pass stor att den medför en ökad risk för skadliga effekter på människors hälsa på grund av buller. Kommunens uppfattning är därför att

detaljplanens genomförande ur bullersynpunkt inte innebär risk för skadliga effekter på människors hälsa. Beräkningen visar att trafikbullerförordningens riktvärde om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad uppfylls vid samtliga bostadsfasader inom Kv. Himlavalvet. Således kan bostädernas planlösning utformas fritt, utan beaktning av trafikbuller. Likaså uppfylls riktvärdena för uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA ekvivalent- respektive maximal ljudnivå på samtliga av radhusens enskilda uteplatser och inom hela Kv. Himlavalvets innergård. För mer info se *Trafikbullerutredning 22-08-15*.

NATIONELLA OCH REGIONALA 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 behovsbedömningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte. Nedanstående punkter redovisar vilka nationella miljömål som i behovsbedömningen anses berörda av planens genomförande.

God bebyggd miljö

Planen medger utbyggnad av bostäder men även park samt utveckling av infrastruktur i anslutning till både kvarteret och parken inom tätortsområdet, dvs. i strategiskt läge med närhet till allmänna kommunikationer, skola, livsmedelshandel och sport.

Planens gatu- och bebyggelsestruktur är utformad för att skapa möjligheten att bygga ut och om staden etappvis och för att varje tillkommande kvarter ska kunna fungera tillfredsställande på egen hand vad gäller behov och funktioner oberoende av utbyggnadstakten för hela området.

Planen tar hänsyn till och avser att bevara och vårda, natur- och kulturmiljövärden samt skapar möjligheter till förbättrade allmänna rekreationsmöjligheter av olika slag.
Planen förbättrar infrastrukturen för samtliga trafikslag i området mellan Lerberget och Höganäs. I området är dessutom gång och cykel prioriterade trafikslag vid gatuutformning och planering av kommunikationsstråk inom och genom området.

Planen står inte i konflikt med några nationella, regionala eller lokala bevarandevärden.

Infrastrukturen i området planeras för att kunna bygga vidare på befintlig infrastruktur och anpassas till människors behov, för att minska resurs och energianvändning samt klimatpåverkan, samtidigt som hänsyn är tagen till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet.

Riktlinjerna för den bebyggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser och service.

Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft

Utbyggnad av staden med bostäder, verksamheter och handel kan å ena sidan antas generera fler varu- och persontransporter vilket i sin tur kan antas innebära en negativ påverkan på luftkvalitet och halten växthusgaser i atmosfären. Etablerandet av verksamheter och service på orten innebär å andra sidan ökade möjligheter att uträtta sina ärenden till fots eller cykel i hemmets närmiljö vilket i förlängningen bidrar till minskade utsläpp och en positiv inverkan på samma berörda miljömål.

Grundvatten av god kvalitet
Mer hårdgjorda ytor genom exploatering ger mindre grundvattenbildning men exploateringen bidrar också till minskad gödningspåverkan när odlingen upphör.

Ett rikt odlingslandskap
Cirka 14 hektar av idag brukad åkermark tas i anspråk för andra användningar vid full exploatering av området. Jordbruksmarkens kvalitetsklassning ligger mellan 5–7, det vill säga något sämre bördighet. De mervärden den tilltänkta exploateringen kan bidra med till närområdet och staden, särskilt vad gäller bostadstypsdemografi och grönområden, samt ett gott hushållande av den ianspråktagna marken och positiv inverkan på andra nationella miljömål (se ovan) anses kunna balansera den negativa påverkan detta förslag innebär på miljömålet om rikt odlingslandskap.

Sammantaget görs därför i behovsbedömningen avvägningen att gällande nationella och regionala miljömål inte påverkas påtagligt negativt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR
I Höganäs kommuns klimat-PM, godkänd i kommunstyrelsen den 24 januari 2012, redovisas att havsnivån kan komma 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 mellan +4,5–+5,5 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

RIKSINTRESSEN
Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken men genomförandet av planförslaget bedöms inte utgöra någon negativ påverkan på detta riksintresse då det är beläget i ett redan exploaterat område där inga av de för kustzonen utpekade värdena kan anses finnas och äventyras.

KONSEKVENSER TRAFIKFLÖDEN
All samhällsplanering innebär mer eller mindre påverkan på sin omvärld, särskilt vad gäller kommunikationer och trafikflöden. Det går därför generellt sett inte att säga att förändringar som görs genom detaljplanering, oavsett planens storlek, inte kommer att innebära någon påverkan alls på trafikflöden och trafikanters beteendemönster. Planförslaget är utformat för att möjliggöra en tätare maskvidd i stadsgatunätet för att kunna sprida trafiken via fler rörelsestråk genom staden och för att kunna avlasta väg 111 där idag all motortrafik leds mellan Höganäs och Lerberget. Genom att erbjuda en alternativ parallellgata till väg 111 för lokaltrafiken kan belastningen på väg 111 minska något. Fordonsprognosen för Allégatans förlängning är cirka 940 fordon per årsmedeldygn vilket skulle innebära en avlastning på väg 111 om knappt 10%. Allégatans förlängning innebär också att sårbarheten i trafiknätet blir lägre vid händelse av trafikolycka på väg 111 mellan Lerberget och Höganäs då trafik kan ledas om via Allégatan om behov uppstår.

SOCIALA KONSEKVENSER
BOSTADSPOLITISKA MÅL
Planens flexibilitet syftar till att bidra till att öka variationen i bostadsutbudet på orten vilket är i enlighet med kommunens bostadspolitiska mål. Planen möjliggör även etablerandet av olika typer av upplåtelseformer.

BLANDNING OCH FLEXIBILITET
Planförslagets struktur medger stora möjligheter vad gäller både typer av bebyggelse och bostadstyper inom området. Planen möjliggör även olika upplåtelseformer och ger möjligheten att ändra användningen för mark och lokaler utifrån behov och efterfrågan. Genom att medge flera olika användningsområden inom flera av kvarteren kan dynamiska miljöer med blandade funktioner inom och mellan dessa kvarter också skapas.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING
Planområdet ligger i nära anslutning till hela den befintliga staden med goda möjligheter till att skapa kopplingsstråk till lokala målpunkter. Men framför allt bidrar planförslaget till att skapa nya kopplingar i denna del av staden så att redan existerande kopplingar mellan de befintliga stadsdelarna kan stärkas ytterligare och kompletteras genom de rörelsestråk som planförslaget tillför.

FRITID OCH FOLKHÄLSA
Planförslaget möjliggör utveckling av ortens lokala serviceutbud i ett nära läge för stor del av ortens boende. Detta kan medföra att fler väljer att gå eller cykla till den lokala servicen i stället för att ta bilen till dessa platser eller att uträtta vardagsärenden på externa serviceställen på avstånd från hemmet som kräver bilkörning. Planens övergripande struktur och hierarkierna i gatumiljön innebär också att framkomligheten för gående och cyklister i och genom området prioriteras framför biltrafiken. Detta scenario innebär dels att invånarna blir mer fysiskt aktiva i vardagen, att gatumiljöerna blir lugnare och att utsläpp från biltrafiken kan minska. Inom planområdet planeras även generösa grönområden av olika karaktärer för rekreation och spontanidrott. Planförslaget har alltså goda förutsättningar att bidra till en ökad god folkhälsa.

MÖTESPLATSER
I planförslaget är huvudgreppet att samla alla trafikslag inom samma stråk. Detta innebär att gaturummen i sig blir en form av mötesplatser i vardagen då både privatentréer och verksamheter vänder sig mot dessa mötesstråk. Utöver denna planeringsprincip har även ett begränsat antal samlingspunkter skapats där stråk i gatustrukturen naturligt möts. Även i grönstrukturens utformning har plats för specifika mötesplatser gjorts.

SÄKERHET OCH TRYGGHET
Genom att möjliggöra en blandning av bostäder och verksamheter inom detaljplanen och genom att orientera entréer och verksamheter mot allmänna stråk och platsbildningar skapas förutsättningar för att aktivera området under större delar av dygnet, något som bidrar till en ökad allmän närvaro och trygghetskänsla.
Planförslaget innebär också möjligheter för befintliga verksamheter inom planområdet att utvecklas och för nya verksamheter att tillkomma. Kundgenomströmningar till dessa verksamheter kan potentiellt skapa en ökad rörelse i och kring planområdet vilket bidrar till upplevelsen av en trygg miljö.

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

SERVICE

Planförslaget innebär ett tillskott av verksamhetsytor som är avsedda att komplettera befintliga verksamheter och handel i staden som helhet. Dessa ytor ges hög flexibilitet vad gäller användningsmöjligheter vilket skapar större möjligheter för området att bidra till ett utökat serviceutbud för hela staden.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av fastigheter inom planområdet.
Kommunen får en utgift i samband med lantmäteriförrättning, utbyggnad av gatunätet och VA - nätet samt för anläggning av allmän platsmark. Höganäs kommuns gata- och parkavdelning får en ökad driftskostnad för underhåll av tillkommande allmän platsmark.

KONSEKVENSER FÖR DEN ENSKILDE FASTIGHETSÄGAREN

Får en utgift i samband med lantmäteriförrättning samt eventuell flytt av ledningar och försiktighetsåtgärder som kan behövas inom den egna fastigheten till följd av detaljplanens genomförande. Får en intäkt för försäljning av fastigheter inom planområdet.