

KS/2022/156

▶ **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**  
**DETALJPLAN FÖR**  
**HÖGANÄS 37:39 M.FL.,**  
**DELPLAN 4, KV HIMLAVALVET**  
**HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN**



*Kartan ovan visar en satellitbild av berört område. Planområde för detaljplan för Höganäs 37:39 m.fl (planområde i samrådsskedet) redovisas i rött och aktuellt planområde för Delplan 4 redovisas i blått.*

2022-09-15



**HÖGANÄS  
KOMMUN**



## BAKGRUND OCH SYFTE

### BAKGRUND

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 detaljplanarbeten enligt planprogrammets föreslagna etappindelning. Detaljplan för Höganäs 37:39 m.fl. omfattar ett av dessa etappområden.

**Inför granskning har detaljplanen Höganäs 37:39** 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. Denna samrådsredogörelse berör Delplan 4, kv. Himlavalvet.

### DETALJPLANENS SYFTE

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.

## PLANARBETETS GÅNG

### **PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN**

Planen genomförs med standard planförfarande, vilket innebär plansamråd och formell granskning. Beslut om genomförande av samråd och granskning fattas av planutskottet. Antagandebeslut fattas sedan av kommunfullmäktige.

### **PLANSAMRÅD**

Plansamråd genomfördes från 4 juli till 11 augusti 2016. På grund av att samrådstiden sammanföll med industrisemestern förlängdes dock svarstiden ytterligare för myndigheter och förvaltningar till 30 augusti. Underrättelse om samråd har skett genom brev- eller mailutskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlistor och genom annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad, via lokalbilagan Hallå Höganäs den 29 juni 2016. Underrättelse har även skett via kommunens hemsida från och med den 29 juni 2016 samt genom annonsering på kommunens anslagstavla.

Öppet hus med utställning och samtal om planförslaget hölls i café Amanda på Höganäs bibliotek den 11 juli 2016, klockan 17-19. Sammanlagt kom runt tjugo besökare och 4 tjänstemän (Jenny Enbuske Elsmén, planarkitekt och dåvarande ansvarig handläggare; André Persson, planarkitekt; Erika Persson, exploateringsingenjör och Mila Sladic, plan- och bygglovschef) från kommunen bemannade.

## SAMMANFATTNING

Sammanlagt har 17 skrivelser inkommit. Fem skrivelser innehåller synpunkter som berör delplan 4, kv Himlavalvet. Dessa synpunkter har bemötts med kommentarer i denna samrådsredogörelse. Inkomna synpunkter har inte föranlett till några större förändringar av det aktuella planförslaget.

Området för **Delplan 4; kv Himlavalvet** har bearbetats sen samrådet och innehåller en del strukturmässiga förändringar. Området var i samrådsskedet en yta för bostäder och innehåller nu även omkringliggande gator som är nödvändiga för planens genomförande samt Drömparken; kvarteret. Utifrån de ändringar som har gjorts har planhandlingarna (plankarta, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning), setts över, uppdaterats och vid behov kompletterats med nya stycken och formuleringar.

*Inför granskning har följande ändringar skett, som påverkar aktuellt planområde:*

- *I det aktuella planområdet har det tillkommit förutom B – Bostäder även Gata, Gång och cykel samt Park.*
- *En geoteknisk undersökning har genomförts för aktuellt planområde.*
- *En trafikutredning och en parkeringsutredning har genomförts för aktuellt planområde.*
- *En trafikbulerutredning har genomförts för aktuellt planområde.*

*Övrigt:*

- *Trafikutredningen med trafikallsträng och framtida scenarion har tagits fram för denna delplan och ersätter tidigare Trafik PM:et som Höganäs kommun har tagit fram.*

### **FÖLJANDE SAKÄGARE HAR INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA:**

Inga sakägare har inkommit med synpunkter på samrådsförslaget som berör aktuell delplan.



## INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 18 skrivelser från 17 instanser 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.

Alla synpunkter som kommit in under samrådet beaktas i en helhet för den planerade nya stadsdelen. Därför redovisas nedan samtliga synpunkter på hela samrådsförslaget. De synpunkter som däremot inte direkt berör detta planområde, delplan 2B, kommer inte att kommenteras i denna samrådsredogörelse. De besvaras i samband med detaljplanarbetet för de områden som synpunkterna berör.

### SYNPUNKTER FRÅN MYNDIGHETER

#### **Trafikverket (2016-07-06, 2016-07-08)**

Planförslaget medger bebyggelse som är högre än 20 meter och planområdet ligger inom den MSA (minimum sector altitude, minsta sektorhöjd)-påverkade zonen för Ängelholms, Ljungbyheds och Halmstads flygplatser. På grund av detta anses flygplatserna samt Luftfartsverket och Försvarsmakten som sakägare och ska beredas möjlighet att yttra sig om planförslaget angående flyghinder.

Trafikverket påtalar också att om det vid dialog med Luftfartsverket framkommer att behov finns för att göra en flyghinderanalys för området så ska en sådan genomföras.

För höga objekt, 20 m eller högre utanför tätort, 45 m eller högre i tätort ska även en flyghinderanalys göras före byggstart (Luftfartsförordningen SFS 2010:770). Föremål som har en höjd om 45 m eller högre över mark- eller vattenytan ska även markeras, då de utgör en fara för luftfarten (TSFS 2010:155).

Trafikverket bedömer i övrigt att planförslaget är godtagbart ur Trafikverkets ansvars- och bevakningsområde.

#### **Kommentar:**

*Synpunkterna berör inte Delplan 4 och kommenteras därför inte i denna samrådsredogörelse. Synpunkter ska kommenteras i samrådsredogörelse för den delplan som berörs.*

#### **Länsstyrelsen Skåne (2016-07-12)**

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget och delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

#### **Kommentar:**

*Kommunen har mottagit yttrandet och noterat att länsstyrelsen inte har något att erinra gällande detaljplanen.*

**Lantmäteriet (2016-08-26)****PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER**

Enligt plankartan anses även Höganäs 37:41 berörd av detaljplanen eftersom området plats ser ut att gå in på denna fastighet. I planbeskrivningen står det inget om att denna fastighet berörs.

Höganäs s:52 är inritad i plankartan men det står ingen fastighetsbeteckning. Den bör även tas upp under berörda fastigheter.

Öster om var TORG står i plankartan illustreras en mycket smal väg. Det är oklart om vägen är för CYKEL eller om vägen ska ingå i användningen TORG.

Skriv gärna ut på plankartan att det är kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark.

**PLANBESKRIVNINGEN**

I granskningsskedet när detaljplanearbetet har nått längre behöver de tänkta fastighetsbildningsåtgärderna tydligare beskrivas.

I detaljplanen är allmän platsmark utlagd på fastigheter som inte ägs av Höganäs kommun. Höganäs kommun har både rätt och skyldighet att lösa in denna mark. Kommunen kan då få betala ersättning till berörda fastighetsägare och kan också behöva stå för förrättningskostnaderna. Detta bör framgå i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen skrivs att fasader ska vara av permanent karaktär och vad detta avser. I plankartan finns ingen bestämmelse som följer upp detta.

**SAMMANFATTNING**

Lantmäterimyndigheten ser ett stort värde i att genomförandefrågorna redovisats på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder (lantmäterihandlingar mm.) som kommer bli nödvändiga och vem som kommer att stå för olika slags kostnader (framtida underhåll av gemensamma anläggningar, marklösen, förrättningskostnader mm.). Arbetsprocessen blir inte rationell om berörda fastighetsägare inte kunnat läsa ut dessa uppgifter under planprocessen. Följden blir då istället att dessa frågor måste behandlas på nytt i efterföljande lantmäteriförrättningar vilket också leder till längre genomförandetider.

**Kommentar:**

*Inför granskning har följande ändring gjorts i planhandlingarna för aktuell detaljplan;*

- *Fastighetsbildningsåtgärder till följd av detaljplanens genomförande utvecklas i genomförandebeskrivningen för varje delplan.*

*Plankartan reglerar endast den grundläggande utformningen och placeringen av bebyggelsen, vilket beskrivs i planbeskrivningen. Till området finns ett kvalitetsprogram framtaget som är vägledande för områdets utformning vid exploatering av både kvartersmark och allmänna platser.*

*Kvalitetsprogrammet kommer att bifogas som bilaga vid tecknande av marköverlåtelseavtal och exploateringsavtal. Programmet beskriver och definierar den kvalitetsnivå som krävs för att delta i genomförandet av stadsdelens uppförande.*

*Eftersom det är en huvudregel att kommunen är huvudman för allmän platsmark bedömer kommunen att en bestämmelse om kommunalt huvudmannaskap på plankartan är överflödig.*

*Övriga synpunkter berör inte delplan 4 och kommenteras därför inte i denna samrådsredogörelse. Synpunkter ska kommenteras i samrådsredogörelse för den delplan som berörs.*

### **Region Skåne (2016-09-01)**

Bostadsutbudet är en viktig utvecklingsfaktor för Skåne. Region Skåne ser därför positivt på att Höganäs kommun planerar för ett ökat bostadsbyggande med en ambition om att skapa en varierad sammansättning av lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer, vilket främjar en blandad befolkningsstruktur.

Enligt FöP för Höganäs och Väsby har Höganäs stad ett bostadsbehov på 3000 bostäder fram till 2030. Området kan enligt fördjupningen rymma 100 villor eller 300 radhus. Det framgår dock inte tydligt i nu aktuellt planförslag hur många bostäder som planen möjliggör. Drygt 14 ha jordbruksmark kommer dock att exploateras. I den regionala utvecklingsstrategin för Skåne, Det öppna Skåne 2030, framhävs markanvändningskonflikter mellan exploatering och bevarande, särskilt avseende jordbruksmark, som en stor miljöutmaning för Skåne. Samtidigt innebär Skånes utveckling att jordbruksmark kommer att behöva tas i anspråk. Planområdet ligger i Höganäs sydöstra stadskant och har god tillgång till kollektivtrafik. Det kan därför vara motiverat att exploatera i detta läge.

Region Skåne anser dock att Höganäs kommun tydligare kan redogöra för hur planförslaget innebär en bra markhushållning med jordbruksmark i förhållande till val av bebyggelse, exploateringsgrad etc. samt reflektera om en tätare och mer resurseffektiv utbyggnad inom området är lämplig.

Region Skåne ser positivt på att det i området möjliggörs såväl bostäder, verksamheter som servicefunktioner, då området har en god kollektivtrafikförsörjning. Planförslaget redogör också för en ambition att skapa ett gatunät av tät maskvidd för en god tillgänglighet för gång och cykel, så att andelen resor med kollektivtrafik, gång och cykel kan öka, vilket är i linje med strategierna i *Det flerkärniga Skåne* samt *Strategi för ett hållbart transportsystem i Skåne 2050*.

Region Skåne anser att planhandlingarna kan kompletteras med en illustration av det övergripande gång- och cykelnätet samt redovisning av cykelparkeringsbehov. Det är också viktigt att planera för en god tillgänglighet och tydlighet för gång- och cykeltrafikanter både till och inom verksamhetsområden för att undvika en utveckling med stort fokus mot bilburna besökare. För att handels- och verksamhetsområden ska ha potential att bli attraktivt för cyklister är det viktigt med sammanhängande, gena och säkra gång- och cykelvägar samt tillgång till väderskyddade cykelparkeringsplatser i anslutning till verksamheternas entréer.

#### **Kommentar:**

*Kommunen instämmer med Region Skånes synpunkt att byggande på jordbruksmark ska ske restriktivt och genomtänkt i fråga om val av bebyggelse, exploateringsgrad mm. Kommunens utgångspunkt är att nya bostäder så långt som möjligt ska planeras inom redan ianspråktagen mark och utmed eller i närheten av befintlig infrastruktur i form av kollektivtrafikstråk, gator, ledningsnät och skolor. Kommunen har också som mål skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder. All bostadsutveckling kan inte ske med en hög exploateringsgrad utan varje projekt måste vägas utifrån platsens läge, förutsättningar och kommunens övergripande behov och efterfrågan på bostäder.*

*Sammantaget bedöms den nya stadsdelen kunna innehålla cirka 950 bostäder i varierad form vilket bedöms som en lämplig exploatering för området.*

*Inom området ska gälla att gående och cyklister är prioriterade trafikanter och att gaturummen i första hand planeras utifrån dessas behov. Övergripande principer för området är att samtliga trafikslag ges plats inom samma gaturum.*

*Det har tagits fram en separat trafikutredning för denna delplan som beskriver trafikalsstring, framtida flöden samt parkering. Till denna har det även tagits fram en trafikbullerutredning.*

#### **Luffartsverket (2016-09-06)**

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot etableringen.

LFV har inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CSN-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser ska därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatser av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering.

LFV erbjuder produkten flyghinderanalys, där vi utför kontroll av luftvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten.

#### **Kommentar:**

*Synpunkterna berör inte Delplan 4 och kommenteras därför inte i denna samrådsredogörelse. Synpunkter ska kommenteras i samrådsredogörelse för den Delplan som berörs.*

## SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

#### **Höganäs Energi AB (2016-07-29)**

Det stämmer, som skrivs i planbeskrivningen, att det söder om detta område, i en annan plan, finns mark reserverad för en nätstation som är avsedd att användas i detta område. Dock kommer denna stationsplats inte att räcka till kapacitetsmässigt och avståndsmässigt för att förse alla bostäder med en spänningskvalitet som normen säger. Vi har behov av en stationsplats på cirka 10 x 12 meter i centrala delarna av planen, från den bågformade parken och norrut. Krav är att man kan nå stationsplatsen med lastbil för att kunna byta ut transformatorer vid ett eventuellt haveri.

Fjärrvärme finns i planområdets västra och norra del. Denna kommer kunna förse området med värme. Om ledningarna klarar hela områdets effektbehov får utredas när man vet vilken hustyp som ska byggas och vilket effektbehov som dessa har.

Vi kommer även kunna förse området med fiberkanal med uppkoppling till ett öppet stadsnät.

#### **Kommentar:**

*Kommunen har under samrådet haft dialog med Höganäs Energi vilket har lett till följande justeringar:*

- *Ytterligare förstärkning av elnätet kommer att behövas efterhand som planområdet byggs ut för att säkerställa stadsdelens eldistribution. Information om att ytterligare en transformatorstation kommer att behövas centralt i området förs in i handlingarna.*



- *Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelse om möjligheten till fjärrvärme och fiber för området.*

**Skanova Access AB (2016-08-08)**

Skanoovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/ påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande planförslag.

**Kommentar:**

*Kommunen har mottagit yttrandet och noterat att Skanova inte har något att erinra gällande detaljplanen.*

**Kommunledningskontoret, Höganäs kommun (2016-08-08)**

Den mark, mot Långarödsvägen, som i plankartan är allmän plantsmark park bör ändras till allmän platsmark natur. På så vis skapas ett sammanhängande naturområde och drift och underhåll bör således ske därefter.

Stråket utanför ICA Kvantums entré, mot gröningen, bör öppnas upp och förtydligas mellan torget och gröningen för att skapa orienterbarhet och synliggöra gröningen för allmänheten.

Allégatan bör breddas vid gatans möte med Lexikonvägen och Litteraturvägen för att öka trafiksäkerheten.

Utfartsförbud inom planområdet bör utökas vid alla korsningar och kurvor för att minska risken för att olyckor sker.

Tekniska anläggningar (E) bör införas i plankartan då cirka 650 nya bostäder kommer att uppföras inom planområdet.

Planområdet bör utvidgas mot flygfältet för att marken mellan flygfältet och planområdet enligt samrådshandlingen ska tas omhand och säkras som allmän platsmark park.

**Kommentar:**

- *Utfartsförbuden har setts över i området och utökats.*
- *En teknisk anläggning i form av en pumpstation för spillvatten har tillkommit i plankarta för delplan 3.*

*Övriga synpunkter från kommunledningskontoret noteras och tas med i den fortsatta planeringen av stadsdelen.*

**E.On Gas, (2016-08-26)**

Inom planområdet har E.ON Gas distributions- och servisledningar för natur och biogas längs med vägar. Innan arbetet påbörjas bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsanvisning.

Distributions- och servisledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2011) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse 2 meter samt närmsta gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter på 2 meter.

Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd förses med rotskydd. Detaljerat samråd ska ske med vår områdeshandläggare i tidigt projekteringsskede, speciellt vid arbeten vid gasledning.

E.ON förutsätter att exploatören står för eventuella kostnader såsom flytt och särskilda försiktighetsåtgärder med mera som måste vidtas kring ledningarna på grund av planens genomförande.

Närheten till vårt natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för den planerade verksamheten.

**Kommentar:**

*Möjligheten att ansluta till E.ON Gas nät för natur- och biogas som möjligt energialternativ har lagts till i planbeskrivningen.*

**Ängelholms flygplats (2017-03-13)**

För byggnader över 20 meter behöver en flyghinderanalys utföras. Gången i ärendet är att efter flyghinderanalysen är utförd yttrar sig flygplatsen, då analysen även täcker in delar av flygplatsens ytor.

**Kommentar:**

*Synpunkterna berör inte delplan 4 och kommenteras därför inte i denna samrådsredogörelse. Synpunkter ska kommenteras i samrådsredogörelse för den delplan som berörs.*

## SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNENS FÖRVALTNINGAR

**Kommunekolog, Stadsmiljöavdelningen, Höganäs kommun (2016-07-12)**

Kompensationsåtgärd planeras i området som ersättning för den poppelallé som finns bakom Sportcenter (detaljplan sydöstra Höganäs, söder). Skälet är att allén måste tas ned när Allégatan ska förlängas, vilket kräver dispens från bestämmelserna om biotopskydd. Kompensation kan inte ske i det detaljplaneområdet varför det föreslagits att det istället sker inom planen Höganäs 37:39 m fl., sydöstra Höganäs. För dispens krävs att det i planen visas var kompensationsåtgärden ska ske och i vilken omfattning.

I Höganäs 37:39 m fl., sydöstra Höganäs finns en äldre skogslund med ek som föreslås få planbestämmelsen N (Natur). Söder om denna avsätts mark som park. Skälet där är att det ska skapas en grön korridor genom bebyggelsen söderut, dvs. en grön infrastruktur. Där föreslås även skapas gångvägar mm. Planbestämmelsen bör däremot här förtydligas på så sätt att det framgår att det inte är traditionell park som ska anläggas utan istället natur, som på sikt ska ha liknande kvalitéer som skogslunden och där så är möjligt välutvecklade bryn.

**Kommentar:**

*Synpunkterna berör inte delplan 4 och kommenteras därför inte i denna samrådsredogörelse. Synpunkter ska kommenteras i samrådsredogörelse för den delplan som berörs.*

**Stadsarkitekt, Stadsmiljöavdelningen, Höganäs kommun (2016-07-28)**

Allmän plats, gata, bör rätas upp i den nordvästra delen bakom "Cresenten" för att möjliggöra utblickar och förenkla placeringen av huskroppar. Byggrätten sydost om entréorget bör begränsas västerut för att inte bygga för entrén till området och för att

tydliggöra torget söderifrån. Allmän plats väster om ”Cresenten” bör rätas ut för att möjliggöra att stråket förbi handelsområdet visuellt hänger ihop med parken. Planbestämmelsen p-plats utgör en begränsning skall utgå då torg medger att platsen används för torg med tillhörande verksamheter. Det kan exempelvis vara torghandel, kiosker och serveringar, kollektivtrafik med hållplatsskydd eller parkeringsplatser. Egenskapsgränserna inom vissa kvarter är alltför detaljerade och bör göras mer generella för att tillåta en friare utformning av bebyggelsen.

**Kommentar:**

*Synpunkterna berör inte delplan 4 och kommenteras därför inte i denna samrådsredogörelse. Synpunkter ska kommenteras i samrådsredogörelse för den delplan som berörs.*

**Miljöavdelningen, Höganäs kommun (2016-08-01)**

Boende i de så kallade blomstergatorna norr om Långarödsvägen och boende i hyreshusen söder om Långarödsvägen har under det senaste året framför klagomål på buller från Scandstick AB. Det är både fläktar och maskiner som bullrat även om företaget fortlöpande under etableringsperioden det senaste året försökt åtgärda problemen med ljudet. Bostäder i det sydvästra området av planförslaget kan påverkas av industriområdet i väster, där Scandstick ingår. Kanske kan man planera för en tyst sida åt öster och det kan vara lämpligt att låta högre hus i väster fungera som bullerdämpare för övriga bostäder i östra delen av området.

Buller från flygtrafiken vid den närliggande privata flygplatsen kan innebära restriktioner för hur flygplatsen används framöver. Det gäller speciellt om flygtrafiken ändrar karaktär vad gäller typ av flygplan som används, tid på dygnet de landar eller lyfter och hur ofta flygplatsen utnyttjas. I nuläget bedöms dock inte flygplatsen vara störande för den planerade bebyggelsen.

**Kommentar:**

*Synpunkterna kopplat till företagen Scandstick AB berör inte delplan 4 och kommenteras därför inte i denna samrådsredogörelse. Synpunkter ska kommenteras i samrådsredogörelse för den delplan som berörs.*

*Angående flygbuller så har det på senare år utförts två oberoende bullerutredningar, 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. Ansnitt om flygbuller finns med i planbeskrivningen för denna delplan.*

**Socialförvaltningen, Höganäs kommun (2016-08-16)**

Socialförvaltningen ser ur ett socialt perspektiv positivt på utvecklingen av området då det innehåller många kvaliteter. Fler bostäder i Höganäs centralort ökar möjligheten till kvarboende för personer som inte kan bo kvar i egnahem, men önskar stanna kvar i centralorten. Efterfrågan på bostäder bedöms också som störst i centralorten, dels på grund av att flest människor bor där, men också beroende på närhet till service och kommunikationer. Antalet äldre i kommunen som är över 65 år bedöms därtill öka relativt kraftigt under de närmaste 10 åren.

Förvaltningen vill framhålla att:

- Vid nybyggnation är det viktigt att god tillgänglighet tillgodoses samt att bostäderna i så stor utsträckning som möjligt byggs så att både äldre och funktionshindrade kan

bo i dem. Detta skapar förutsättningar för att de kan bo kvar längre i sina bostäder vilket minskar behovet av exempelvis vårdboende.

- Möjligheten att bygga ett Trygghetsboende med tillhörande samlingslokaler och restaurang bör, ur såväl demografisk som samhällsekonomisk synpunkt, övervägas i det fortsatta arbetet med utvecklingen av området. Att erbjuda trygga och anpassade bostäder för äldre, bedöms minska efterfrågan på vårdboende, vilket blir allt viktigare med en åldrande befolkning och begränsade ekonomiska resurser.
- Möjligheten att tillgodose behovet av gruppboende för funktionshindrade bör även beaktas i den kommande planeringen av området.
- Det är mycket positivt att det parkliknande grönområdet i den nordsöstradelen bibehålls. I det fortsatta arbetet med utformningen av parken bör stor tillgänglighet med gångar och uteplatser som är lätta att ta sig fram på med rullator, rullstol och permobil beaktas.
- Vid planeringen av parkområdet bör områden vilka kan upplevas som avgränsade och med dålig insyn undvikas, då dessa skapar otrygghet och kan bli föremål för tillhåll.
- En god utomhusbelysning på området, inom framför allt parkdelen, skapar en ökad trygghet och underlättar framkomligheten under årets mörka del.
- Skyddade hårdgjorda gång- och cykelvägar beaktas vid planeringen av området.
- Hållplatser för allmänna kommunikationer till/från området skall vara lättillgängliga för äldre och funktionshindrade. Det är en fördel om kommunens ringlinje kommer att gå genom det nya området.

Förvaltningen har i tidigare yttrande 2015-11-23 framhållit:

- *Vid utvecklingen av området bedöms det angeläget att skapa en säker och lättillgänglig trafikmiljö för både barn, äldre och funktionshindrade med skilda körbanor för bilar och gång/cykeltrafikanter.*
- *I planen lyfts behov av bilparkering fram men det är lika viktigt att tillgodose behovet av en säker cykelparkering, gärna med laddstationer för elcyklar.*
- *Hållplatser för allmänna kommunikationer till/ och från området skall vara lättillgängliga för äldre och funktionshindrade.*

Ovanstående synpunkter gäller även området i stort.

När det gäller tillgängligheten till Lerbergsskogen från det nya området och Höganäs sportcenter bör behovet av en planskild övergång övervägas, alternativt ett upplyst övergångsställe. Trafiken från väg 111 till och från området kommer säkerligen att öka trots möjligheten att ta sig till väg 111 via Lagårdsvägen. Detta föranleder behov av att vid rondellen ytterligare säkras övergången över väg 111 för gående och cyklister.

**Kommentar:**

*I planarbetet för stadsdelen Tornhyckan är intentionen för området att prioritera tillgänglighet för gående och cyklister samt utveckling mot en varierad stadsdel med olika sorters boende, som exempelvis trygghetsboende.*

*Frågan om tillgänglighet är viktigt men inget som kan säkerhetsställas i detaljplan. Tillgänglighetsfrågor hanteras i detaljplanens genomförande, närmare bestämt i områdets projektering och efterföljande bygglövsprövning. Däremot möjliggörs exempelvis genom detaljplanen vissa verksamheter i bottenplan på strategiska platser för att möjliggöra aktiva gaturum, vilket kan öka känslan av trygghet i området.*

*Möjligheten till en framtida hållplats för kollektivtrafik på Framtidsplatsen har tagits höjd för i tidigare planarbete. Likaså har planarbetet innefattat diskussion med exploatörer kring placering av till exempel cykelparkering, för att göra det så attraktivt som möjligt att välja cykel framför bilen. Detta finns med i kvalitetsprogrammet men regleras däremot inte i plankartan.*

*Målsättningen med gatustrukturen är att skapa en karaktärsfull stadsväv där man arbetar med gator som ett genomslående system med tät maskvidd. Körytorna görs inte bredare än nödvändigt och vissa gator förstärks med alléplanteringar. Gatorna ska inte fungera som barriärer utan som samlade rum. Gatans hastighet är inget som regleras i detaljplanen, utan får regleras genom lokala trafikföreskrifter (LTF) i ett senare skede.*

*Synpunkterna i skrivelsen från socialförvaltningen som inte hanteras i detaljplanen noteras och vidarebefordras till respektive ansvarig avdelning/enhet inom Samhällsbyggnadsförvaltningen.*

### **Utbildningsförvaltningen, Höganäs kommun (2016-08-30)**

Utbildningsnämnden ser positivt på att ett nytt bostadsområde etableras i kommunen.

#### **TORNLYCKESKOLANS TOMT**

Planförslaget innebär att Tornlyckeskolans tomt minskas för att bereda plats för Lövgatan. Skolan är en av två f-9 skolor i Centralorten. Brukskolan, den andra f-9 skolan, har redan nått sitt maxantal och Tornlyckeskolan kommer enligt prognos att vara i samma situation i mitten av 2020-talet. Av den anledningen anser utbildningsnämnden att detaljplanen för Höganäs sydöstra 37:39 med flera måste möjliggöra en expansion av Tornlyckeskolan.

#### **TRAFIKSITUATIONEN FÖRLÄNGNING AV ALLÉGATAN**

Tanken är att en trafikerad väg (förlängning av Allégatan) med uppskattningsvis 1000 fordon per dag kommer att gå rakt igenom det nya området. Denna gata kommer barn och ungdomar, boende i området dagligen passera på sin väg till och från skola/förskola/aktiviteter. Mot denna bakgrund anser utbildningsnämnden att det inte är lämpligt att ha en sådan trafikerad gata genom det planerade bostadsområdet. Men om detta inte är möjligt är det väsentligt att ”förlängning av Allégatan” garanteras säkra lösningar som innebär att barn och ungdomar kan passera gatan på ett säkert sätt. Gatan bör också begränsas till maxhastighet 30km/h med farthinder för att hastigheten inte ska överskridas.

#### **TRAFIKSITUATIONEN FÖRLÄNGNING LÖVGATAN**

Lövgatan kommer enligt planen öppnas upp längs Tornlyckeskolan då angöring till skolan föreslås förändras. För att minska risken för olyckor anser utbildningsnämnden att gatan ska enkelriktas, att säkerheten garanteras på samma sätt som ovanstående förslag för Allégatan samt att vid gräns till skolans tomt byggs en avgränsning på ett sådant sätt att skolbarn garanteras en säker lekmiljö.

#### **PARKERING**

Planförslaget innebär att Tornlyckeskolans nuvarande parkering kommer utgå och en ny parkering anläggs söder om skolan och nås via Lövgatan. Tornlyckeskolan har idag 90

medarbetare. I nuläget är skolans parkering för liten varför utbildningsnämnden anser att den planerade behöver utökas med antalet platser samt erbjuda handikapparkering. Vidare anser nämnden att dessa platser regleras med parkeringsbestämmelser på ett sådant sätt att de under skoldagar ämnas för skolpersonal och skolans besökare. Det behövs också en av- och påsläppszon i nära anslutning till skolans entré framför allt för skolans särskoleelever.

Avslutningsvis vill utbildningsnämnden betona att det parallellt med att detta bostadsområde planeras måste också tillgången på förskoleplatser i området ses över.

#### **Kommentar:**

*Plan- och bygglovsavdelningen har under samrådet haft dialog med utbildningsförvaltningen angående behov av förskole- och skolplatser. För att täcka behovet för skola och barnomsorg behöver skolans verksamhet i området utvecklas och byggas ut. Enligt uppgifter från utbildningsförvaltningen kommer en utbyggnad av området dels att kräva en utveckling av den befintliga Tornhyckeskolan samt att en förskola på minst sex avdelningar byggas i området. I en pågående detaljplan för ny idrottshall inom Tornhyckeskolans område prövas även en möjlighet att anlägga en förskola med sex avdelningar. Skolans parkeringsytor kommer troligen att ligga kvar i nuvarande läge.*

*För att möta den generella befolkningsutveckling som råder i Höganäs kommer det på sikt enligt utbildningsförvaltningen behövas en helt ny 4-9 skola med kapacitet för ca 500 elever. Lokaliseringen av denna skolbyggnad är inte fastställd men för att ha planberedskap för ändamålet anses mark för en eventuell skolbyggnation i område. Detta prövas och säkerställs i en separat delplan.*

*Utveckling och utbyggnad av skolans verksamhet ställer krav på trafikplaneringen i området särskilt vad gäller angöringsvägar, parkering och att ordna med säkra och trygga skolvägar.*

*Övriga synpunkter noteras och tas med i områdets fortsatta planering.*

#### **Teknik- och fastighetsförvaltningen, Höganäs kommun (2016-08-16)**

VA-avdelningen har följande synpunkter på rubricerad detaljplan:

- Bland ”Övriga handlingar i ärendet är:” bör ”VA-utredning, MPB Syd AB, 5 oktober 2015” vara med.
- Under ”Teknisk försörjning – Vatten, Avlopp och dagvattenhantering”: Östersjön byts mot Öresund.
- ”...befintligt VA-nät byggs ut...” byts mot ”...befintligt VA-nät utreds...”
- Följande läggs till: ”Vidare behövs ett dagvattendike anläggas i södra delen av planområdet samt ett skåldike eller motsvarande för evakuering av dagvatten från planområdets norra delar.”
- Under ”Planförslag – Föreslagen utformning av allmän platsmark – Natur”:
- De avskärande skåldikena kan göras täta så att markvattnet i dungen inte påverkas.
- Under ”Föreslagen teknisk försörjning – Vatten och avlopp”:
- ”måste” byts till ”kan behövas”
- Under ”Föreslagen teknisk försörjning – Dagvattenhantering”:
- Två sista meningarna stryks. Istället: ”Principen anger att större delen av området avvattnas söderut mot ett nytt dagvattendike för att sedan, via en ny

dagvattenledning, ledas ut i Öresund. Norr och öster om området anläggs ett skäldike för att kunna evakuera dagvatten i krissituationer.”

- Under ”Föreslagen teknisk försörjning – Föreslagen höjdsättning”:
- Följande läggs till: ”I VA-utredningen har området grovt höjdsatts utifrån VA-förutsättningarna. Detta ska ligga till grund för vidare arbete med höjdsättning.
- På plankartan saknas utrymme för skäldike så som visas i VA-utredningen. Eventuellt kan evakuering av dagvatten i nödlägen lösas genom att gatorna höjdsatts på lämpligt sätt, men sannolikt behövs ändå skäldike på ett par platser.
- På plankartan saknas utrymme för nytt dagvattendike söder om Lexikonvägens förlängning.
- En pumpstation för spillvatten kommer enligt VA-utredningen att behövas och utrymme för denna bör finnas på plankartan.
- Gata och parkavdelningen påtalar att angöringen med gods till nuvarande ICA måste lösas, innan man fastslår föreslagna gatunät som inte kommer kunna sörja för dessa transporter. Vidare är det viktigt att området får en tydlig struktur för gång- och cykelnätet med kopplingar till övriga områden och stadsdelar.
- Detaljutformningen för den föreslagna genomfartsvägen mellan Långarödsvägen och Lexikonvägen är av väsentlig betydelse för trafiksäkerhet och trygghet. Här bör även definitionen ”torg” diskuteras utifrån utformning, trafiksäkerhet och funktion.
- Det är viktigt att i detaljplanen säkerställa Lexikonvägens framtida funktion som huvudgata/infart i öst-västlig riktning där vägen kopplas samman med Prästavägen för trafikflödet till och från Höganäs i framtiden.

#### **Kommentar:**

*Sedan samrådet har en projektering av planområdets VA- och dagvattenutbyggnad genomförts. Utifrån denna och i dialog med VA-avdelningen har följande justeringar gjorts i planförslaget.*

- *Planbeskrivningen redigeras med en beskrivning av hur delar av bebyggelse i delplan 4 kan anslutas till befintligt VA- och dagvattensystem, ett eventuellt behov av en ny större dagvattenledning mot Öresund samt ett nytt magasin söder om Lexikonvägen.*
- *En mer detaljerad VA-projektering tillsammans med höjdsättning av den allmänna gatumarken kommer att genomföras efter granskningen. Fördröjningsdammar för dagvatten har tillkommit söder om Lexikonvägen och är i bruk.*
- *Det har byggts ut en pumpstation söder om Lexikonvägen för spillvatten.*

*I planarbetet för stadsdelen Tornlyckan är intentionen för området att prioritera tillgänglighet för gående och cyklister. En beskrivning av det sammanhängande gång- och cykelnätet redovisas i TrafikPM för stadsdelen Tornlyckan, som tagits fram som ett stöd för hela områdets utbyggnad. TrafikPM är en bilaga till planhandlingarna för respektive delplan och kommer att uppdateras efterhand.*

*Målsättningen är att skapa en karaktärsfull stadsväv där man arbetar med gator som ett genomsilande system med tät maskvidd. Körytorna görs inte bredare än nödvändigt och vissa gator förstärks med alléplanteringar. Gatorna ska inte fungera som barriärer utan som samlade rum.*

*Övriga synpunkter noteras och tas med i den fortsatta planeringen av området.*

## ÖVRIGA SYNPUNKTER

### **Boende på Tulpangatan 1 (2016-08-07)**

I egenskap av förälder till elever på Tornlyckeskolan och som boende i närliggande Långarödsområdet/Blomstergatorna framförs följande synpunkter:

### **Gång- och cykelstråk längs Allégatan**

I samband med att man planerar för Allégatans förlängning efterfrågas att man även ser över trafiksäkerheten på befintlig gatusträckning från Långarödsvägen till Gruvtorget, eftersom den helt saknar cykelväg och är inte trafiksäker för skolbarn eller andra oskyddade trafikanter. Den riktiga hastigheten på gatan är dessutom högre än angiven 40 km/h. Vid en sammankoppling av Allégatan med trafiken från Lerberget kommer biltrafiken med all sannolikhet dessutom att öka på denna sträckning.

### **Förlängning av Lövgatan och konsekvenserna av detta**

Lövgatan används idag som en angöringsgata för skolbarn till Tornlyckeskolan från Långarödsvägen, och ansluter till skolan med en vändzon. I nuvarande förslag förlängs Lövgatan och en del av skolans mark och barnens skolgård görs om till gata. Jag efterfrågar att konsekvenserna av detta tas med i förslaget:

- Vad blir konsekvenserna för skolbarnen om man lägger en ny genomfartsväg så pass nära skolan?
- Hur ser trafikprognosen ut för Lövgatan om den förlängs?
- Vilka åtgärder kommer att genomföras för att styra genomfartstrafik från Lövgatan till Allégatan? Även om Lövgatan är en mindre väg så kommer den bli den kortaste genomfartsvägen för många och risken är då stor att trafikanterna väljer denna. Vid ett tidigare möte med planavdelningen pratade vi bland annat om åtgärder i form av enkelriktad trafik.
- Om Lövgatan förlängs enligt förslaget kommer en del av barnens skolgård försvinna, vilket tyvärr inte är första gången som Tornlyckeskolan blir av med friyta. Hur kommer skolan och skolbarnen kompenseras för detta?

### **Parkering för skolan**

Jag undrar om den föreslagna nya parkeringsplatsen kommer att bli tillräckligt stor. Dagens trafiksituation vid Pål Anders väg är kaosartad då tung trafik med lastning och lossning utanför Scandsticks anläggning ska samsas med angöringstrafik till skolan, trafik till ICA och oskyddade trafikanter som använder gång- och cykelvägen. Det har tom observerats att gång- och cykelstråket använts av biltrafik i samband med att lastning och lossningsarbete blockerat vägbanan på Pål Anders väg. Detta är inte acceptabelt och ett akut problem där kommunen måste vidta omedelbara åtgärder innan detaljplanen vinner laga kraft.

### **Tillräckligt med friyta på skolan och inramning med höghus**

Ska det nya bostadsområdet tillhöra upptagningsområdet till Tornlyckan och finns det i sådana fall tillräckligt stor friyta kvar på skola för att ta emot fler skolbarn? Kommer t.ex. marken där den befintliga skolparkeringen finns (som planeras ersättas med en ny parkering) att kunna nyttjas av skolbarnen för att utveckla deras utemiljö? Kommunens beslut om att alla skolor ska ha en multiarena innebär för Tornlyckeskolans del att skolbarnen tyvärr blir av med sin pulkabacke, något som kanske kan kompenseras för på ny plats i området? Det föreslagna 15 våningshuset i direkt anslutning till skolgården passar inte in i miljön eller är förenligt med skolans profil av att ha närhet till både skog, hav och äng. Jag hoppas att man säkerställer att skolan får behålla tillräckligt med friyta och att man inte bygger bort möjligheten för våra barn att få en upplevelserik, säker och inspirerande skol- och utemiljö.



**Kommentar:**

*Stadsmiljöavdelningen har anlagt en gång- och cykelväg längs hela Allégatan för att öka trafiksäkerheten för cyklister och gående på sträckan. Detta nya stråk knyter ihop gång- och cykelstråken på Långarödsvägen, Storgatan och nya delen av Allégatan.*

*Plan- och bygglovsavdelningen har under samrådet haft dialog med utbildningsförvaltningen angående behov av förskole- och skolplatser. För att möta den befolkningsutveckling som råder i Höganäs kommer det på sikt behövas en helt ny 4–9 skola med kapacitet för ca 500 elever. Lokaliseringen av denna skolbyggnad är inte fastställd men för att ha planberedskap för ändamålet anses mark för en eventuell skolbyggnation i området. Detta prövas och säkerhetsställs i separat detaljplan. Utveckling och utbyggnad av skolans verksamhet ställer krav på trafikplaneringen i området särskilt när det gäller angöringsvägar, parkering och att ordna med säkra och trygga skolvägar.*

*Barnens möjlighet till fria och ovanstående synpunkter påverkas inte av delplan 4.*

*Övriga synpunkter noteras och tas med i Tornlyckans fortsatta planering.*