

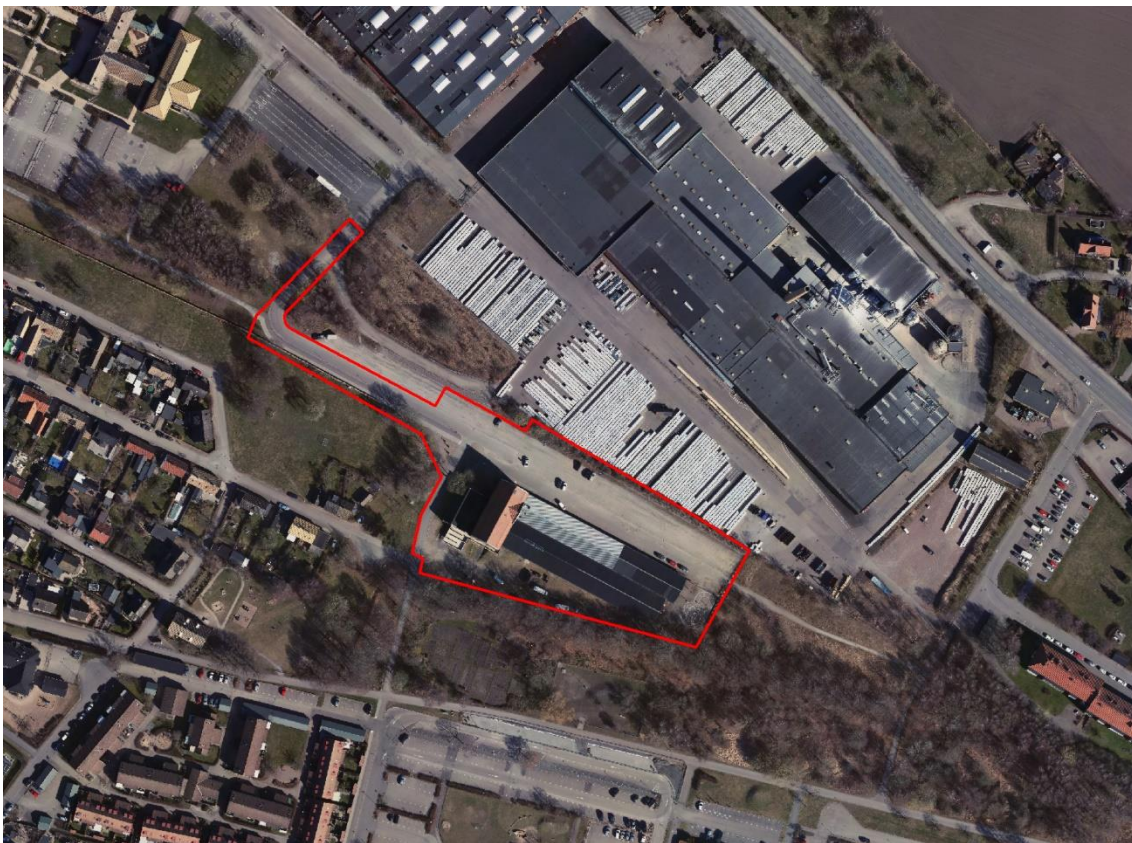
KS/2015/754

▶ PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

RÖRET 10 M.FL. (BLÅ HALLEN)

i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län



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

GRANSKNINGSSHANDLING, 2024-05-02



**HÖGANÄS
KOMMUN**

▶ INNEHÅLL

FÖRORD	4
OM DETALJPLANER	4
HANDLINGAR.....	4
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	4
ÄRENDEINFORMATION	5
PLANENS SYFTE	5
PLANUPPDRAG.....	5
PLANFÖRFARANDE OCH REGELVERK.....	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
OMRÅDET IDAG	7
OMRÅDETS HISTORIA.....	8
LANDSKAPSBILD.....	10
BEBYGGELSE	11
TRAFIK	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
HÄLSA, SÄKERHET	15
KULTURMILJÖMÄSSIGA FÖRHÅLLANDEN	20
PLANERINGSUNDERLAG	27
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	27
RIKSINTRESSEN	30
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG.....	32
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	33
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	33
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	33
HELA DETALJPLANEN.....	33
ALLMÄN PLATS.....	34
KVARTERSMARK	35
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING	37
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	38
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	38
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	38
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	39
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	39
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	47
GENOMFÖRANDETID	47
ORGANISATORISKA FRÅGOR	47
FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR	47

EKONOMISKA FRÅGOR	49
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	51
MILJÖKONSEKVENSER	51
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	51
EKOLOGISKA KONSEKVENSER	51
SOCIALA KONSEKVENSER	51
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	52
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	52
NATIONELLA MILJÖMÅL.....	53
KLIMATFÖRÄNDRINGAR	54
KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR.....	54
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	54
FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER	54

BILAGA

RITNINGAR CENTRALFÖRRÅDET 1918

FÖRORD

OM DETALJPLANER

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

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har, samt 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

PLANHANDLINGAR

Plankarta

Planbeskrivning (denna handling)

Bilaga till planbeskrivningen: Ritningar Centralförrådet 1918

Samrådsredogörelse

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Grundkarta (används som underlag till plankartan)

Fastighetsförteckning

UTREDNINGAR

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2009-11-19

Antikvarisk förundersökning, WSP 2016-06-08

Klimatutredningar Höganäs. Kompletteringar och uppdateringar 2021, DHI 2022-11-08

Klimatutredningar Höganäs. Kompletteringar och uppdateringar 2021. Bilaga 1, DHI 2022-12-01

Dagvatten- och skyfallskartering Höganäs kommun, DHI 2023-06-01

Risk- och störningsutredning kv. Röret, Höganäs, Tyréns 2023-07-02

Utlåtande från stadsarkitekten 2024-04-11

BILDER

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:

Karin Stenholm, planarkitekt och planförfattare

Gunilla Sandebert, planchef

TACK

Tack till Stawfordska Sällskapet för hjälp med foton, ritningar och fakta.

► ÄRENDEINFORMATION

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att planlägga fastigheten Röret 10 för markanvändningarna centrum (C₁), kontor (K), besöksanläggningar (R₁) och verksamheter (Z₁). Centrum och besöksanläggningar har begränsats, så att hotell, vandrarhem och annat som innebär tillfällig vistelse (det vill säga övernattnings) inte tillåts. Verksamheter har begränsats så att lager inte tillåts. Det innebär att etableringar vars huvudsakliga verksamhet är ren lagerverksamhet inte tillåts. Övriga får ha lager för sin egen verksamhet. I syftet ingår också att säkra bebyggelsens kulturhistoriska värden, samt att säkra tillfarten till området via allmän platsmark.

PLANUPPDRAG

Den 6 oktober 2015 § 198 gav kommunstyrelsen planavdelningen i uppdrag att genomföra planprocess för Röret 10 med flera.

PLANFÖRFARANDE OCH REGELVERK

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

För utformning av planhandlingarna används Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6) samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

PLANPROCESSEN

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i kommunstyrelsens planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Samråd för den här planen hölls från och med den 15 januari 2024 till och med den 11 februari 2024. Efter samrådet bearbetas planförslaget. Alla inlämnade synpunkter sammanfattas och kommenteras i en samrådsredogörelse.

GRANSKNING **Här är vi nu!**

Efter beslut i kommunstyrelsens planutskott genomförs en granskning. Då får medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar återigen möjlighet att lämna in synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste lämna in skriftliga synpunkter senast under granskningen. Efter granskningen kan mindre ändringar göras i planförslaget. Alla inlämnade synpunkter sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska skickas till kommunen inom 3 veckor efter att kommunfullmäktiges protokoll anslagits på kommunens digitala anslagstavla.

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas får den laga kraft.

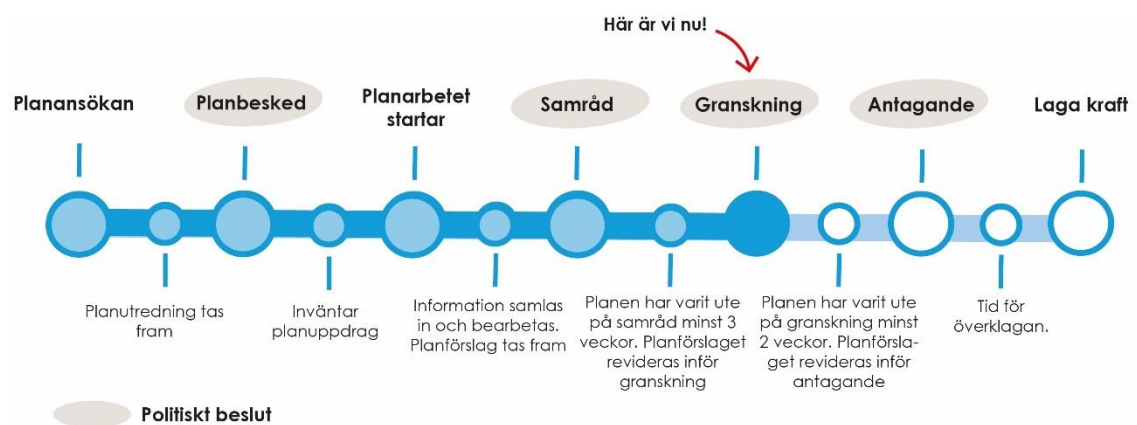


Illustration av planprocessen och politiska beslut. Vi är nu vid granskningen.

▶ PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Planområdet ligger i centrala Höganäs. Busstorget ligger ungefär 300 meter bort och det centrala stråket Köpmansgatan-Storgatan ungefär 500 meter bort.

På fastigheten Röret 10 finns en gammal industribyggnad, som idag används för utställningar, mässor och andra kulturella evenemang. Den kan sägas bestå av två delar. En äldre, med tegelfasader och en något yngre, som är lägre och har fasader av trä. Byggnaden har kallats Centraförrådet, senare Finkeramiska och kallas numera oftast för Blå hallen, eftersom limträbalkarna i den yngre delen en gång var blåmålade.

För Röret 10 tillåter gällande plan endast industri. För att kunna ge permanent bygglov åt andra verksamheter behövs en ny detaljplan.



Planområdets läge i Höganäs. En mer inzoomad bild finns på planbeskrivningens framsida.

Biltillfarten till Röret 10 går från Bruksgatan via Christer Strömholms gata. Den sista delen av Christer Strömholms gata går på ett servitut på fastigheten Röret 13. Även för Röret 13 tillåter gällande plan endast industri. Tillfarten ska planläggas som gata respektive torg. En annan del av Röret 13 planläggs som parkering.

En liten del av fastigheten Höganäs 36:16 tas också med i planen för att planläggas som torg. Den marken är idag planlagd som park.

Fastigheten Röret 10 är privatägd. Fastigheterna Röret 13 och Höganäs 36:16 ägs av kommunen.



Planområdet och omgivande fastigheter. Planområdet är inritat med röd linje.

OMRÅDETS HISTORIA

Fastigheten Röret 10 ingick tidigare i en större fastighet och var en del av Höganäsbolagets industriområde. Den äldre delen av byggnaden ritades 1918 av Martin Cronsio och stod klar 1919. Den användes som centralförråd och bolagets järnväg lär ha gått genom den för att det skulle gå att lasta och lossa gods rationellt.

1949 hade ett nytt centralförråd byggts. Det gamla centralförrådet byggdes till med två lägre, långsmala huskroppar någon gång under åren 1946-1949. I den södra placerades en tunnelugn för bränning av finkeramik och sedan tillverkades där sanitetsporlin, elektriska isolatorer och säkringar. Tegeldelen ändrades utvändigt för att passa den nya funktionen. Flera lastramper och spåren som gått genom byggnaden togs troligen bort då.



Flygfoto från 1920-talet. Den äldre delen av Blå hallen (tegeldelen) syns i mitten av bilden. Foto från Stanfordska Sällskapet.



Foto taget inne i den då nya tillbyggnaden (trädelen). Till höger i bilden syns tunnelugnen, som var ungefär 60 meter lång (vilket är kort för att vara en tunnelugn). Foto från Stanfordska Sällskapet.

Tillverkningen av finkeramik gick med förlust och lades ner redan 1952. Därefter tillverkades diverse andra produkter i lokalerna, bland annat rostskyddsfärg och plastmuffar till keramiska avloppsrör. Under 1960-talet stängdes all produktion i byggnaden och därefter användes den som förråd för gamla maskindelar och möbler. I den västra tegelfasaden byttes ett stort parti av väggen ut mot nya tegelstenar. 1961 fick den nordöstra byggnadskroppen en liten förlängning och den försågs också med en travers för att hantera de tunga maskiner som förvarades där.

1989 tömde Höganäsbolaget byggnaden och började hyra ut den till lokala hantverkare, konstnärer och bouleklubben Mataki Boule Kullabygden.

2009 sålde Höganäsbolaget de blivande fastigheterna Röret 13 och Röret 10 till Höganäs kommun.

2015 sålde kommunen fastigheten Röret 10 till de nuvarande ägarna. De har sedan ordnat utställningar och mässor där och även renoverat delar av byggnaden.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet är flackt. Marknivåerna varierar mellan drygt fem och drygt sex meter över nollplanet enligt höjdsystemet RH2000. (Nollplanet i RH2000 ligger på ungefär samma nivå som havets medelnivå, så fem meter över nollplanet är ungefär det samma som fem meter över havet.)

Söder om Blå hallen finns en gräsyta. För övrigt är marken asfalterad eller grusad och används för trafik (både bilar, cyklar och gående), samt för parkering.

VATTEN

Grundvattennivån mättes i den översiktliga miljötekniska markundersökningen som gjordes under hösten 2009 och låg då runt 1,7 - 1,9 meter under markytan. Grundvattennivån varierar något under året på grund av att nederbörden varierar.

GEOLOGI

Inför att fastigheten Röret 10 skulle styckas av gjordes en översiktlig miljöteknisk markundersökning av området (Tyréns 2009-11-19). Jorden undersöktes till ett djup av 6,0 meter. Under ytskiktet finns fyllning med en meters mäktighet, utom i en mätpunkt, där mäktigheten uppgår till 0,3 meter. Fyllningen består av grus, sand, sten samt mull, aska, och tegel. Under fyllningen finns naturliga jordlager, främst lermorän med inslag av sand och kalk.

BEBYGGELSE

På fastigheten finns en gammal industribyggnad. Den kan sägas bestå av två delar. En äldre, med tegelfasader och en något yngre, som lägre och har fasader av trä. Byggnadens historia beskrivs i avsnittet *Områdets historia*.



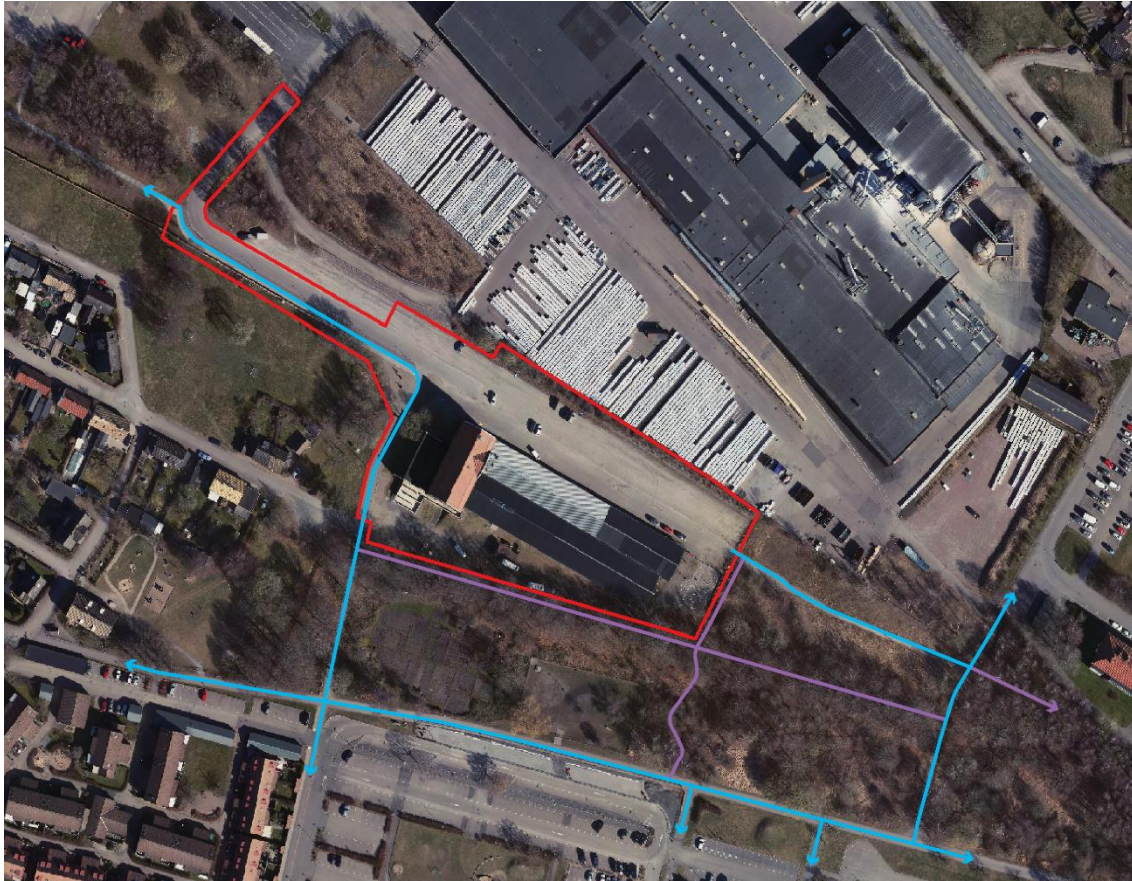
Byggnaden på fastigheten Röret 10, som nu oftast kallas Blå hallen. Till höger syns den äldsta delen, som har fasader av tegel och till vänster den nyare delen, som har fasader av trä.

Byggnaden har högt kulturhistoriskt värde. Detta beskrivs i avsnittet *Kulturmiljömässiga förhållanden*.

TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Söderut från Blå hallen finns en gång- och cykelväg, som ansluter till ett av kommunens större cykelstråk. Strax norr om Blå hallen fortsätter gång- och cykelvägen västerut, där den ansluter till en gång- och cykelväg på Höganäsbolagets fastighet Röret 2. Åt öster från Blå hallen sett går en gång- och cykelväg som leder till bostadsområdet Röret och även kommunens större cykelstråk. Det saknas separat gång- och cykelförbindelse till de norra delarna av kvarteret Röret, där bland annat Salthallarna och Garage bar ligger.



Gång- och cykelvägnet. Planområdet är inritat med röd linje. Blå linje visar gång- och cykelvägar. Lila linjer visar gångstigar.

KOLLEKTIVTRAFIK

Höganäs busstorg ligger ungefär 300 meter från Blå hallen. Där stannar alla busslinjer som trafikerar kommunen.

BILTRAFIK

Biltillfarten till Blå hallen går från Bruksgatan till Christer Strömholms gata och slutligen via ett servitut på fastigheten Röret 13. I avsnittet *Rättigheter i Detaljplanens genomförande* finns en bild som visar var servitutet finns.

PARKERING

Inom fastigheten Röret 10 finns möjlighet att parkera, främst på nordöstra sidan av Blå hallen. Vid större evenemang används grusytan intill, på kommunens fastighet Röret 13.

VARUMOTTAGNING

Blå hallens trädel har flera stora portar på den nordöstra sidan där gods kan lastas in. För att lastbilarna, som levererar godset, ska kunna vända, används grusytan på fastigheten Röret 13.

SOPHANTERING

Det finns inte någon bestämd plats för soptunnor. Vid större arrangemang placeras de ofta på grusytan på fastigheten Röret 13. Sopbilarna vänder i dagsläget i östra delen av planområdet och kör då på både Röret 13 och Röret 10.

GATURUMMEN

Gång- och cykelvägen från söder kantas av större träd och annan grönska. Norr om Blå hallen finns inte någon tydligt utformad gata, utan snarare en öppen yta som används för både alla slags trafik och parkering. Gång- och cykelvägen är dock tydligt markerad från Blå hallen och en bit västerut.



Gång- och cykelvägen från söder.



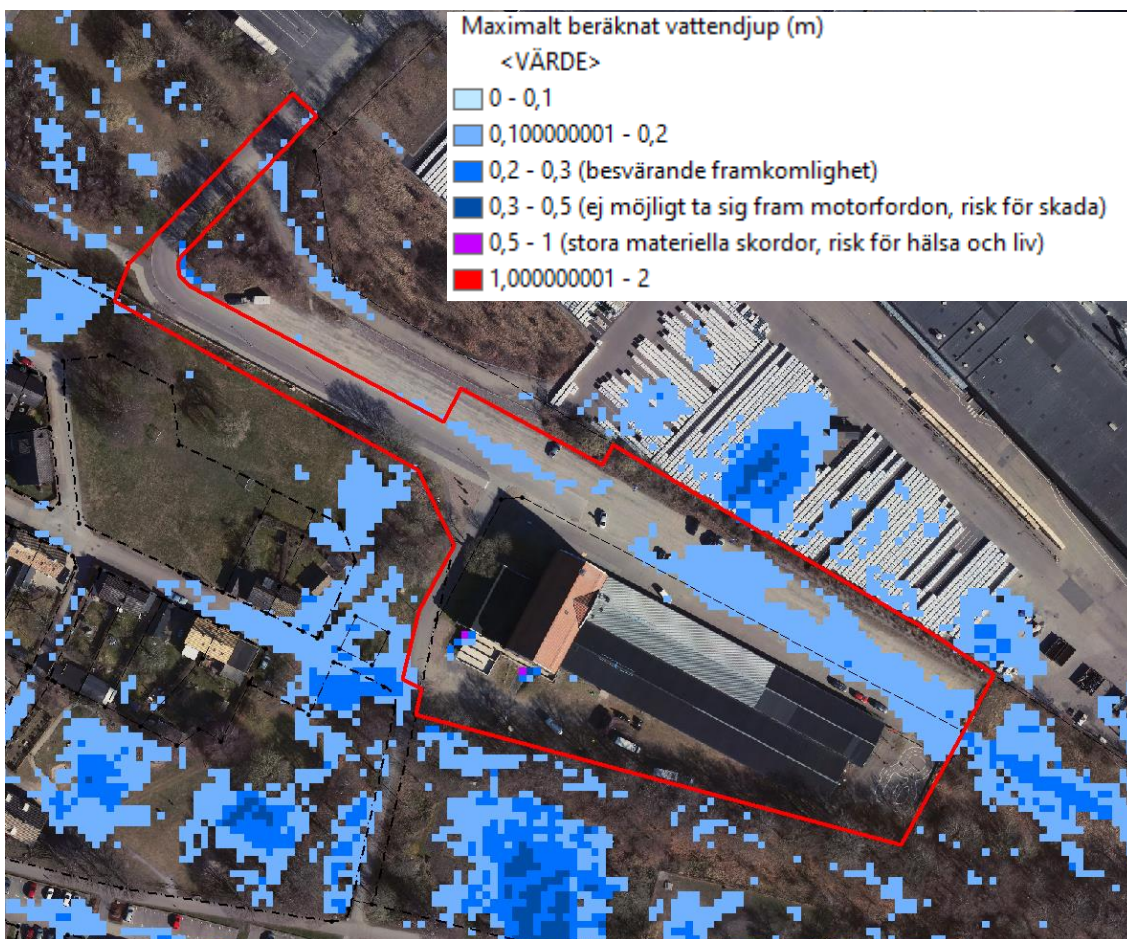
Trafik- och parkeringsytan norr om Blå hallen. Längst fram i bilden syns gång- och cykelbanan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Blå hallen är ansluten till ledningsnätet.

Kapaciteten för dricksvatten och spillvatten är god. Kommunen har nyligen gjort en kommunövergripande utredning om dagvatten och skyfall (DHI 2023-06-01). Kapaciteten i dagvattenledningarna runt planområdet är begränsad. Vid ett skyfall (ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3) kommer vatten att samlas på flera ställen inom och intill planområdet. Inga större vattensamlingar förväntas dock intill själva byggnaden Blå hallen. För att inte förvärra förutsättningarna är det viktigt att undvika ökad hårdgörning i området och önskvärt att skapa möjlighet till fördröjning av dagvatten.



Utsnitt från analys i utredningen om dagvatten och skyfall. Bilden visar de vattensamlingar som kan förväntas vid ett framtida 100-årsregn. Planområdet är inritat med röd linje. De två små, men djupa vattensamlingarna på Blå hallens sydsida är nedgångar till källaren.

EL OCH VÄRME

Blå hallen är ansluten till elnätet, som ägs av Höganäs Energi. Det finns också möjlighet att ansluta byggnaden till fjärrvärmenätet, som också ägs av Höganäs Energi. Elledningar går genom planområdet i mark som planeras som allmän platsmark. De går också in på

fastigheten Röret 10 och ansluter till byggnaden söderifrån. Ledningarna till fjärrvärmen passerar genom planområdet, men bara i mark som planeras som allmän platsmark.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Nordion Energi AB har gasledningarna som närmast cirka 50 meter från planområdet. Det är mindre ledningar som inte kräver några skyddsavstånd.

Höganäs energi har optoledningar som går genom planområdet i mark som planeras som allmän platsmark. De går också in på fastigheten Röret 10 och ansluter till byggnaden söderifrån.

Skanova har ledningar (koppar eller fiber) som går in i planområdet i mark som planeras som allmän platsmark. De går också in på fastigheten Röret 10 och ansluter till byggnaden norrifrån.

HÄLSA, SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER OCH RISK FÖR OLYCKOR

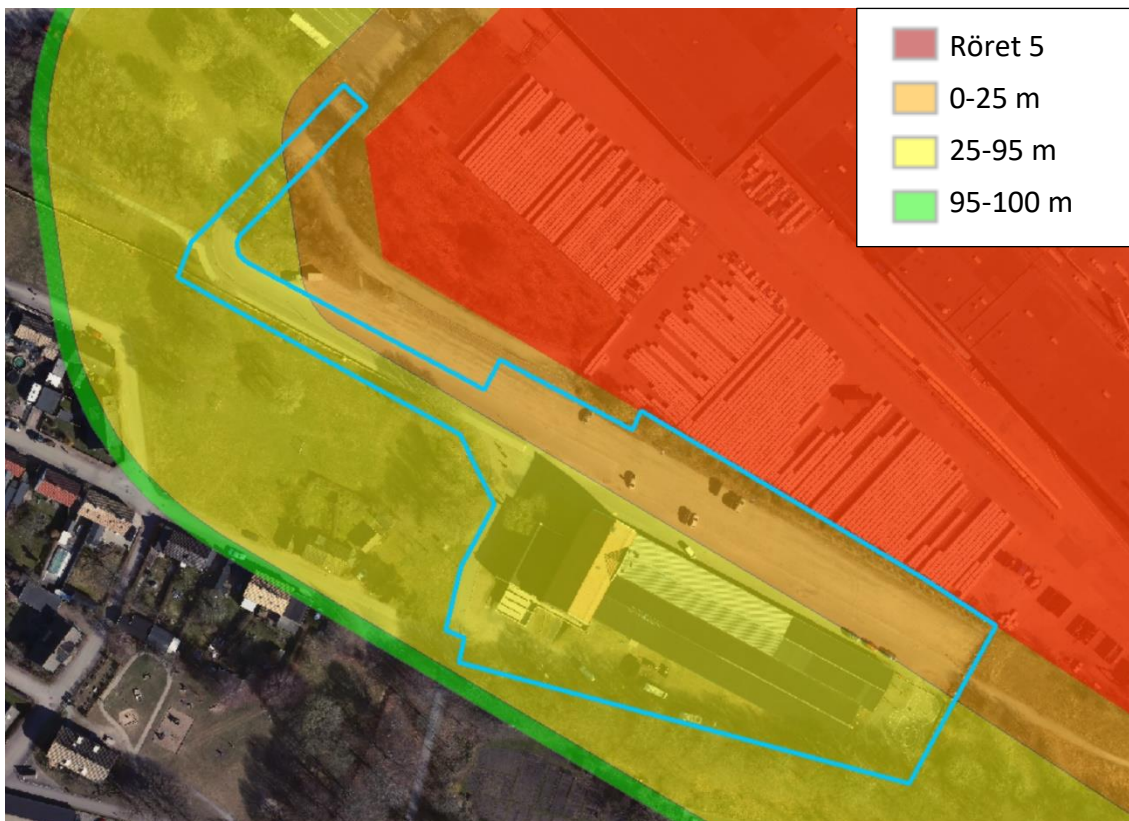
Parallellt med denna plan har det gjorts studier för hela kvarteret Röret och en del av omgivningen. Bland annat har möjlighet till förtätning studerats. Eftersom det finns flera industrier i och intill kvarteret Röret har det tagits fram en utredning om risker och störningar från industrierna (Tyréns 2023-07-02). Även trafikbuller har studerats.

De risker och störningar som har studerats är brand, utsläpp till luften och buller från industrierna, brand och utsläpp till luften från transporter med farligt gods, samt buller från trafik. Alla risker är inte aktuella för just detta planområde.

De risker som ger restriktioner för hur detta planområde kan användas är brandgaser och förvaring av brandfarliga varor, samt i någon mån transporter av farligt gods.

Bilden nedan visar de restriktioner som utredningen rekommenderar på grund av brandgaser och brandfarliga varor.

Större delen av planområdet ligger i den gula zonen, där det inte är lämpligt att lokalisera känsliga verksamheter som sjukhus eller skolor och inte heller bebyggelse med personer som inte kan sätta sig själva i säkerhet. Delar av planområdet ligger inom den orangea zonen där det dessutom inte är lämpligt att lokalisera bostäder. Det finns inga tankar på att tillåta något av detta inom planområdet. Inom gul och orange zon rekommenderas också avstängningsbar ventilation för ny bebyggelse.



Restriktioner på grund av risker med brandgaser och brandfarlig vara. Planområdet är inritat med blå linje. Inom grön zon (95-100 m från industrierna) är det inte lämpligt att lokalisera känsliga verksamheter som sjukhus eller skolor, på grund av förvaring av brandfarliga varor hos industrierna. Bostäder går däremot bra. Inom gul zon (25-95m från Nordic Waterproofing) är det dessutom inte lämpligt att lokalisera bebyggelse med personer som inte kan sätta sig själva i säkerhet ifall det skulle spridas giftiga brandgaser från Nordic Waterproofing. Avstängningsbar ventilation rekommenderas för all ny bebyggelse. Inom orange zon (0-25 m från Nordic Waterproofing) är det dessutom inte lämpligt att lokalisera bostäder, på grund av förvaring av brandfarliga varor hos industrierna. Röd zon är fastigheten Röret 5 där Nordic Waterproofing ligger.

Utöver det rekommenderas vissa åtgärder på grund av transporter av farligt gods på Christer Strömholms gata:

- Det ska finnas möjlighet att utrymma i riktning bort från Christer Strömholms gata. Krav ställs inte på utrymningsväg, utan enbart på tillgång till minst en väg ut i annan riktning. Med andra ord får samtliga vägar ut inte vara mot en och samma väg. Detta gäller bebyggelse inom 30 meter från väggkant.
- Marken inom 12 meter från väggkant på Christer Strömholms gata ska vara bebyggelsefria.
- Det bebyggelsefria området ska utformas så att det inte inbjuder till stadigvarande vistelse. Till exempel är uteserveringar, uteplatser och lekplatser inte lämpliga. Parkering och gata går bra.

Det transporteras inte farligt gods så långt in på Christer Strömholms gata som till Blå hallen, utan som längst till och från Nordic Waterproofing. Deras huvudinfart ligger utanför planområdet, men de har också en alternativ utfart, vid ett servitut som ligger precis norr om planområdet och ansluter till Christer Strömholms gata i norra delen av planområdet. Den

används inte i nuläget, men Nordic Waterproofing har rätt att använda den. Utredningen bör tolkas så att det är servitutet vid Nordic Waterproofings alternativa utfart och Christer Strömholms gata från och med det som är aktuella för transporter av farligt gods. De sydligare delarna av Christer Strömholms gata används inte till det.



Rosa färg visar servitut. Det servitut som ger Nordic Waterproofing möjlighet till en alternativ utfart är markerat med grön pil. Mer om servituten finns i avsnittet Rättigheter.

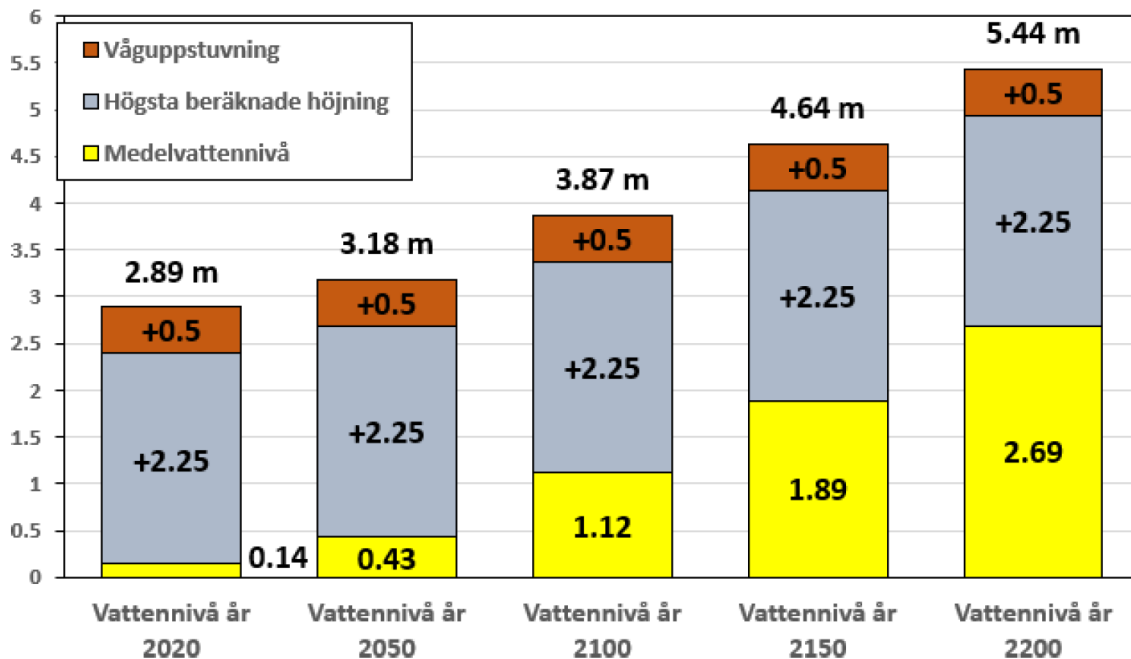
RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt den tidigare nämnda utredningen om dagvatten och skyfall (se avsnittet *Vatten och avlopp*) är risken för översvämning som skadar byggnaden på Röret 10 liten. Tillfartsvägen för räddningstjänst och ambulans bedöms inte heller drabbas av djupare vattensamlingar.

På grund av klimatförändringarna riskerar delar av Höganäs att svämmas över vid framtida högvatten i havet. Vattnet kan komma dels från kusten i väster och dels från Görslövsån, som fylls från Skälderviken. I samband med att kommunen tog fram en detaljplan för ett hotell vid hamnen gjordes en utredning över hur stigande havsnivåer kan komma att påverka staden (DHI 2022-11-18 och 2022-12-01). Flera olika scenarier studerades. Som utgångspunkt användes scenarier som tagits fram av FN:s mellanstatliga klimatpanel IPCC (Intergovernmental Panel of Climate Change). De har tagit fram fyra olika scenarier för att beräkna framtida klimatförändringar. Scenarierna kallas RCP:er, (Representative Concentration Pathways). De används för att ge information om klimatförändringarna vid olika halter av växthusgaser i atmosfären.

Det värsta scenariot som studerats i utredningen om havsnivåer i Höganäs bygger på den 83:e percentilen i IPCC:s scenario RCP 8,5 och en högsta beräknad höjning av havsnivån. 2200 beräknas det ge en havsnivå på 4,94 meter över nollplanet. Eftersom marknivåerna i

planområdet ligger högre än så bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att risken för översvämning på grund av framtida stigande hav är liten.



Diagrammet visar framtida havsnivåer i Höganäs för den 83:3percentilen av klimatscenario RCP 8,5 tillsammans med en högsta beräknad höjning. Den högsta beräknade höjningen inte är den högsta möjliga höjningen. Högre höjningar är inte omöjliga, men mindre sannolika. Den översta, röda, delen av diagrammet, våguppstuvningen, är endast relevant allra närmast stranden, så den kan räknas bort för Röret 10. Då landar nivån för 2200 på 4,94 meter över nollplanet.

RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED

Eftersom både planområdet och omgivningen är flacka och inga vattendrag finns i närheten bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att risken för erosion, ras och skred är liten.

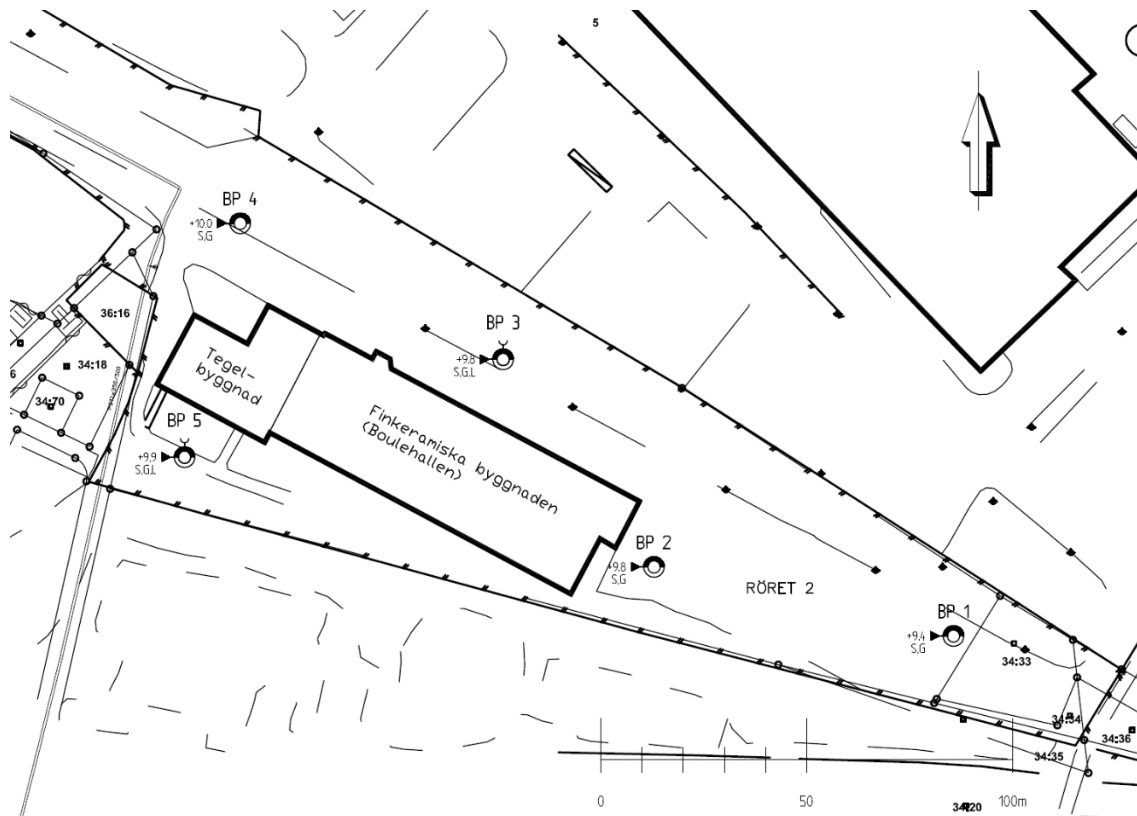
RISK VID VÄRMEBÖLJA

Planområdet ligger i ett gammalt industriområde och en stor del av marken är hårdgjord eller bebyggd, både i planområdet och i omgivningen. Det leder som regel till högre temperaturer än i naturen, vilket kan bli ett problem vid värmeböljor. Precis söder om planområdet ligger dock ett grönområde, som bör kunna bidra med en viss kylning av planområdet.

MARKFÖRORENINGAR

I den översiktliga miljötekniska markundersökningen (Tyréns 2009-11-19) togs jordprover i fem punkter. I två av punkterna installerades grundvattenrör. Eftersom det förvarats oljor i byggnadens källare och det fanns oljefläckar på källargolvet (som består av marksten) utfördes borrhning genom markstenen för att undersöka om oljan trängt in i där.

Analyserna av jordproverna visar att i en av provpunkterna var halterna av bly och kadmium över nivåerna för känslig markanvändning (KM), men under nivåerna för mindre känslig markanvändning (MKM). Halten av zink var över nivån för MKM. Övriga prover visar inga förhöjda halter av något ämne.



Utsnitt ur den karta som visar var markproverna togs. De förhöjda halterna av bly, kadmium och zink fanns i provet från punkten BP3.

Utredningen konstaterar att resultaten tyder på att den verksamhet som bedrivits har medfört viss lokal påverkan på yttlig jord, men i övrigt liten påverkan på övrig jord och grundvatten inom det undersökta området. Halten av zink är över riktvärdet för MKM i ett jordprov, men vid en sammanvägd bedömning av risker för hälsa och miljö bedöms inte denna enstaka zinkhalt innebära någon risk. Förutsatt att markanvändningen inte ändras till känslig markanvändning (till exempel bostäder eller skola), bedömer utredningen att det inte finns några betydande risker för människors hälsa eller miljö. Därmed behövs ingen sanering eller annan efterbehandling.

Kommunens miljöavdelning instämmer i denna bedömning. Samhällsbyggnadsförvaltningen har även samrått med länsstyrelsens enhet för förorenade områden och avfallstransporter, som också instämmer i bedömningen.

RADON

Radonmätning inom planområdet har inte genomförts. Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon och därför bedöms risken för att utsättas för markradonstrålning inom planområdet som liten.

TILLGÄNGLIGHET FÖR RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Det är bra om räddningstjänstens fordon kan komma fram till byggnaden på alla sidor. Det får vara högst 50 meter från ställplatsen för fordonen till byggnadens ingång.

KULTURMILJÖMÄSSIGA FÖRHÅLLANDEN

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Under våren 2023 har samhällsbyggnadsförvaltningen varit i kontakt med länsstyrelsen, som bedömer att det inte finns anledning att göra några arkeologiska insatser för planområdet.

Skulle fornlämningar ändå påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (1988:950) KML.

KULTURVÄRDEN

Den gamla industribyggnaden på Röret 10 har högt kulturhistoriskt värde. En beskrivning av dess historia finns i avsnittet *Områdets historia*. Det har gjorts en antikvarisk förundersökning (WSP 2016-06-08) för att ta reda på hur den bör skyddas.

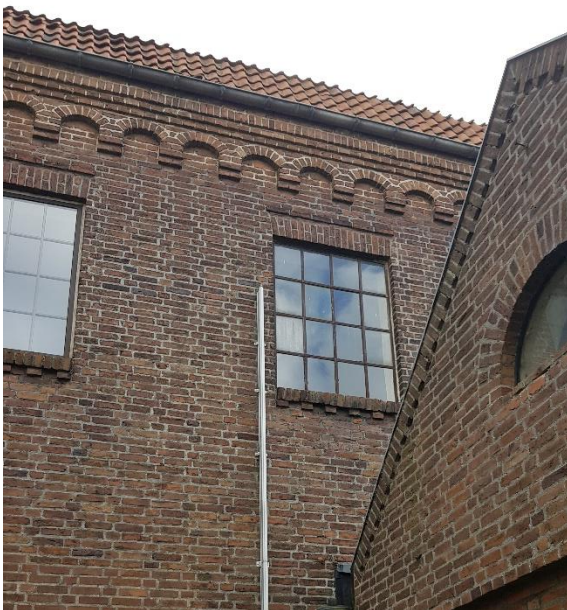
När arkitekten Martin Cronsio ritade byggnaden som skulle bli centralförråd använde han sig av både den hantverksinspirerade nationalromantiken och det rationella byggandet, som hämtade sin inspiration från industrialismen. Fasaderna är hantverksmässiga, gjorda av lokalt tegel och visar stor omsorg om detaljerna. Den bärande konstruktionen är däremot tekniskt nyskapande och rationell.

Det ursprungliga centralförrådet kan sägas bestå av två delar. Den större delen har fyra våningar plus källare, medan den mindre har en våning plus källare. Fasaderna är av tegel. Byggnaden har tydliga drag av nationalromantisk stil med vissa inslag av jugend. Tegelsättningen är omsorgsfull och teglet utgör även byggnadens ornamentik. Fönstersättningen är symmetrisk med järnfönster med små rutor. En del fönster är original, medan andra är utbytta.

Den lägre delen av byggnaden har sadeltak belagt med papp. På den högre delen är taket av mansardtyp och lätt välvt närmast takfoten. Det har röda, enkupiga tegelpannor. Där finns flera takfönster, men de uppfattas knappt från marken.



Den äldre delen av Blå ballen (det gamla centralförrådet). På bilden syns både den högre delen, med tegelbelagt mansardtak och den lägre delen med papptak.



Exempel på tegelornamentik på den äldre delen av Blå ballen.

Byggnadens bärande konstruktion i källaren och på de två undre våningarna i den högre delen består av pelare och betongdäck, vilket var revolutionerande när den byggdes. Den gjorde det möjligt att bygga stora öppna våningsplan. Något innertak finns inte, så betongbalkarna i taket syns tydligt. På golvet ligger klinker, troligen från Höganäsbolaget. Taket i den lägre delen bärs upp av takstolar av stål.



Den vänstra bilden visar konstruktionen med pelare och betongdäck. Den högra visar ståltakstolarna i den lägre delen.

På tredje och fjärde våningen är bjälklag och golv av trä. Takstolarna är också av trä i den högre delen och taket bildar ytterväggar. På tredje våningen är det spåntat på insidan och på fjärde våningen är takkonstruktionen öppen och tegelpannornas undersidor är synliga i den öppna läkten.

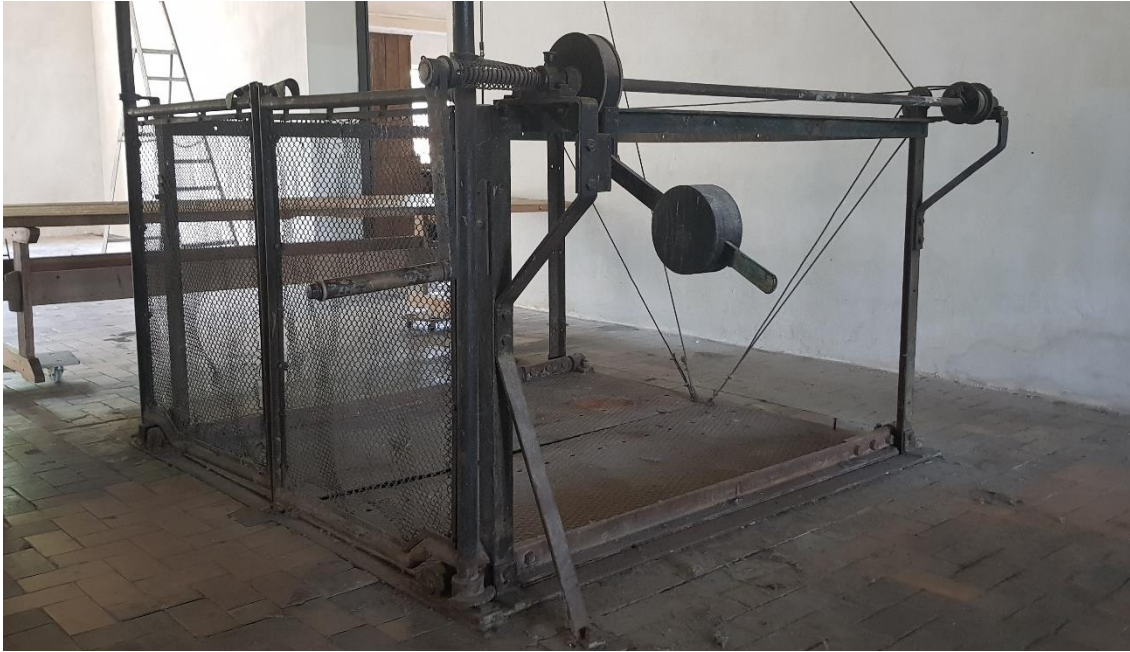
Armaturer med typisk industriell karaktär finns kvar och likaså en hiss och diverse industriella installationer.



Den bärande konstruktionen på tredje våningen. Ursprungliga armaturer hänger i taket.



Takstolar och takpannor på öppen läkt på fjärde våningen.



Hissen.

Tillbyggnaden, som byggdes 1948-1949, präglas av saklighet och rationalitet och är ett bra exempel på en modern industrilokal från 1900-talets mitt. Byggnaden har limträstomme. Fasaden var tidigare klädd med pannplåt, men den har ersatts av träpanel. Fönstersättningen är mycket regelbunden och har en tydlig horisontalaxel. Interiört präglas den av sin limträstomme som ger de avlånga rummen en särpräglad karaktär.



Tillbyggnaden från 1940-talet.



Interiör från tillbyggnaden, som visar bland annat limträstommen.

Byggnaden bedöms kunna utgöra en del av uttrycket för riksintresse för kulturmiljövården, Höganäs (M3). Se vidare avsnittet *Riksintressen* i *Planeringsunderlag*.

Byggnaden bedöms ha ett sådant kulturhistoriskt värde att den bör betraktas som särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL. Det innebär att byggnadens kulturhistoriska värden ska skyddas vid planläggning. Den är en av de bevarade äldre byggnaderna från tiden då bruket och industrin kraftigt expanderade i Höganäs. Industriområdet har förändrats mycket under 1900-talet och många byggnader har rivits. Det gör Centralförrådet/Finkeramiska/Blå hallen till en viktig byggnad som visuellt understryker industrins och brukets långa kontinuitet. Den äldre delen är i det stora hela välbevarad. Tillbyggnaden, ombyggnader och den ändrade användningen under årens lopp är typisk för industribyggnader som förändras allt eftersom verksamheten förändras. Den tillbyggda delen berättar om tunnelugnarna och dess limträstomme är tidstypisk för byggnader där konstruktionen skulle klara stora spann.

Byggnaden bedöms ha stora möjligheter för annan användning, vilket kan ha positiv inverkan på byggnadens kulturhistoriska värden. Idag är den i behov av underhåll och för att göra det möjligt behövs en verksamhet som kan dra nytta av byggnadens egenskaper.

Den antikvariska förundersökningen ger rekommendationer om vad som är lämpligt att skydda med planbestämmelser. Byggnaden bör skyddas med rivningsförbud och byggnadens volym och takutformning bör skyddas från till- och påbyggnader. Gården kring byggnaden bör inte bebyggas, för att bevara dess industriella karaktär. Då blir det också möjligt att även i framtiden uppfatta byggnaden i samband med övriga industribyggnader.

Tegelfasaden i den äldre byggnadsdelen bedöms som mycket känslig för förändringar. Byggnadens kulturhistoriska värde kan gå förlorat om fasaden ändras. Även takets konstruktion och material bedöms som kulturhistoriskt viktiga och likaså järnfönstren. De originalfönster som finns kvar bör bevaras. Nyare fönster kan vid behov bytas, men bör ersättas av fönster som är likadana som originalen.

Tillbyggnadens karaktär och volym bedöms som känsliga för kraftiga förändringar. Byggnadens limträstomme bedöms som känslig för genomgripande förändringar.

De öppna planlösningarna i båda byggnadsdelarna är viktiga och bedöms som känsliga för genomgripande förändringar. Även de bärande konstruktionerna är viktiga för intrycket och bör inte döljas.

▶ PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

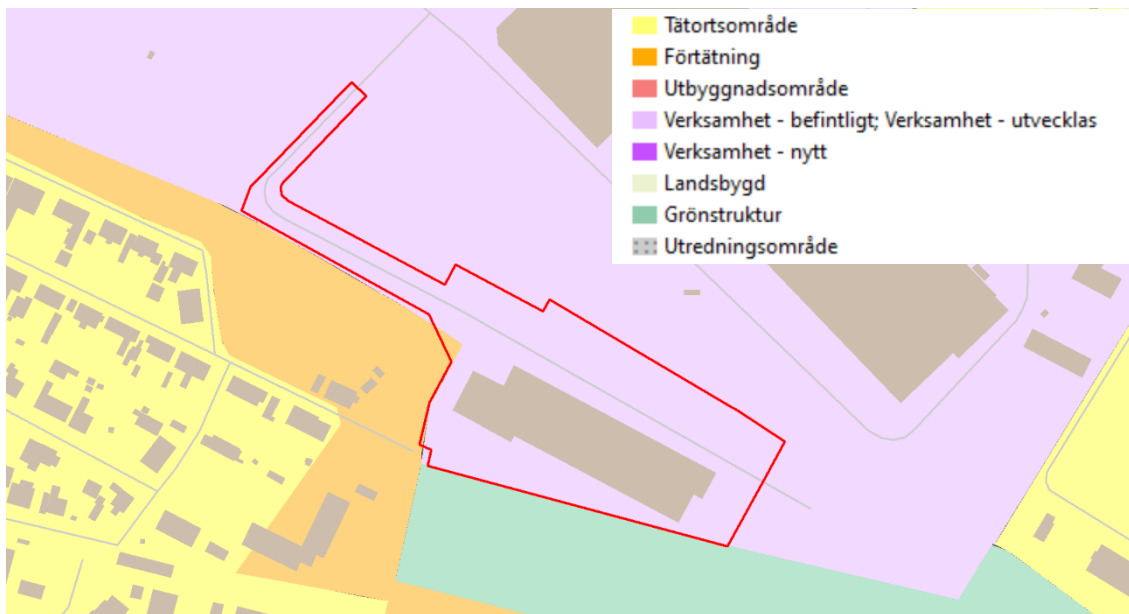
ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 antogs den 31 oktober 2019 § 80. En översiktsplan är vägledande, men inte juridiskt bindande. Enligt kartan över markanvändning ska planområdet användas för ”Verksamheter, Oförändrad/utvecklas”.

Kvarteret Röret beskriv så här i översiktsplanens textdel: ”Röret är ett strategiskt kvarter och stråk längs gamla banvallen som kopplar samman Övre och Nedre samt nya exploateringsområden norr om Höganäs med den befintliga staden. Inom kvarteret pågår till viss del förnyelse och omvandling av gamla industrilokaler till lokaler för handel och kommersiell service.”

I översiktsplanen finns också sex strategier för utvecklingen av kommunen:

1. Bevara och utveckla våra unika natur- och kulturmiljöer.
2. Skapa levande tätorter med tät bebyggelsestruktur och funktionsblandning.
3. Förbättra för fotgängare och cyklister och utveckla kollektiv trafiken.
4. Planera för ett robust samhälle som klarar ett förändrat klimat.
5. Förenkla för företag och skapa förutsättningar för ett starkt och varierat näringsliv.
6. Förbättra förutsättningarna för en levande landsbygd.



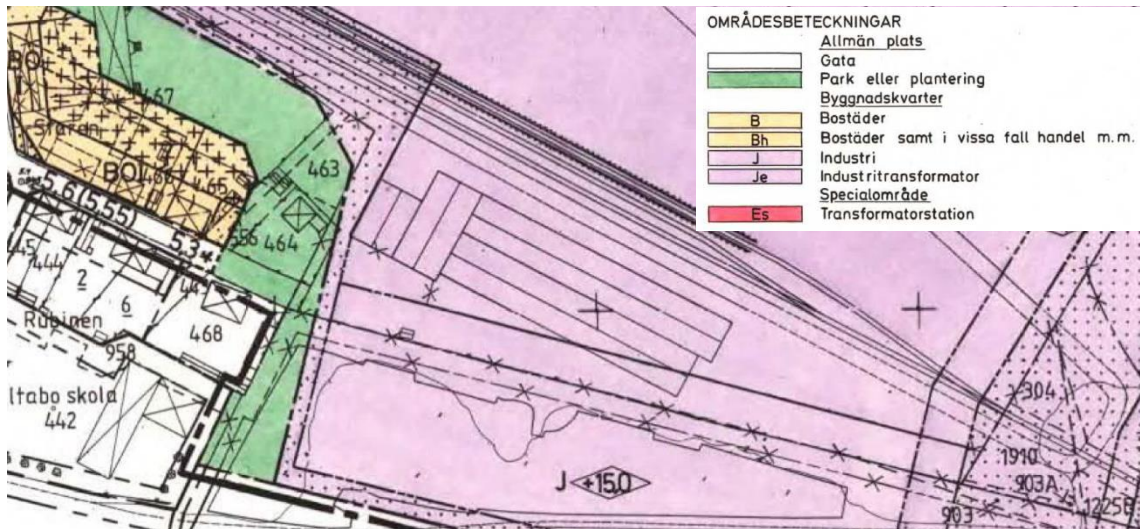
Utsnitt ur markanvändningskartan i kommunens översiktsplan.

DETALJPLANER

Hela planområdet omfattas av stadsplan för kvarteret Röret med flera som fastställdes den 30 mars 1984 och har aktnummer 1284-P01 hos Lantmäteriet.

För det aktuella planområdet tillåter gällande plan industri.

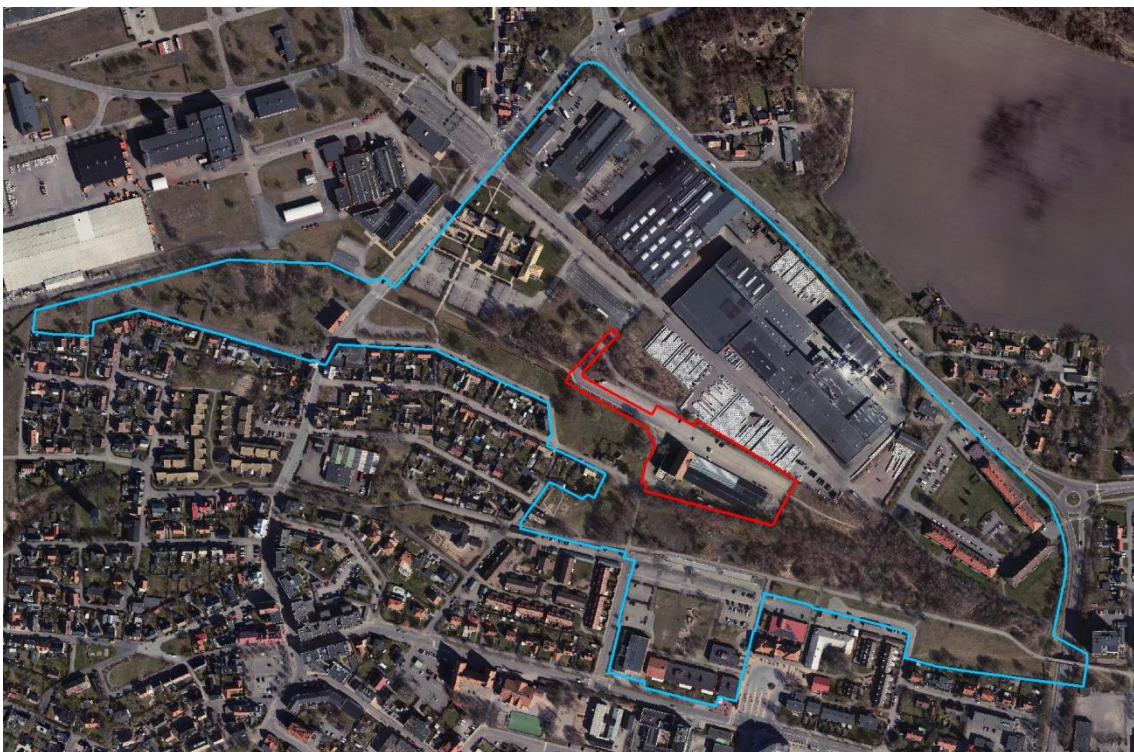
Gällande detaljplan kommer att ersättas med föreslagen detaljplan inom det aktuella planområdet.



Utsnitt ur den plankarta som gäller för det aktuella planområdet. Blå ballen ligger ungefär mitt i bilden.

PROGRAM

Kommunen påbörjade ett planprogram för kvarteret Röret med omgivning. Den här planens planområde ingår i programområdet. Arbetet med planprogrammet har nu avbrutits, men det material som tagits fram har i viss mån kunnat användas i denna plan.



Planområdet i förhållande till området för planprogrammet, som är inritat med blå linje.

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöwebben visar kommunens kulturmiljöprogram, som antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2018 § 56. Programmet används som kunskapsunderlag bland annat vid detaljplanering, men är inte juridiskt bindande. Byggnaden på Röret 10 bedöms här som kulturhistoriskt värdefull enligt 8 kap. 17 § PBL.

VA-PAN (VATTEN & AVLOPP)

Kommunen antog den 16 december 2021 §131 en VA-plan med tillhörande riktlinjer för dagvattenhantering. I denna VA-plan finns en långsiktig helhet för hanteringen av spill-, dricks- och dagvatten inom kommunen. Genom denna långsiktighet avser man att säkra ett hållbart VA-system, både vad gäller att säkra anläggningars och ledningssystemens funktion, minska utsläpp av näringsämnen till recipienterna och att tydliggöra vilka behov av till exempel åtgärder eller kunskapsuppbyggnad som finns i framtiden.

I första hand ska dagvattenfördröjning ske på allmän platsmark. Vid avledning av dagvatten till recipient eller ledning som är känslig för ytterligare flödesbelastning, ska flödet begränsas genom exempelvis fördröjning av dagvattnet. Strävan ska vara att i första hand hantera dagvattnet inom aktuellt planområde. Dagvattenanläggningar bör uteslutande placeras på allmän platsmark så att kommunen äger och har skötselansvaret för anläggningarna. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdämningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå.

Utöver VA-planen finns den tidigare nämnda utredningen om dagvatten och skyfall (DHI 2023-06-01) De förutsättningar som den ger beskrivs i avsnitten *Teknisk försörjning*, samt *Hälsa och säkerhet* i *Planeringsförutsättningar*.

PARKERINGSSTRATEGI OCH PARKERINGSNORM

Kommunens parkeringsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 14 september 2021 § 148 och har som syfte att stödja kommunens ambitioner om ett hållbart, attraktivt och funktionellt trafiksystem för samtliga transportslag. För att den ska kunna tillämpas på rätt sätt behöver den användas tillsammans med parkeringsnormen, som antogs av kommunstyrelsen den 7 februari 2023 § 28. Parkeringsnormen anger en miniminivå för hur många parkeringsplatser som ska anläggas för olika typer av bostäder, skolor och förskolor. För verksamheter är utgångspunkten personaltäthet. Det innebär att parkeringstalen (p-talen) i normen kan ses som riktlinjer som kan användas i ett tidigt skede. Det faktiska parkeringstalet beslutas i dialog med den berörda verksamheten och är baserat på efterfrågan och verksamhetens geografiska läge. P-talen kan frångås om vissa grundförutsättningar uppfylls och lämpliga åtgärder genomförs av exploatören. P-talen för verksamheter visas i bilderna nedan.

ZON A	CYKELPARKERING	p-tal
	PARKERINGSTAL FÖR VERKSAMHETER	
	Handel	15 platser/1000 m ² BTA
	Kontor	9 platser/1000 m ² BTA
	Industri	4 platser/1000 m ² BTA
	Restaurang	15 platser/1000 m ² BTA
	Hotell	4 platser/1000 m ² BTA
	Plats för promenadskoter/lastcykel	5% av den totala mängden.

P-tal för cykelparkering för verksamheter i zon A, där Höganäs ingår.

ZON A	BILPARKERING	p-tal
	PARKERINGSTAL FÖR VERKSAMHETER	
	Handel lokalt upptagningsområde	20 platser/1000 m ² BTA
	Handel regionalt upptagningsområde	30 platser/1000 m ² BTA
	Kontor	16 platser/1000 m ² BTA
	Industri	7 platser/1000 m ² BTA
	Restaurang	20 platser/1000 m ² BTA
	Hotell	0,6 platser/rum

P-tal för bilparkering för verksamheter i zon A, där Höganäs ingår.

RIKSINTRESSEN KULTURMILJÖVÅRDEN

Planområdet ingår inte de områden som på kartan pekats ut som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (1988:808), MB. Däremot bedömer den antikvariska förundersökningen, (WSP 2016-06-08) att byggnaden på Röret 10 kan utgöra en del av uttrycket för riksintresse för kulturmiljövården Höganäs (M3). Riksantikvarieämbetet beskriver detta riksintresse så här:

Motivering: Gruvmiljö och brukssamhälle som i bebyggelse och planering speglar den skånska stenkolsbrytningen sedan 1700-talets slut och den fortsatta industriella utvecklingen med manufaktur och keramisk industri samt det samhälle detta skapat. Centrum för ler- och stengodstillverkning i Sverige.

Uttryck för riksintresset: Gruvtorget med omgivande välbevarad bebyggelse i Höganäs Övre. Planmönster och byggnader från 1700-talets slut till tidigt 1900-tal, som visar verksamheter och levnadsförhållanden vid bruket, bl.a. bruksgård, äldre apotek, lancasterskola, mejeri och bostadsbebyggelse för olika sociala skikt.

Byggnaden vid fastigheten Röret 10 bedöms, enligt den antikvariska förundersökningen, kunna utgöra del av uttryck för riksintresset genom att vara del av ”byggnader från 1700-talets slut till tidigt 1900-tal, som visar verksamheter och levnadsförhållanden vid bruket”.



Planområdet i förhållande till riksintresse för kulturmiljövården, som visas med gulorange färg. Planområdet är ritat med röd linje.

HÖGEXPLOATERAD KUSTZON

Planområdet ingår i ett område som är utpekad som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap. 1 och 4 § MB.

Längs hela Skånes kust ligger ett 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Där ska exploatering och andra ingrepp i miljön tillåtas endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Fritidsbebyggelse får endast byggas som kompletteringar till befintlig bebyggelse, om det inte finns särskilda skäl. Miljöstörande anläggningar får endast etableras på platser där liknande verksamhet redan finns. Dessa bestämmelser ska dock inte vara ett hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller för anläggningar som behövs för totalförsvaret. Om det finns särskilda skäl ska de inte heller hindra utvinning av ämnen eller material som är av riksintresse enligt 3 kap. 7 § MB.



Planområdet i förhållande till riksintresse för högexploaterad kustzon, som visas med blå färg (och alltså fyller hela bilden). Planområdet är ritat med röd linje.

TOTALFÖRSVARET

Försvarsmaktens Vädertjänst och SMHI har gemensamt ägd meteorologisk infrastruktur i Sverige och till den hör en radarstation på Bjäre. Inom influensområdet för den finns en stor risk att etablering av höga objekt, såsom vindkraftverk, kommer i konflikt med riksintresset. Samtliga ärenden, som rör objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska remitteras till Försvarsmakten.

I övrigt finns inga riksintressen för totalförsvaret inom kommunen som kan redovisas öppet.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet ingår i ett område med bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Området omfattar större delen av Höganäs tätort och skälen till att det bedöms som bevarandevärd har formulerats så här:

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

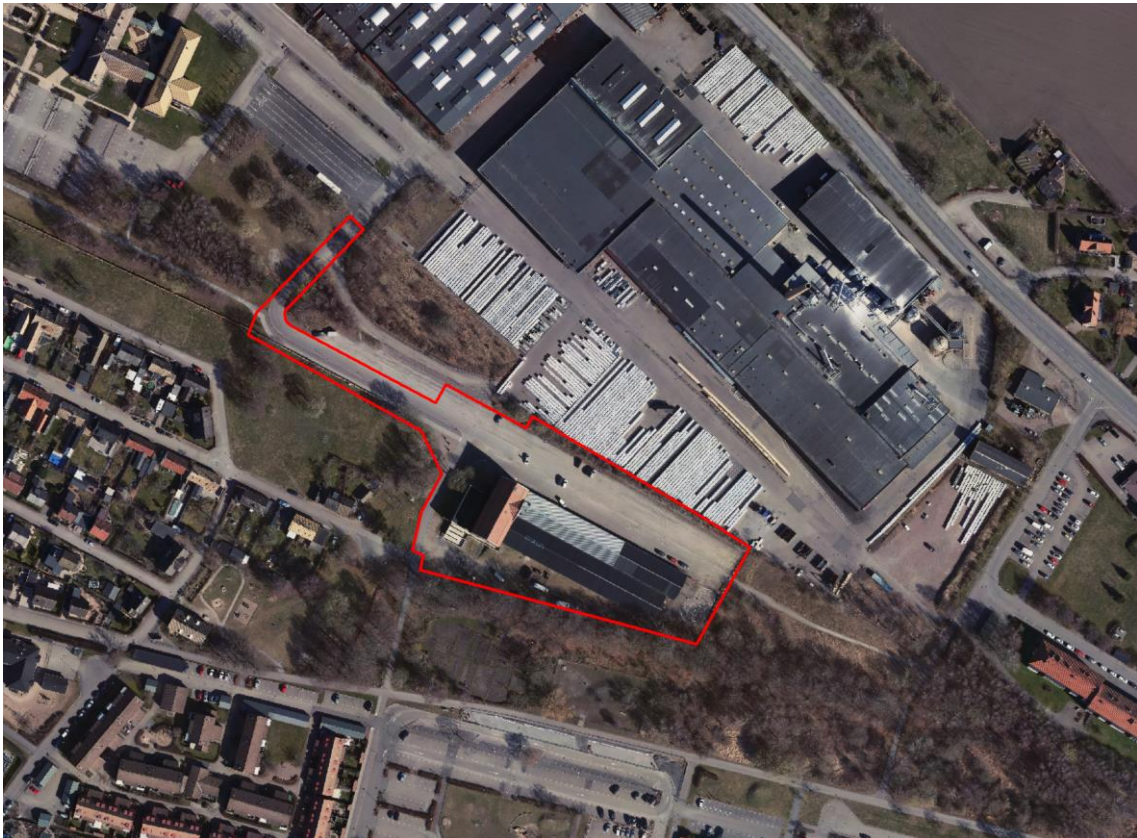
Kulturmiljöprogrammet är inte juridiskt bindande.

► BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Planområdet ligger nära Höganäs norra utkant, men också nära centrum. Busstorget ligger ungefär 300 meter bort och det centrala stråket Köpmansgatan-Storgatan 500 meter bort.

Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar.



Ortofoto från 2022. Planområdet är inritat med röd linje. En bild som visar planområdets läge i Höganäs tätort finns i avsnittet Området idag i Planeringsförutsättningar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

I planområdet ingår hela fastigheten Röret 10, samt en mindre del av fastigheten Röret 13 och mindre del av fastigheten Höganäs 36:16. Röret 10 är privatägd och Röret 13 ägs av Höganäs kommun. En karta som visar fastigheternas gränser och namn finns i avsnittet Området idag i Planeringsförutsättningar.

HELA DETALJPLANEN

Den framtida markanvändningen omfattar på kvartersmarken centrum (C₁), kontor (K), besöksanläggningar (R₁) och verksamheter (Z₁). Centrum och besöksanläggningar har begränsats, så att hotell, vandrarhem och annat som innebär att tillfällig vistelse (det vill säga övernattnings) inte tillåts. Verksamheter har begränsats så att lager inte tillåts. Den allmänna platsmarken består av gata, torg, p-plats och en smal parkremsa park.

Planförslaget innefattar:

- Förlängningen av Christer Strömholms gata fram till Blå hallen och vidare åt sydost planläggs till större delen som gata. En del planläggs som torg, tillsammans med vägen som går väster om Blå hallen. På gatan ska en gång- och cykelbana finnas. Söder om gatan planläggs en smal markremsa som park, för att ansluta till parkmarken utanför planområdet. Ett område norr om gatan planläggs som p-plats (allmän platsmark). På denna ska en plantering mot industrin i norr finnas. En vändplats får finnas. En del av torget har en skyddsbestämmelse eftersom det får transporteras farligt gods intill.
- Fastigheten Röret 10 planläggs för användningarna centrum, kontor, besöksanläggningar och verksamheter. Centrum och besöksanläggningar har begränsats, så att hotell, vandrarhem och annat som innebär övernattnig inte tillåts. Verksamheter har begränsats så att lager inte tillåts.
- Byggnaden på Röret 10 skyddas med olika bestämmelser om skydd, varsamhet, utformning och nockhöjd, för att säkra de kulturhistoriska värdena. Den äldre delen, med tegelfasad skyddas också av rivningsförbud.
- En liten byggrätt skapas för ett externt trapphus, som behövs för att klara utrymning, samt tillgänglighet för rullstolar och barnvagnar för de övre våningarna.
- En byggrätt på cirka 300 kvadratmeter skapas för en tillbyggnad där inomhusklimatet kan kontrolleras så väl att konst som lånas in från museer kan placeras där.
- En byggrätt som gör det möjligt att förlänga trädelens nordöstra byggnadskropp skapas för att göra det möjligt att ha ett förråd där.
- Den del av rampen vid ingången som är bygglovspflichtig får också en byggrätt, så att den blir planenlig. Dess höjd begränsas med en bestämmelse om totalhöjd.
- Större delen av den obebyggda marken planeras som mark där byggnader inte får uppföras, så kallad prickmark.
- Hårdgörningsgraden för fastigheten Röret 10 begränsas så att 30% av marken måste vara genomsläpplig.
- Lovplikten utökas. Bygglov krävs även för ändringar av planlösningen, byte av fönster, åtgärder som påverkar de bärande delarnas utformning, funktion eller synlighet, samt för uppsättning av solceller och solfångare. Marklov krävs även för hårdgörning av mark.

Kommunens översiktsplan anger ”Verksamheter, Oförändrad/utvecklas” för det aktuella området, så samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att denna plan är förenlig med översiktsplanen. Den här planen bidrar också till att uppfylla fyra av de sex strategier som finns i översiktsplanen och strider inte mot övriga. Se även avsnittet *Översiktsplan för Höganäs kommun* i *Planeringsunderlag*.

ALLMÄN PLATS

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats.

TORG

Den allmänna platsmark som ligger närmast entrén till Blå hallen och en bit norrut planläggs som torg. Därmed finns det möjlighet att göra något mer av den än bara en gata. Detta kan göras i samarbete med ägarna till Röret 10. Platsen för torget är en viktig plats i de stråk som

går från centrum och busstorget förbi Blå hallen och vidare mot Salthallarna, vilket också är ett skäl att ge den en särskilt omsorgsfull gestaltning. Denna gestaltning styrs inte i detaljplanen, men blir möjlig att genomföra i och med att marken planläggs som torg.

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Trafikstrukturen ändras inte nämnvärt, utan planen utformas utifrån den nuvarande strukturen. Bestämmelsen om att det får finnas en gång- och cykelbana längs gatan förtydligar kommunens ambition att anlägga ett sammanhängande gång- och cykelvägnät genom området. Det område som planläggs som torg får användas för både cykel- och biltrafik i den mån som kommunen anser är lämpligt. Tanken är att både cyklar och bilar ska kunna passera torget i östvästlig riktning. Den smala delen av torget är främst tänkt för gående och cyklister, men även biltrafik till och från Röret 10 kommer att tillåtas, på de gåendes villkor.

PARK

En liten markremsa planläggs som park för att ansluta till den parkmark som redan finns utanför planområdet.

PARKERING

Norr om Blå hallen och gatan planläggs ett område för parkering. Marken ägs av kommunen och används redan idag för parkering, men är planlagd för industri. Tanken är att parkeringen ska kunna användas av både besökare till Blå hallen och pendlare som ska till busstorget.

KVARTERSMARK

VERKSAMHETER OCH KOMMERSIELL SERVICE

På fastigheten Röret 10 tillåts flera olika användningar, inklusive centrum, som i sig är en bred användning. Tanken med detta är att nuvarande verksamheter både ska kunna fortsätta och utvecklas. Det ska också vara möjligt att i framtiden ha helt eller delvis andra typer av verksamheter där.

PARKERING

I kommunens parkeringsnorm finns inga p-tal för den typ av verksamhet som idag bedrivs i Blå hallen. Det närmaste är handel med regionalt upptagningsområde. För det är normen 30 bilplatser per 1000 kvm BTA (varav 2-3% för rörelsehindre) och 15 cykelplatser (varav 5% för promenadskoter och lastcykel) per 1 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA).

En grov uppskattning av sammanlagd BTA på Röret 10, inklusive de nya byggrätterna, är 6 700 kvadratmeter. Enligt normen ovan skulle det innebära att det krävs cirka 200 bilplatser, varav 4-6 för rörelsehindre, samt cirka 100 cykelplatser, varav 5 för promenadskoter och lådcykel.

Att få plats med 100 cykelplatser på Röret 10 är inget problem. Däremot finns inga möjligheter att få plats med 200 bilplatser.

Till skillnad från handel har de verksamheter som bedrivs i Blå hallen inte samma behov av parkering varje dag. Vid några kortare perioder hålls där stora utställningar eller mässor och då är behovet av parkering mycket stort, troligen större än normen för handel. Under resten av året är behovet litet. Kommunen anser inte att det skulle vara bra användning av mark att

anlägga en stor bilparkeringsyta enbart för de dagar då Blå hallen har som flest besökare. Därför finns en överenskommelse mellan ägarna till Röret 10 och kommunen om att Blå hallens besökare får parkera på vissa kommunägda parkeringar, under förutsättning att parkeringsreglerna följs.

Planen ger möjlighet till många andra användningar av byggnaderna på Röret 10. De har som regel mindre parkeringsbehov än den nuvarande och därmed bör parkeringen gå att lösa även om det i en framtid finns helt andra verksamheter på Röret 10.



De kommunägda parkeringar som Blå hallens besökare får använda. Parkeringsytorna är inritade med gul linje och planområdet med röd linje.

TILLGÄNGLIGHET FÖR RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänstens fordon kan komma fram till byggnaden på alla sidor. På byggnadens södra sida är marken inte hårdgjord, utan det växer gräs. Det innebär att ifall marken är blöt kan ta tid att få bort en tung bil därifrån, men det går att komma dit. Blå hallen har ett stort antal in- och utgångar. De ligger alla inom 50 meter från en plats där räddningstjänstens fordon kan stå och de flesta av dessa tänkbara ställplatser är hårdgjorda.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Planområdet ingår inte de områden som på kartan pekats ut som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap. 6§ MB. Däremot bedömer den antikvariska förundersökningen, (WSP 2016-06-08) att byggnaden på Röret 10 kan utgöra en del av uttrycket för riksintresse för kulturmiljövården Höganäs (M3).

Byggnaden på Röret 10 är en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 2 kap 6 § PBL, det vill säga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

Byggnaden skyddas med bestämmelser om skydd, varsamhet och utformning. Den äldre delen med tegelfasad skyddas också av rivningsförbud. Planförslaget följer i huvudsak rekommendationerna i den antikvariska förundersökningen (WSP 2016-06-08). Detta beskrivs utförligare i avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar*. Det är viktigt att byggnadens kulturvärden inte förstörs. Om det inte räcker med planbeskrivningen och den antikvariska förundersökningen för att göra bra bedömningar i till exempel bygglovsprocessen är det lämpligt att anlita en sakkunnig inom kulturmiljö.

HÅLLBAR ENERGIFÖRSÖRJNING

Höganäs kommun är generellt positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området. Dock bör hänsyn tas till natur- och kulturmiljö. I detta fall tillåts inte solceller och solfångare på taket till tegeldelen. På trädelen går det bra och det är också där de största ytorna och bästa väderstrecken finns.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

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

AVFALL

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

Idag hämtas avfall endast vid större arrangemang i Blå hallen och då placeras soptunnorna ofta på grusytan på Röret 13. De bör placeras inom fastigheten Röret 10 och det finns det plats för. Sopbilarna vänder i dagsläget i östra delen av planområdet och kör då på både Röret 13 och Röret 10. Planen hindrar inte att det fortsätter så. Skulle ägarna till Röret 10 inte vilja att sopbilarna vänder på deras mark kommer de att kunna vända på torgytan i stället. Sopbilar bör inte behöva backa. På torgytan finns det möjlighet att vända utan att backa.

Sopkärl ska placeras så att de är lätt tillgängliga för sophämtarna. Enligt NSR:s riktlinjer får de rullas högst 50 meter på hård mark. Fem meter dragväg ingår i abonnemanget. Längre rullning än så får fastighetsägaren betala extra för. NSR ansvarar för hämtning av mat- och restavfall samt tidningar. Förpackningar hämtas av någon på den fria marknaden som fastighetsägaren väljer.

► MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA: Större delen av den mark som behövs för att kunna nå fastigheten Röret 10 med bil planläggs som gata.

TORG: Den allmänna platsmark som ligger närmast entrén till Blå hallen och en bit norrut planläggs som torg. Motivet till det är att det ska vara möjligt att göra något mer av den allmänna platsmarken än bara en gata. Platsen för torget är en viktig plats i de stråk som går från centrum och busstorget förbi Blå hallen och vidare mot Salthallarna och därför vill kommunen ha möjlighet att ge den en särskilt omsorgsfull gestaltning.

P-PLATS: Norr om Blå hallen och gatan planläggs ett område för parkering. Marken ägs av kommunen. Den används redan idag som parkering, men är planlagd som industri. Tanken är att parkeringen ska kunna användas av både besökare till Blå hallen och pendlare som ska till busstorget.

PARK: En liten markremsa planläggs som park för att ansluta till den parkmark som redan finns utanför planområdet.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

C₁ (Centrum, dock ej hotell, vandrarhem eller annat som innebär tillfällig vistelse): Kommunen anser att det finns många olika tänkbara verksamheter som skulle kunna passa på Röret 10 och vill ge möjlighet till en bred och blandad användning av byggnaderna. Då är centrum en lämplig användning. Eftersom det förvaras brandfarliga varor i industriområdet norr om planområdet är det inte lämpligt att planlägga för känsliga verksamheter som är svåra att utrymma. Verksamheter där människor sover tillfälligt och alltså inte är välbekanta med bygganden räknas normalt som känsliga verksamheter i denna bemärkelse. Därför tillåts inte hotell, vandrarhem eller annat som innebär tillfällig vistelse (det vill säga övernattnig).

K (Kontor): Kontor ingår i användningen centrum, men för att visa att kommunen anser att det också är lämpligt att använda hela fastigheten enbart för kontor planläggs Röret 10 även med denna användning. Det är inte aktuellt i nuläget, men om det skulle passa i en framtid ska det vara möjligt.

R₁ (Besöksanläggningar, dock ej hotell, vandrarhem eller annat som innebär tillfällig vistelse): Den verksamhet som bedrivs på Röret 10 idag, med utställningar och mässor, kan närmast beskrivas som en form av besöksanläggning. Kommunen ser gärna att denna verksamhet fortsätter och utvecklas och planlägger därför fastigheten för besöksanläggningar. Eftersom det förvaras brandfarliga varor i industriområdet norr om planområdet är det inte lämpligt att planlägga för känsliga verksamheter som är svåra att utrymma. Verksamheter där människor sover tillfälligt och alltså inte är välbekanta med bygganden räknas normalt som känsliga verksamheter i denna bemärkelse. Därför tillåts inte hotell, vandrarhem eller annat som innebär tillfällig vistelse (det vill säga övernattnig).

Z₁ (Verksamheter, dock ej lager): Användningen verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning och verkstäder. Kommunen vill ge möjlighet till många olika typer av användning på Röret 10 och bedömer att även denna användning kan fungera bra. Lager tillåts dock inte, eftersom lager kan innebära att brandfarliga eller på annat sätt farliga ämnen förvaras och hanteras inom fastigheten. Det är inte lämpligt eftersom det finns bostäder i närheten. Det är huvudanvändningen lager som inte tillåts. Ett kontor får ha lager/förråd för exempelvis kontorsmateriel och en utställningslokal får ha lager/förråd för till exempel möbler som används vid utställningar. Däremot tillåts inte ren lagerverksamhet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

gc-väg (Gång- och cykelbana får finnas): För att gång- och cykelvägnätet i Höganäs ska hänga samman är det viktigt att det finns en gång- och cykelbana längs gatan i planområdet.

plant (Skyddsplantering mot industriområde ska finnas): För att industriområdet norr om planområdet inte ska göra att miljön vid gatan och Blå hallen upplevs som stökig eller otrygg innehåller planen ett krav på en skyddsplantering mot industriområdet. Den finns redan och kan vid behov utvecklas.

vänd (Vändplats får finnas): Gatan från Bruksgatan till Blå hallen och parkeringsplatsen norr om Blå hallen är en återvändsgata. Därför behövs någon form av vändplats. Idag vänder både personbilar och lastbilar vid gatans östra ände. Det är en lämplig plats för en vändplats, men för att den ska bli tillräckligt stor behövs även en del av parkeringsytan. Därför tillåts vändplats på parkeringsytan. För att lastbilar ska kunna vända där behöver de använda även en del av fastigheten Röret 10. Nuvarande ägare tillåter det, men om framtida ägare inte skulle acceptera det behövs en annan vändplats för lastbilar. Därför tillåts vändplats även på torgytan, där det finns tillräckligt stor plats för lastbilar upp till åtminstone den storlek som sopbilar har.

skydd₁ (Marken får inte förses med byggnad. Marken ska utformas så att den inte uppmuntrar till mer än kortvarig vistelse. Uteserveringar, sittplatser, lekplatser och liknande tillåts inte. Parkering och köryta tillåts.): Utredningen om risker och störningar rekommenderar att mark inom tolv meter från vägar där det transporteras farligt gods ska vara bebyggelsefria. Det bebyggelsefria området ska utformas så att det inte inbjuder till stadigvarande vistelse. En del av torgytan ligger inom tolv meter från det servitut där Nordic Waterproofing har tillåtelse att köra. (Normalt byggs inte så mycket på torg, men till exempel en kiosk skulle kunna vara tänkbar.)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea inom kvartersmarken är 3 650 kvm: Den största tillåtna byggnadsarean på kvartersmarken (som sammanfaller med fastigheten Röret 10) innebär att det utöver den byggnad som redan finns där får byggas ett trapphus, en ytterligare byggnadsdel och en förlängning av trädelens nordöstra byggnadskropp. Detta följer inte de rekommendationer som ges i den antikvariska förundersökningen fullt ut. Den antikvariska förundersökningen rekommenderar att byggnadens volym och takutformning skyddas från till- och på-

byggnader, så som teknik- och takkupor, som förvanskar byggnaden. Att samhällsbyggnadsförvaltningen ändå tillåter detta beror på flera skäl. Ett trapphus med hiss behövs för att de övre våningarna i den äldsta byggnadsdelen ska kunna användas för utställningsverksamhet. Hissen behövs för att klara tillgänglighet för rullstolsburna och trapporna behövs som utrymningsväg. Att dessutom få göra en tillbyggnad på cirka 300 kvadratmeter är ett önskemål från fastighetsägaren, som i framtiden vill kunna göra konstutställningar med konst som lånas in från museer. Då ställs höga krav på att byggnadens inomhusklimat kan kontrolleras och det är i det närmaste omöjligt att klara i den befintliga byggnaden. Särskilt om man ska vara varsam med byggnadens kulturhistoriska värden interiört. Att kunna förlänga trädelens nordöstra byggnadskropp med ungefär 145 kvadratmeter är också ett önskemål från fastighetsägaren, som i samråd med stadsarkitekten kommit fram till att det är bästa platsen för en förrådsdel för truckar och annat som behövs när utställningar och mässor förbereds. Denna del av byggnaden har redan förlängts en gång (se avsnittet *Områdets historia*). Tanken är att förrådet byggs med en öppen del i mitten och att det placeras ett fönster i gaveln på samma sätt som idag. På så sätt går det att se igenom förrådet. Den motsvarande utblicken är en kvalitet idag, som gärna ska bevaras.

Det är vanligt att industribyggnader byggs till när det finns behov av det (vilket syns på den befintliga byggnadens två olika delar). Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att det är rimligt att kunna göra ytterligare tillbyggnader, under förutsättning att det görs på ett arkitektoniskt genomtänkt sätt.

HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

h₁ (Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan): Högsta tillåtna nockhöjd regleras för att skydda byggnadens kulturvärden. Nockhöjden på den låga tegeldelen är inmätt till 12,89 meter över nollplanet. På den höga tegeldelen är nockhöjden 22,95 meter över nollplanet. Högsta tillåtna nockhöjd sätts till 13,05 respektive 23,3 meter över nollplanet. Det ger en liten marginal för framtida takomläggningar och för eventuell isolering ovanpå takstolarna. Eftersom takstolarna har kulturhistoriska värden och inte bör döljas är det en fördel att kunna isolera uppåt. De högsta tillåtna nockhöjderna är lägre än byggnadens gavlar, som sticker upp ovanför nocken och bör fortsätta göra det. Undantaget är den sydvästra gaveln på den höga delen. Den murades om på 1960-talet och då gjorde man inte den dekorativa kant som fanns där tidigare, vilket gör att den gaveln är lite lägre. Om fastighetsägarna vill utnyttja möjligheten att isolera ovanpå takstolarna får denna gavel muras om så att kanten återställs och gaveln får full höjd. Det är inte säkert att det går att utnyttja den tillåtna nockhöjden fullt ut ändå, eftersom en höjning av taket kommer att påverka hur taket ansluter till övriga byggnadsdelar, till exempel vid takfoten, där det finns viktiga detaljer att ta hänsyn till. Tegelfasaden och den utvändiga utformningen ska bevaras (se bestämmelsen q₄) så en eventuell isolering får utformas med det som förutsättning och detaljstuderas i bygglovskedet. Om det behövs kan en sakkunnig inom kulturmiljö anlitas för vidare bedömning.

Trädelen har en inmätt nockhöjd på 11,85 meter över nollplanet. Här sätts högsta tillåtna nockhöjd till 12,35 meter över nollplanet. Det ger lite större möjlighet att isolera taket uppåt. Även här är det en fördel att kunna isolera uppåt, eftersom takstolarna har kulturhistoriska värden och inte bör döljas av isolering interiört. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att denna byggnadsdel är mindre känslig för ökning av nockhöjden än tegeldelen. Nocken bör

dock inte gå högre än nederkanten på fönsteromfattningen i tegelfasaden och den tillåtna höjden är satt utifrån det.



Nocken på trädelen och de (igensatta) fönster som nocken inte bör dölja. Gröna pil pekar på nederkanten av fönsteromfattningen.

Den nya klimatkontrollerade byggnadsdelen har fått en högsta tillåtna nockhöjd på 18,8 m över nollplanet. Det motsvarar upp till där taket knäcker på den höga tegeldelen och ger möjlighet till tre våningar interiört. På så sätt kommer den inte att dominera över tegeldelen, men sticka upp över trädelen. Den kan då få en egen identitet och bli ett tillägg till det befintliga, på samma sätt som trädelen är ett tillägg till tegeldelen.

h₂ (Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan):

En del av rampen upp till entrén är bygglovspliktig, eftersom den har en ingång till källaren under sig och därmed går att vistas under. Därför måste den ha en byggrätt. Höjden på denna byggrätt begränsas av en högsta tillåtna totalhöjd, eftersom den inte har någon nock. Totalhöjden mäts från nollplanet till överkant på muren som omger rampen. Den är satt till 8,3 meter över nollplanet.

Det nya trapphuset regleras också med totalhöjd. Trapphuset ska inte betjäna den övre vinden, men behöver viss höjd för att få plats med hissmaskineri. Högsta tillåtna totalhöjd sätts här till 22,9 meter över nollplanet.

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

🔍 (Marken får inte förses med byggnad): Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att större delen av den obebyggda marken på Röret 10 bör lämnas obebyggd. Den antikvariska förundersökningen rekommenderar att gården kring byggnaden skyddas från kraftig exploatering och föreslår att den inte ska få bebyggas alls. Förutom detta skäl är det

också viktigt att det finns mark på fastigheten som kan användas för parkering och aktiviteter utomhus.

UTFORMNING

f₁ (Tak ska vara av rött enkupigt lertegel eller svart, slät papp): Den höga tegeldelen har tak av enkupigt rött lertegel. Enligt den antikvariska förundersökningen kan byggnadens kulturhistoriska värde minska om takmaterialet ändras. Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer i detta, men väljer ändå att tillåta även papp. Anledningen är att taket är i stort behov av reovering. Takpannorna är murade med kalkcementbruk och kommer därför att vara svåra att återanvända. Att köpa nya är mycket dyrt och fastighetsägarna har inte råd med det i nuläget. De hoppas kunna få bidrag, men om det inte går vill de kunna lägga papp på taket som en nödlösning, tills de i en framtid förhoppningsvis har råd med tegelpannor. Om papp används ska den vara svart och slät. Shingelliknande papp och papp med trekantslister är inte lämpligt och inte heller papp med annan färg än svart.

f₂ (Endast trapphus får uppföras. Det ska utformas med hänsyn till kulturmiljön och byggnadens karaktär): Ett trapphus med hiss behövs för att de övre våningarna i den äldsta byggnadsdelen ska kunna användas för utställningsverksamhet. Hissen behövs för att klara tillgänglighet för rullstolsburna och trapporna behövs som utrymningsväg. Eftersom det är vanligt att industribyggnader byggts till när det funnits behov av det anser samhällsbyggnadsförvaltningen att det är rimligt att tillåta detta trapphus, men det är viktigt att det anpassas till byggnadens karaktär och kulturvärden. Det betyder inte att trapphuset måste likna någon av de befintliga byggnadsdelarna, men den måste utformas på ett arkitektoniskt genomtänkt sätt, så att helheten blir bra och kulturvärdena framhävs.

f₃ (Solceller, solfångare eller liknande får inte finnas): För att förstärka bestämmelserna om skydd av fasaden och val av takmaterial på tegeldelen tillåts inte solceller och solfångare där. Det hindrar inte miljövänlig energiproduktion på fastigheten eftersom solceller och solfångare tillåts på trädelen och det är där de största ytorna och bästa väderstrecken finns.

f₄ (Tak ska vara av svart, slät papp): Den låga tegeldelen har tak av papp. Den antikvariska förundersökningen tar inte upp det. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att byggnadens kulturvärden bevaras bäst om byggnadsdelen fortsätter ha papptak. Pappen ska vara svart och slät. Shingelliknande papp är inte lämpligt och inte heller papp med trekantslister.

f₅ (Lanterniner som placeras minst 4,0 m från tegelfasaden får sticka upp 1,0 m över högsta tillåtna nockhöjd): Denna bestämmelse gäller trädelen. Där har det tidigare funnits lanterniner, eller besläktade påbyggnader tidigare. Därför bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det skulle kunna uppföras lanterniner där igen utan att byggnadens kulturvärden skadas. Det är dock viktigt att lanterninerna inte placeras så nära tegeldelens fasad så att intrycket av den påverkas.



Äldre bild som visar en lanternin, eller liknande påbyggnad, på trädelsens tak. Foto från Stanfordska Sällskapet.

f₆ (Tillbyggnader ska utformas med hänsyn till kulturmiljön och byggnadens karaktär): Den byggnadsarea som tillåts ger utrymme för en eller flera tillbyggnader på totalt cirka 470 kvadratmeter. Denna byggrätt är avsedd för ett trapphus, en byggnadsdel där inomhusklimatet kan kontrolleras och en förrådsdel. Oavsett om det blir en eller flera tillbyggnader är det viktigt att de anpassas till den befintliga byggnadens karaktär och kulturvärden. Det betyder inte att de måste likna någon av de befintliga byggnadsdelarna, men de måste utformas på ett arkitektoniskt genomtänkt sätt, så att helheten blir bra och kulturvärdena framhävs. Detta kommer att behöva studeras noggrant i bygglovskedet.

UTFÖRANDE

Minst 30% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig: Kapaciteten i dagvattenledningarna i området är begränsad. Ökad hårdgörning av marken kan i sämsta fall leda till översvämningar. Idag är nästan 70% av fastigheten Röret 10 hårdgjord. Det här innebär att de nya byggrätter som planen tillåter måste ha tak med sedum eller andra växter (så kallade gröna tak), som fördröjer dagvattnet och därför räknas som genomsläppliga. Annars blir den genomsläppliga delen av fastigheten för liten. Alternativt kan (delar av) trädelen ha tak med växter och de nya byggrätterna ogenomsläppliga tak. Ytterligare ett alternativ är att någon asfalterad yta ersätts av gräs eller grus.

Nya byggnadsdelar ska förses med centralt avstängningsbart ventilationssystem. Gäller ej för byggnadsdelar som endast innehåller förråd: Utredningen om risker och störningar rekommenderar avstängningsbar ventilation för ny bebyggelse inom 95 meter från Nordic Waterproofings fastighet. Syftet är att skydda människor. Därför bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det inte behövs för byggnadsdelar som endast innehåller förråd.

Detta kan bli aktuellt för den byggrätt som finns vid gaveln på trädelens nordöstra byggnadskropp, som är tänkt just för en förrådsdel.

RIVNINGSFÖRBUD

r (Byggnaden får inte rivas): Den äldsta delen av byggnaden (tegeldelen) får rivningsförbud på grund av de stora kulturhistoriska värdena. Detta följer rekommendationerna i den antikvariska förundersökningen. Enligt den antikvariska förundersökningen har även trädelen stora kulturhistoriska värden och bör bevaras. Att samhällsbyggnadsförvaltningen inte har satt rivningsförbud på den beror på att taket har läckt under lång tid och fastighetsägaren är osäker på vilket skick de bärande limträbalkarna är i. Det finns en risk att de inte går att renovera. Stadsarkitekten bedömer också i ett utlåtande daterat 2024-04-11 att denna del av byggnaden inte har lika stora värden som tegeldelen.

SKYDD AV KULTURVÄRDEN

q₁ (Takstolar av stål ska bevaras): I den låga tegeldelen är takstolarna av stål. De ska bevaras. Detta följer rekommendationerna i den antikvariska förundersökningen.

q₂ (Betongkonstruktion av pelardäckstyp ska bevaras): I hela tegeldelens källare och på de två våningarna över den i den höga tegeldelen är den bärande konstruktionen av pelardäckstyp. Den ska bevaras. Detta följer rekommendationerna i den antikvariska förundersökningen.

q₃ (Takstolar av trä ska bevaras): Takstolarna i den höga tegeldelen är av trä. På den översta våningen ligger tegelpannorna på öppen läkt och syns från insidan. Allt detta bör bevaras enligt den antikvariska förundersökningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen har dock valt att skydda endast takstolarna och inte att takpannorna ligger på öppen läkt, eftersom det gör att det bli svårt att få taket tätt. Det blir också omöjligt att isolera den översta våningen. Fastighetsägaren är medveten om de kulturhistoriska (och även estetiska) värdena hos konstruktionen med pannorna på öppen läkt och bevarar den gärna om det går, men samhällsbyggnadsförvaltningen vill inte kräva detta, eftersom det kan innebära stora begränsningar i hur byggnaden kan skötas och användas.

q₄ (Konstruktion med limträbalkar ska bevaras, om de inte är i så dåligt skick att de inte kan renoveras): Den bärande konstruktionen i trädelen består av limträ och ska bevaras, om de inte är i så dåligt skick att det inte går att renovera dem. Att bevara limträbalkarna följer rekommendationerna i den antikvariska förundersökningen.

q₅ (Tegelfasaden och den utvändiga utformningen ska bevaras. Nya fönster, takkupor och dörröppningar får dock göras i enlighet med byggnadens originalritning): Fasaden på tegeldelen ska bevaras. Detta följer rekommendationerna i den antikvariska förundersökningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser dock att ändringar i form av fönster, takkupor och dörröppningar som finns på originalritningen, men inte idag, får genomföras. Originalritningarna har lånats av Stawfordska sällskapet. De har skannats och finns som bilaga till planbeskrivningen. Det finns endast ritningar för två av byggnadens fyra fasader, men eftersom byggnaden är ganska är symmetrisk bör det gå att göra rimliga bedömningar för de två fasader som saknar ritning.

q₆ (Originalfönster av järn ska bevaras): Tegeldelen har fönster av järn. En del är original, medan andra är utbytta. De som är original ska bevaras. Detta följer rekommendationerna i den antikvariska förundersökningen. Det finns ingen inventering av vilka fönster som är original. Om det skulle uppstå svårigheter med att bedöma vilka fönster som är original i framtida bygglovsprövningar är det lämpligt att anlita en sakkunnig inom kulturmiljö för vidare bedömning.

VARSAMHET

k₁ (Invändiga takkonstruktioner ska framhåvas): De bärande konstruktionerna är viktiga för byggnadens kulturvärde. Som tidigare nämnts ska de bevaras. Det är också viktigt att de inte täcks över. Detta följer rekommendationerna i den antikvariska förundersökningen.

k₂ (Intrycket av öppna våningsplan ska bevaras invändigt): De öppna planlösningarna är viktiga för byggnadens kulturvärde och intrycket av dem ska därför bevaras. Detta följer rekommendationerna i den antikvariska förundersökningen. Att det är intrycket av öppna planlösningar som ska bevaras ger ett visst utrymme för mindre avgränsningar. De avgränsningar av utställarplatser som används vid mässor i Blå hallen är till exempel förenliga med den här bestämmelsen.



Exempel på avgränsningar av utställarplatser som är förenliga med bestämmelsen ovan.

k₃ (Fönster som inte är original får bytas, men ska ersättas av fönster som är likadana som originalen): Tegeldelen har fönster av järn. En del är original, medan andra är utbytta. De som inte är original kan bytas utan att de kulturhistoriska värdena skadas, men det är viktigt att även nya fönster ser ut som originalfönstren. Det finns ingen inventering av vilka fönster som är original. Om det skulle uppstå svårigheter med att bedöma vilka fönster som är original i framtida bygglovsprövningar, eller hur nya fönster ska utformas är det lämpligt att anlita en sakkunnig inom kulturmiljö för vidare bedömning.

ÄNDRAD LOVPLIKT

Bygglov krävs även för ändringar av planlösningen, byte av fönster, åtgärder som påverkar de bärande delarnas utformning, funktion eller synlighet, samt för uppsättning av solceller och solfångare: Bygglovsplikten utökas så att den omfattar alla åtgärder i skydds- och varsamhetsbestämmelserna, även dem som inte generellt är bygglovspliktiga.

Marklov krävs även för hårdgörning av mark: Marklovplikten utökas så att den omfattar även hårdgörning av mark, för att det ska vara möjligt att följa upp bestämmelsen om att en viss del av marken på Röret 10 måste vara genomsläpplig.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraftdatum: Genomförandetiden har satts till 5 år eftersom samhällsbyggnadsförvaltningen inte ser några skäl att göra den längre. (Att genomförandetiden går ut betyder inte att planen måste vara genomförd. Det betyder bara att det är möjligt att ändra eller göra en ny plan utan att kommunen blir ersättningsskyldig.)

▶ DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

GENOMFÖRANDETID

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Den valda genomförandetiden ger rimlig tid för genomförande av planen. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att bli ersättningskyldig till den som eventuellt förlorar bygg rätt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas 2024.

AVTAL

Innan planen antas ska ett avtal tecknas mellan kommunen och ägarna till Röret 10, där ägarna till Röret 10 avsäger sig ersättningsrätten för rivningsförbudet och bevarandeskyddet.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ansvar för drift och underhåll.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde. Fastigheten Röret 10 är ansluten till både vatten, avlopp och dagvatten.

Röret 10 är också ansluten till el, opto och koppar/fiber. Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme. Det är Höganäs Energi som tillhandahåller fjärrvärmerna.

REGLER OCH TILLSTÅND

Bygglovsplikten utökas så att den omfattar alla åtgärder i skydds- och varsamhetsbestämmelserna, även dem som inte generellt är bygglovspliktiga. Det gäller ändringar av planlösningen, byte av fönster, åtgärder som påverkar de bärande delarnas utformning, funktion eller synlighet, samt för uppsättning av solceller och solfångare.

Marklovsplikten utökas så att den omfattar även hårdgörning av mark. Planen tillåter inte mycket mer hårdgörning än dagens situation, på grund av att kapaciteten i dagvattenledningarna är begränsad.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELINGSBESTÄMMELSER

Det finns inga tomtindelingsplaner inom planområdet. En liten del av fastigheten Höganäs 36:16 ligger inom planområdet. På en del av den fastigheten finns tomtindelning, men inte på den del som ingår i planområdet.

FASTIGHETSINDELNING

Denna plan leder inte till något behov av att förändra fastighetsindelningen.

RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns två officiälservitut. Det ena, som har aktbeteckning 1284-1745.2 hos Lantmäteriet, gäller en väg som är utfart från fastigheten Röret 5. Endast en liten del av den mark som omfattas av servitutet ligger inom planområdet. Den delen av servitutet blir inte nödvändig när planen genomförs, eftersom den marken planläggs som gata. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att det inte är värt besväret att upphäva den lilla delen av servitutet, eftersom resten behöver finnas kvar.

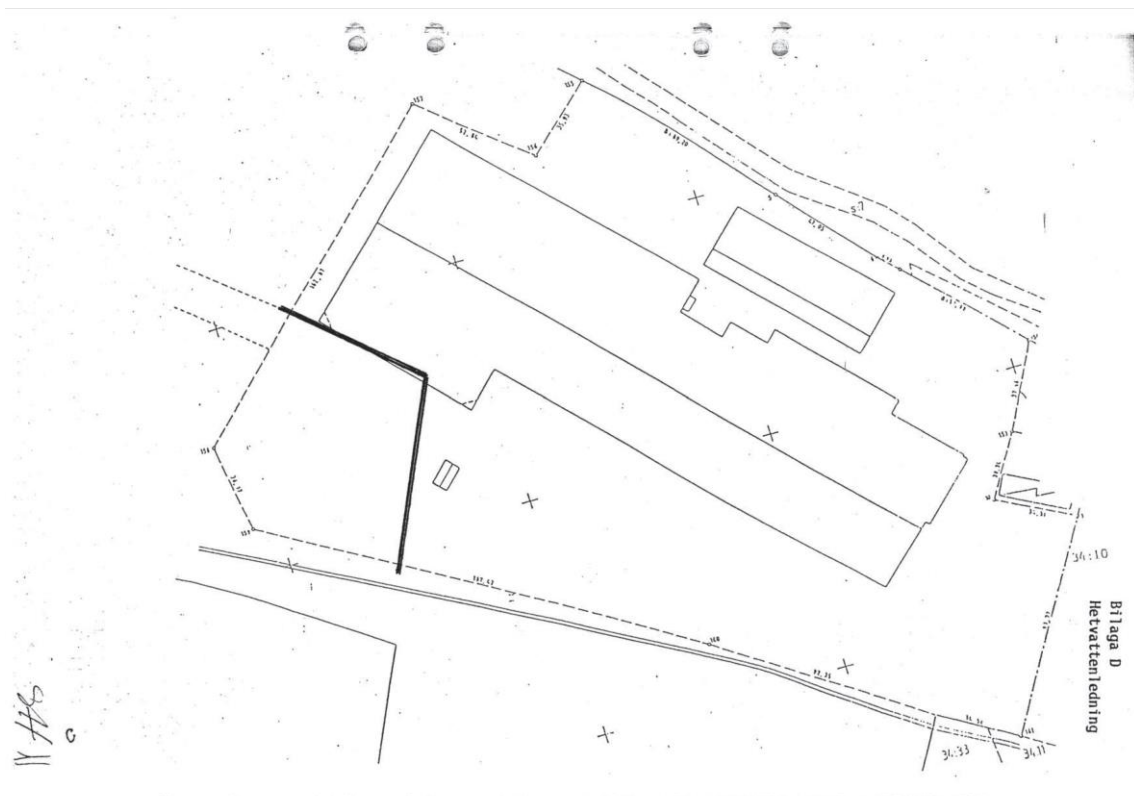
Det andra officiälservitutet har aktbeteckning 1284-1745.1 hos Lantmäteriet och gäller en väg som är tillfart till fastigheten Röret 10. När planen genomförs kan servitutet upphävas, eftersom marken det omfattar planläggs som gata.



Bilden visar de två officiälservituten inritade med rosa färg. Planområdet är inritat med röd linje.

Det finns också ett avtalsservitut för en hetvattenledning till förmån för fastigheten Röret 2. Servitutet belastar fastigheten Röret 5, som inte ingår i planområdet. Avtalet, som har aktbeteckning 12-IM7-93 16157 hos Lantmäteriet och är från 1991, visar var ledningen finns på Röret 5, men inte vart den tar vägen utanför fastighetsgränserna. Den södra änden av ledningen går mot Röret 13 och det aktuella planområdet, som när avtalet skrevs var en del av Röret 2. Det finns dock inget servitutsavtal som belastar Röret 13. Anledningen till detta är att hetvattenledningen inte används längre. Enligt ägaren till Röret 10 användes ledningen en gång i tiden för överskottsvärme från Höganäs AB, som värmden upp Blå hallen. Numera

säljer Höganäs AB sin överskottsvärme till Höganäs Energi och ledningen används inte längre.



Utdrag ur servitutsavtal för betvattenledning på Röret 5. Bilden visar fastigheten Röret 5 och dåvarande Matakis byggnader. Hetvattenledningen är inritad med tjock svart linje.

Vidare finns det två nyttjanderätter för fjärrvärmeledning respektive teleledningar. För fjärrvärmeledningen är Höganäs Energi AB nyttjanderättshavare och för teleledningarna är Skanova AB nyttjanderättshavare. Ledningarna ligger i mark som planläggs som allmän platsmark, med undantag av de teleledningarna som ansluter till Blå hallen.

Höganäs energi har el- och optoledningar som går genom planområdet, under mark som planeras som allmän platsmark. De ligger i mark som planläggs som allmän platsmark, med undantag av de ledningar som ansluter till Blå hallen.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV PLANEN

Ägarna till Röret 10 betalar en del av kostnaden för att ta fram detaljplanen. Det regleras i ett planavtal daterat 13 juni 2023. Resten av kostnaden står kommunledningskontoret för. Det regleras i ett planavtal daterat 6 september 2023.

KOSTNADER FÖR GENOMFÖRANDE AV PLANEN

Kommunen står för kostnader som gäller allmän plats. Fastighetsägarna står för kostnader som gäller kvartersmark.

RIVNINGSFÖRBUD OCH BEVARANDEKRAV

För att skydda Blå hallens kulturhistoriska värden har den fått skyddsbestämmelser (q). Den äldre delen (tegeldelen) har också fått rivningsförbud. Denna typ av bestämmelser kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är inte vilken utformning bestämmelserna har i planen, utan om bestämmelserna förorsakar sådan skada som berättigar till ersättning enligt PBL.

Enligt PBL är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare om rivningsförbudet medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på den berörda fastigheten (14 kap. 7 § andra stycket PBL). När det gäller bevarandeskydd ska ersättning utgå om bestämmelserna medför att den pågående användningen av fastigheten avsevärt försvåras (14 kap. 10 § andra stycket PBL).

Tidsfristen för fastighetsägare att väcka talan mot kommunen om ersättning för skada på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud är normalt två år från den dag planen får laga kraft (15 kap. 5 § första stycket PBL). Talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

För Blå hallen (Röret 10) kommer ett avtal att tecknas mellan Höganäs kommun och fastighetsägarna. I detta avtal avsäger sig ägarna till Röret 12 ersättningsrätten för rivningsförbudet och bevarandeskyddet.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Den allmänna platsmarken kommer att skötas av kommunen.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, inklusive dagvatten, så kommunen står för driften av detta.

► **KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

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

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

Bestämmelserna i PBL om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Om man vid en inledande undersökning kommer fram till att genomförandet av en detaljplan kan leda till betydande miljöpåverkan ska planen miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan och bedömer att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB och i 4 kap. 34 § PBL. En strategisk miljöbedömning enligt 4 kap. 34 § PBL ska därför inte tas fram.

Motiveringen är att planförslaget

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

Eftersom planen främst innebär att byggnader som redan finns får andra användningsmöjligheter ger den inte så stor miljöpåverkan. En positiv effekt på kulturmiljön är att Blå hallens kulturhistoriska värden skyddas.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

PÅVERKAN PÅ EKOSYSTEMTJÄNSTER

Eftersom de byggrätter som tillkommer är små och markanvändning och växtlighet påverkas relativt lite bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att påverkan på ekosystemtjänsterna i planområdet blir liten.

SOCIALA KONSEKVENSER

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Blå hallen ligger längs ett stråk från centrum och busstorget till Salthallarna och övriga verksamheter på fastigheten Röret 12. Planen gör det möjligt att utveckla verksamheterna i Blå hallen. Det förväntas bidra till att göra stråket trevligare för både dem som besöker någon verksamhet och dem som bara rör sig där.

FRITID

Verksamheterna i Blå hallen är och förväntas fortsätta vara ett besöksmål både för kommuninvånare och boende i grannkommuner.

MÖTESPLATSER

Blå hallens utställningar och mässor fungerar som mötesplatser (om än med inträdesavgift) och planen gör det möjligt för detta att fortsätta och att utvecklas.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Planen gör det möjligt att anlägga ett sammanhängande gång- och cykelstråk genom området, vilket ökar trafiksäkerheten. I och med att Blå hallen används och människor finns där påverkas tryggheten i området positivt.

TILLGÄNGLIGHET

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

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MB

JORDBRUKSMARK

Ingen jordbruksmark påverkas.

OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Inga oexploaterade områden påverkas.

EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

Inga ekologiskt känsliga områden påverkas.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 OCH 4 KAP. MB

KULTURMILJÖVÅRDEN

Planområdet ingår inte de områden som på kartan pekats ut som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap. 6 § MB och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen inte ger några negativa konsekvenser för riksintresset för kulturmiljö. Möjligen kan Blå hallen anses kunna utgöra del av uttryck för riksintresset. Se *Riksintressen* i *Planeringunderlag*. I så fall ger planen positiva konsekvenser för riksintresset för kulturmiljö eftersom Blå hallens kulturhistoriska värden skyddas i planen.

HÖGEXPLOATERAD KUSTZON

Planområdet ingår i ett område som är utpekad som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap. 1 och 4 §§ (MB). Se *Riksintressen* i *Planeringunderlag*. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den här planen innebär utveckling av en befintlig tätort, vilket bestämmelserna i 1 och 4 §§ 4 kap inte ska hindra. Vidare bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att planen bidrar till att stärka områdets kulturvärden, eftersom Blå hallens kulturhistoriska värden skyddas i planen.

TOTALFÖRSVARET

Det planeras inte för några objekt som är högre än 45 meter inom planområdet. Därför bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att planen inte kommer att leda till några negativa konsekvenser för riksintresset för totalförsvaret.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

LUFT UTOMHUS

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft enligt 5 kap MB gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kväveoxider (NO_x), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid en mätpunkt i Höganäs centralort vad gäller kväveoxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider MKN. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under MKN. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan den senaste mätningen. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred MKN. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

VATTEN

Större delen av dagvattnet i planområdet kommer att tas omhand i kommunens ledningsnät. Det släpps sedan ut i Öresund, vid kommunens avloppsreningsverk. Enligt vattenkartan VISS (Vatteninformationssystem Sverige) heter den vattenförekomsten Norra Öresunds kustvatten. Dess ekologiska status är **god** och dess kemiska status är **uppnår ej god**. Normen för ekologisk status är **god** och för kemisk status **god** (med vissa undantag).

Eftersom en stor del av planområdet är hårdgjort är grundvattenbildningen förmodligen inte så stor, men i den mån det förekommer infiltrerar dagvattnet i så fall till en sedimentär bergförekomst som enligt vattenkartan heter Helsingborgssandstenen. Dess kemiska status är **otillfredsställande** och dess kvantitativa status är **god**. Normen för kemisk status är **god** (med tidsfrist till 2027 för klorider) och för kvantitativ status också **god**.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande inte kommer att påverka möjligheterna för vattenförekomsterna att nå och hålla gällande normer. De verksamheter som planen tillåter har inte stor påverkan på omgivningen. Gällande plan tillåter industri. I och med att det inte kommer att tillåtas längre minskar risken att föroreningar når vattnet.

BULLER

Det finns en förordning till MB, förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader.

Planen innehåller inte några bostäder. De verksamheter som planen tillåter ger inte upphov till höga bullernivåer, så samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de bostäder som finns i närheten av planområdet inte kommer att drabbas av för höga bullernivåer på grund av att denna plan genomförs. Gällande plan tillåter industri. I och med att det inte kommer att tillåtas längre minskar risken att bostäderna i närheten utsätts för buller.

NATIONELLA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och berör därför alltid miljömålen. Detta tas upp i undersökningen om betydande miljöpåverkan.

Det miljömål som främst påverkas av den här planen är God bebyggd miljö, som påverkas positivt i och med att en byggnad med kulturhistoriska värden skyddas.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

ÖVERSVÄMNINGAR, ÖKADE HAVSNIVÅER ETC.

På grund av klimatförändringarna riskerar delar av Höganäs att svämmas över vid framtida högvatten i havet. Vattnet kan komma dels från kusten i väster och dels från Görslövsån, som fylls från Skälderviken. I samband med att kommunen tog fram en detaljplan för ett hotell vid hamnen gjordes en utredning över hur stigande havsnivåer kan komma att påverka staden (DHI 2022-11-08 och DHI 2022-12-01).

Flera olika scenarier studerades. Det värsta bygger på den 83:e percentilen i IPCC:s scenario RCP 8,5 och en högsta beräknad höjning av havsnivån 2200 beräknas det ge en havsnivå på 4,94 meter över nollplanet. Eftersom marknivåerna i planområdet ligger högre än så bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att risken för översvämning på grund av framtida stigande hav är liten.

KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR

TRAFIK

Trafikstrukturen ändras inte nämnvärt, utan planen utformas utifrån den nuvarande strukturen. En positiv konsekvens är att det blir möjligt att anlägga ett sammanhängande gång- och cykelvägnät genom området.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Eftersom planen innehåller allmän platsmark kommer kommunens stadsmiljöavdelning att behöva ökad driftkostnad för underhåll. Anläggandet av en gång- och cykelbana genom området och eventuell förbättring av gatan innebär också kostnader för stadsmiljöavdelningen.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN RÖRET 10

Planen leder inte till några direkta ekonomiska konsekvenser för Röret 10. Fastighetsägarna får möjlighet att utveckla verksamheterna i Blå hallen, vilket kommer att både ge och kräva pengar.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Planen leder inte till något behov av förändringar av fastighetsindelningen.