

KS/2015/754

▶ SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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.

2024-05-02



**HÖGANÄS
KOMMUN**

▶ BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND

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

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att planlägga fastigheten Röret 10 för markanvändningarna centrum, utom hotell, vandrarhem eller annat som innebär tillfällig vistelse (C₁), kontor (K), besöksanläggningar, utom hotell, vandrarhem eller annat som innebär tillfällig vistelse (R₁) och verksamheter, utom lager (Z₁), samt att säkra bebyggelsens kulturhistoriska värden. I syftet ingår också att säkra tillfarten till området via allmän platsmark.

PLANARBETETS GÅNG

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen genomförs med standardförfarande, det vill säga med plansamråd och formell granskning. Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige.

PLANSAMRÅD

Plansamråd genomfördes från och med den 15 januari 2024 till och med den 11 februari 2024. Kungörelse om samråd skedde genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad, information på kommunens hemsida samt annonsering på kommunens digitala anslagstavla.

Samrådsmöte hölls den 18 januari 2024 i Blå hallen. Sammanlagt cirka 8 besökare, två representanter från Blå hallen och två tjänstepersoner (Karin Stenholm, planarkitekt, ansvarig handläggare och Johanna Augustsson, planarkitekt och biträdande handläggare) från kommunen.

Vid mötet redogjordes för planprocessen och planförslaget presenterades. Frågor och synpunkter under samrådsmötet handlade bland annat om kulturskydd av byggnaden, trafiken i området och konsekvenser för industrierna som ligger intill.

► INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 17 skrivelser kommit till kommunen. De finns sammanfattade i denna text. Det datum som står i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunens diarium. Om yttrandena innehåller synpunkter på planförslaget kommenteras detta. Samtliga yttranden kan läsas i sin helhet i kommunens diarium.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen (2024-03-05) lämnar följande synpunkter som har att göra med deras prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900) PBL:

Riksintresse Kulturmiljövård 3 kap. 6 § miljöbalken (1998:900) MB

Länsstyrelsen har en pågående riksintresseöversyn och har tagit fram ett förslag till reviderat riksintresse som har kommunicerats med kommunen. I detta förslag lyfts Blå hallen in i uttrycken och den geografiska gränsen för riksintresset utökas. Förslaget kommer att under februari-mars 2024 skickas till RAÄ för beslut. Även den antikvariska förundersökningen skriver att ”Byggnaden vid fastigheten Röret 10 bedöms 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.” (s. 9). Länsstyrelsen har möjlighet att fatta beslut om ändrad avgränsning som ligger i linje med anspråket, även om RAÄ inte fattar beslut om revidering av riksintresset. Detaljplanen inför planbestämmelser för skydd av kulturvärden och rivningsförbud vilket är mycket positivt för att säkerställa de riksintressanta värdena i miljön. De nya byggrätter som medges kan däremot påverka läsbarheten av den äldre volymen vilket skulle kunna inverka negativt på riksintresset (se vidare under rådgivning).

Risk för olyckor

I planhandlingarna anges att de risker som ger restriktioner för hur planområdet kan användas är brandgaser och förvaring av brandfarliga varor, samt i någon mån transporter av farligt gods. I den framtagna riskutredningen rekommenderas att ventilation bör regleras för ny bebyggelse inom 95 meter från Nordic Waterproofing. I riskutredningen anges också att det ska finnas möjlighet till utrymning i riktning bort från Christer Strömholms gata. Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte utläsa några regleringar och saknar kommunens bedömning om behov av regleringar gällande ventilation och utrymningsvägar för att hantera risk för olyckor. Länsstyrelsen förutsätter att handlingarna kompletteras angående risk för olyckor inför granskningskedet.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att för att skriva bort tillfällig vistelse från centrum och kontor så ska termen ”tillfällig vistelse” användas och inte övernattnings. För tydlighet bör samma indexering av ändamålen som anges i syftet överensstämja med de som finns i plankartan.

Länsstyrelsen vill utöver det informera kommunen om att av Z (verksamheter) kan möjliggöra lagring och hantering samt transport av brandfarlig vätska/gas eller andra farliga ämnen. Ändamålet Z medger även transport av farliga ämnen till och från planområdet. Kommunen är tillsynsmyndighet för lagerhållning av brandfarliga och explosiva varor. Det finns dock

farliga ämnen som inte är tillståndspliktiga som kan utgöra lagerverksamhet och som kan vara giftiga, frätande och hälsovådliga samt ämnen som kan innebära häftiga brandförlopp. Det går inte att genom plan- och bygglagen reglera bort möjligheten att lagra och hantera brandfarlig vätska/gas eller andra farliga ämnen inom ändamål Z (verksamheter) så länge lagerverksamhet ingår i ändamålet.

Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte utläsa att planförslaget syftar till den typen av verksamhet och uppmanar därför kommunen att se över vilka användningar som är lämpliga att kombinera på platsen.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risk för olyckor, riksintresse kulturmiljö samt hälsa och säkerhet enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Länsstyrelsen lämnar också följande synpunkter som har koppling till deras rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. PBL:

Råd om planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen råder kommunen om att redovisa ändamålen för kvartersmark var för sig i plankartans legend. Den dominerande användningen redovisas med färg i legenden och övriga användningar som ingår i kombinationen redovisas utan färg.

Rådgivning kulturmiljö

Av den antikvarisk förundersökningen framgår att tillbyggnadens volym och stomme är av värde. Kommunen möjliggör nya byggrätter som är högre än den befintliga, lägre byggnaden längs hela den norra och södra fasaden, men reglerar även att tillbyggnader ska utformas med hänsyn till kulturmiljön och byggnadens karaktär. Länsstyrelsen ser att det lämnar stort utrymme för tolkning i bygglovsskedet.

För att den äldre volymen fortfarande ska vara avläsbar kan det vara lämpligt att reglera att endast en viss del av ytan får bebyggas, att endast delar av byggrätten får överskrida lågdelens byggnadshöjd eller att fasader ska utföra av genomskiktligt material.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar informationen om riksintresset för kulturmiljö. Kommentarer till de nya byggrätterna kommer nedan.

Planen har kompletterats med en planbestämmelse som innebär att tillbyggnader (utom förråd) ska förses med avstängningsbart ventilationssystem. Något krav på att det ska gå att utrymma bort från Christer Strömholms gata har inte lagts till, eftersom det inte transporteras farligt gods på den del av Christer Strömholms gata som ligger inom 30 meter från Blå hallen. Däremot har planen kompletterats med en skyddsbestämmelse för den del av torgytan som ligger inom tio meter från ett servitut där det får transporteras farligt gods. Detta beskrivs också i planbeskrivningen.

Användningsbestämmelserna för centrum och besöksanläggningar har omformulerats så att uttrycket ”tillfällig vistelse” används i stället för övernattning. Planens syfte har också omformulerats för att få med indexeringen på beteckningarna för användning och för att bli tydligare.

Användningen verksamheter har begränsats så att lager inte tillåts.

Plankartans teckenförklaring har justerats så att ändamålen för kvartersmark visas var för sig.

Området där nya byggnadsdelar får uppföras har minskats. Högsta tillåtna byggnadsarea är satt så att den yta som kan bebyggas begränsas ytterligare. De nya byggnadsdelar som får bli högre än den låga trädelen har begränsats i höjd så att de inte blir högre än den höga tegeldelen. Tanken är att de ska bli egna volymer, som läggs till det befintliga på samma sätt som trädelen en gång lades till tegeldelen. På så sätt blir både de nya och de äldre volymerna fortsatt avläsbara.

Lantmäteriet (2024-01-31) meddelar att de inte har fått någon fastighetsförteckning.

Kommentar: Fastighetsförteckningen har skickats till Lantmäteriet.

Region Skåne (2024-02-05) avstår från att yttra sig över planen.

Trafikverket (2024-01-22) har inga synpunkter.

INTERNT

Geodataavdelningen (2024-01-30) lämnar följande synpunkter:

Plankarta

Den befintliga byggnaden inom planområdet får gärna göras mer synlig. Plankarta och planbeskrivning ska ha samma namn på planen.

Planbeskrivning

Sidan 31: Även en del av Höganäs 36:16 ingår i planområdet.
Sidans 45: Ledningar går i marken, inte under.

Teknisk kontroll

Utföres i samband med granskning.

Kommentar: Plankartan och planbeskrivningen redigeras enligt Geodataavdelningens synpunkter. Teknisk kontroll genomförs.

Höganäs Energi (2024-01-25) har inga synpunkter.

Kultur- och fritidsförvaltningen (2024-01-25) Kultur- och fritidsförvaltningen har studerat förslaget och ställer sig positiv till att planlägga fastigheten.

Miljöavdelningen (2024-01-26) har inget att invända mot förslaget.

NSR (2024-02-01) framför följande synpunkter:

Kärlen och vägen kärnen rullas på ska vara jämn och hårdgjord. NSR föreslår att grus inte används som underlag.

Det bör stå med i planen att miljörummet bör placeras så backning inte förekommer. NSR ansvarar för hämtning av mat- och restavfall samt tidningar. Förpackningar hämtas av någon på den fria marknaden som fastighetsägaren väljer.

NSR vill tydliggöra att dragväg på max 50 meter innebär en kostnad för fastighetsägaren. I abonnemangen ingår det 5 meter dragväg. Det räknas från där renhållningsfordonet stannar och centrum av miljörum eller annan anordning där kärnen är placerade. Detta finns mer beskrivet i renhållningsordningen för Höganäs kommun.

Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet.

NSR bifogar en text med det viktigaste att säkerställa i gällande renhållningsordning.

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen. 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. Där går det att ordna en vändplats så att sopbilarna inte behöver backa. Den mesta informationen om hämtning och kärn finns i planbeskrivningen, men den förtydligas ytterligare. Någon masshantering är inte aktuell i denna plan.

Räddningstjänsten (2024-02-08) anser att slutsatserna i Risk- och störningsutredningen daterad 2023-07-02 ska beaktas i det vidare planarbetet.

Dessutom framför Räddningstjänsten att tillgängligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas och att Räddningstjänsten ska kontaktas vid en eventuell utbyggnad av vattenledningsnätet, så att brandposter kan placeras strategiskt i området.

Kommentar: Risk- och störningsutredningen är ett viktigt underlag till planen och dess utformning. Planen är utformad så att det finns bra förutsättningar för tillgänglighet och uppställning av räddningstjänstens fordon. Planbeskrivningen kompletteras med information om det. Det är inte samhällsbyggnadsförvaltningen som står för utbyggnad av vattenledningsnätet, så den frågan kan inte hanteras i planarbetet.

Stadsarkitekten (2024-03-07) har inga negativa synpunkter, utan anser att planförslaget bidrar till att utveckla och bevara den historiska miljön.

Stadsmiljöavdelningen (2024-01-22) skulle vilja ha en annan bestämmelse för gc-väg på plankartan för ökad flexibilitet.

Kommentar: Planavdelningen har samrått med stadsmiljöavdelningen och justerat bestämmelsen för gc-väg.

FÖRETAG OCH ORGANISATIONER

Höganäs byaförening (2024-01-23) tycker att det är värdefullt att Blå hallens nuvarande verksamhet garanteras genom en ny detaljplan och har inga invändningar mot att detaljplanen fastställs.

Nordic Waterproofing (2024-01-31) meddelar att de bedriver sin verksamhet strikt enligt lagar och regler, men det kan ändå inte undvikas att störningar kan förekomma. De ser en risk att eventuella framtida etableringar av butiker, matställen och andra välbesökta verksamheter kan påverka deras verksamhet negativt, eftersom industriell verksamhet generellt inte uppskattas av de verksamheter som planförslaget tillåter. Dessa nya verksamheter skulle dessutom ligga i direkt anslutning till Nordic Waterproofings produktionsanläggning och kan därmed hindra Nordic Waterproofings verksamhet och dess framtid. De anser därför att detaljplanen inte bör ändras från industriområde till det aktuella förslaget.

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen inte kommer att innebära några risker för Nordic Waterproofings verksamhet. Det är viktigt för kommunen att de företag som finns här får fortsatta möjligheter att bedriva sin verksamhet och utvecklas. Den utredning som gjorts om risker och störningar har haft som utgångspunkt att de industrier som finns i kvarteret Röret med omgivning ska kunna finnas kvar och utvecklas vidare. Utredningen har inte bara studerat den verksamhet som bedrivs idag, utan också vad industriernas miljötillstånd ger dem tillåtelse att göra framöver. Utifrån det har riskanalyser gjorts och förslag på skyddsåtgärder tagits fram. De skyddsåtgärder som är aktuella för den här platsen har tagits in i planen som planbestämmelser. Därmed bör riskerna för både Nordic Waterproofing och för verksamheter i Blå hallen vara minimerade. Skulle någon framtida verksamhet i Blå hallen inte gilla att ligga granne med Nordic Waterproofing ska det inte behöva påverka Nordic Waterproofing, eftersom de låg där först och har de tillstånd de har.

Nordion Energi (2024-01-11) framför att Weum Gas och Swedegas inte har några ledningar eller anläggningar inom det berörda planområdet. Därmed har de inga negativa synpunkter på planen.

Post Nord (2024-01-15) meddelar att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnads-effektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Post Nord beskriver hur brevlådor ska placeras vid bostäder och lämnar den epost-adress som ska kontaktas för dialog om postmottagning vid nybyggnation.

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen. Verksamheten i Blå hallen har en fungerande brevlåda och den nya detaljplanen innebär inte någon förändring av den.

Telia Skanova (2024-01-10) har inga negativa synpunkter på planen och konstaterar att Skanovas teleanläggningar och rättigheter inte påverkas av den aktuella planen. Skulle Skanova tvingas flytta eller skydda kablar förutsätter Skanova att den part som tar initiativ till åtgärden också bekostar den.

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för informationen.

▶ SAMMANFATTNING

Sammanlagt har 17 skrivelser kommit till kommunen. Sju av skrivelserna innehåller synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. De flesta synpunkterna har lett till mindre omarbetningar av planförslaget.

ÄNDRINGAR

Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

PLANKARTAN

- Användningsbestämmelserna för centrum och besöksanläggningar har omformulerats så att uttrycket ”tillfällig vistelse” används i stället för övernattnig.
- Användningen verksamheter har begränsats så att lager inte tillåts.
- Bestämmelsen ”Gång- och cykelväg ska finnas” har ändrats till ”Gång- och cykelväg får finnas”.
- Omfattningen av marken som inte får förses med byggnad (prickmarken) har justerats.
- Största tillåtna byggnadsarea har ökats något.
- Nockhöjderna och totalhöjderna har justerats. Nockhöjden för en ny, klimatkontrollerad byggnadsdel har höjts så att den rymmer tre våningar i stället för två. För övrigt handlar det om mindre justeringar.
- Rivningsförbudet för trädelen har tagits bort.
- Skyddsbestämmelsen för limträkonstruktionen i trädelen har justerats så att den får tas bort om den är så dålig att den inte kan renoveras.
- Bestämmelserna om takpapp har preciserats till svart, slät papp.
- Planen har kompletterats med en planbestämmelse som innebär att tillbyggnader (utom förråd) ska förses med avstängningsbart ventilationssystem.
- Planen har kompletterats med en skyddsbestämmelse för den del av torgytan som ligger inom tio meter från ett servitut där det får transporteras farligt gods.
- Plankartan
- Teckenförklaringen och övriga texter på plankartan har justerats för att bli tydligare.

PLANBESKRIVNINGEN

- Planens syfte har omformulerats för att få med indexeringen på beteckningarna för användning och för att bli tydligare.
- En bilaga med ritningar på centralförrådet från 1918 har lagts till.
- Texten har reviderats för att spegla de förändringar som har gjorts i plankartan.
- Texten har kompletterats med fakta och bilder angående bland annat områdets och byggnadernas historia, sophämtning och tillgänglighet för räddningstjänsten.

FÖLJANDE HAR INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA

- Nordic Waterproofing

FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA

Nordic Waterproofing anser att detaljplanen inte bör ändras från industriområde till det aktuella förslaget. Det har inte kunnat tillgodoses.