

KS/2022/156

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



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

2022-09-15



**HÖGANÄS
KOMMUN**



BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND

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

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

Kommunstyrelsen beslutade den 3 juni 2014, § 147, att godkänna upprättat planprogram för området samt att uppdra åt planavdelningen att påbörja detaljplanarbeten enligt planprogrammets föreslagna etappindelning. Detaljplan för Höganäs 37:39 m.fl. omfattar ett av dessa etappområden.

Inför granskning har detaljplanen Höganäs 37:39 med flera delats upp i ett antal delplaner. Avsikten är att delplanerna ska genomgå separata granskningsprocesser med viss tidsförskjutning för att sedan slutligen antas som enskilda detaljplaner. Syftet med detta är att effektivisera planprocessen och skapa bättre förutsättningar för hålla ihop och styra utbyggnaden av området som, med tanke på dess storlek, kommer att ske över en längre tidsperiod. Denna samrådsredogörelse berör Delplan 4, kv. Himlavalvet.

DETALJPLANENS SYFTE

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

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

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

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

PLANARBETETS GÅNG

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

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

PLANSAMRÅD

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

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

SAMMANFATTNING

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

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

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

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

Övrigt:

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

FÖLJANDE SAKÄGARE HAR INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA:

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

INKOMNA SYNPUNKTER

Under granskningstiden har 17 skrivelser från 17 instanser inkommit. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess. Endast redaktionella ändringar har tillkommit för detaljplanen.

SYNPUNKTER FRÅN MYNDIGHETER

Trafikverket (22-10-21)

Granskning gällande detaljplan för del av Höganäs 37:39 m.fl, Höganäs kommun

Trafikverket har inga synpunkter.

Kommentar:

Kommunen har mottagit yttrandet och noterat att Trafikverket inte har någon erinran på detaljplanen.

Länsstyrelsen Skåne (22-10-19)

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar:

Kommunen har mottagit yttrandet och noterat att länsstyrelsen inte har någon erinran på detaljplanen.

Lantmäteriet (22-10-19)

Detaljplan för Höganäs 37:39 med flera

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-09-15) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

KOSTNADER/ÅTAGANDEN KOPPLAT TILL PLANGENOMFÖRANDE

De kostnader som berör plangenomförandet (bortsett från de som berör fastighetsbildning) som nämns på sidan 37 under rubriken ”Ekonomiska frågor” underrubrik ”fastighetsbildningsåtgärder” bör förläggas till en separat rubrik för tydlighetens skull.

Vidare bör kommunen förtydliga vilka konsekvenser ett plangenomförande med stöd i genomförandeavtal kan få. Det gäller exempelvis om exploitören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet eller inte.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

Av planbeskrivningen framgår på sidan 9 att inga befintliga detaljplaner finns inom planområdet. Såvitt Lantmäteriet kan bedöma berörs pågående planarbete av ett redan planlagt område, akt 1284-P2019/6, och det bör framgå vad som sker med gällande detaljplan som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Delar av planen som skulle kunna förbättras

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

GATUNAMN I PLANKARTAN

Vid hänvisning till gatunamn kan det vara klokt att om möjligt skriva ut dessa i plankartan för att underlätta förståelsen för berörda parter. Gäller bland annat s. 24 ”...från korsningen *Insidsgatan/Framtidsstigen.*”

SKRIVNING OM VILKA ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Lantmäteriet konstaterar att det saknas information om vilka av Boverkets rekommendationer och allmänna råd som ska tillämpas vid plantolkningen. Sådan information underlättar framtida tolkning.

Enligt en [rapport från Boverket](#) finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följs. Följer planen föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Kommentar:

Justeringar har gjorts i planbeskrivningen på sidan 35 under genomförandebeskrivningen under avsnittet fastighetsbildningsåtgärder.

Kommunen har redovisat gällande detaljplaner för planområdet under avsnittet detaljplaner och förordnanden på sidan 8 i planbeskrivningen.

Kommunen har justerat avsnittet Planprocessen på sidan 4 i planbeskrivningen. Detaljplanen följer de allmänna råden och föreskrifterna BFS: 2014:5 då planarbetet startades innan de nya allmänna råden och föreskrifterna kom till.

Region Skåne (22-10-25)

Angående Region Skånes yttrande över detaljplan för Höganäs 37:39 med flera, Delplan 4 i Höganäs, Höganäs kommun, granskning.

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit.

Kommentar:

Kommunen har mottagit yttrandet och noterat att Region Skåne har avstått från att yttra sig över aktuell detaljplan.

Försvarsmarken (22-10-11)

Aktuellt planområde ligger inte inom något öppet utpekade påverkansområde eller riksintresse för totalförsvarets militära del.

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat att Försvarsmakten inte har någon erinran på detaljplanen.

Sjöfartsverket (22-10-25)

Sjöfartsverket har inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat att Sjöfartsverket inte har någon erinran på detaljplanen.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Höganäs Energi AB (22-10-26)

Vi har följande synpunkter på rubricerad plan.

Det står att vi bedömt att det inte behöver byggas ut med en ny nätstation för att förse husen i denna detaljplan med el. Denna bedömning bygger på att dessa hus ansluts till fjärrvärmerna. Vi vill att detta förtydligas i detaljplanen.

Vi har inte kapacitet i befintligt elnät om husen byggs med värmepump eller annan elektrisk uppvärmningsform.

Kommentar:

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

- *Förtydligande kring att frågan energifrågan ska lösas i dialog mellan Höganäs Energi och exploatören för att lösa kvarterets framtida behov inom planområdet.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelse om möjligheten till fjärrvärme och fiber för området.*

NSR (22-10-26)

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan listade detaljplanen. Med anledning av detta vill NSR framföra följande:

Planen innehåller bland annat bostäder med varierande boendeformer. NSR vill förtydliga att om vikten att ha samma typ av hämtning för att minimera körning i området.

Det är viktigt att tänka på placeringen av återvinningsstationerna i ett tidigt skede inom hela planen. Både för att säkerställa att hämtning kan ske utan risk för chaufförernas arbetsmiljö och för att ta hänsyn till boende i närheten och inte utsätta personer eller egendomar för onödiga risker.

Det bör även stå med i detaljplanen att miljöstationerna inte ska placeras så att backning förekommer.

NSR vill också trycka på vikten att miljörummen är ut mot körbar allmän väg där renhållningsfordonen stanna säkert vända vid behov. Det är viktigt att framkomligheten uppfyller de kriterier som finns i renhållningsordningen för Höganäs kommun.

Det är viktigt att det finns en säker stopplats för renhållningsfordonen i anslutning till återvinningsstationerna för att inte blockera framkomligheten för andra i trafiken.

Det är viktigt att parkeringsbehovet i området tillgodoses så NSR kan fullfölja sitt uppdrag att hämta kommunalt avfall utan att parkerade bilar blockerar framkomligheten.

Det är viktigt att ha med i beaktning att det sker många förändringar inom avfallslagstiftning nu och att man tar höjd för eventuella förändringar i avfallshanteringen. Ett exempel är att förpackningar blir kommunalt ansvar vilket innebär att det ska det finnas fastighetsnära insamling av förpackningar i hela kommunen. Detta innebär att den mindre återvinningsstationen ska anpassas för att kunna samla in förpackningsavfall också. Det större återvinningsstationerna bör även vara anpassade för att kunna samla in sällanavfall. Sällanavfall är det avfall som uppstår sällan och är skrymmande, tex. förpackning vid köp av ny tv.

Andra förändringar att ta hänsyn till är fastighetsnära insamling av bygg- och rivningsavfall, eventuella kommande avfallsfraktioner så som textil, nya regler kring elektronikinsamling, förtydligande att kommunalt avfall som även gäller butiker/restauranger/vårdinrättningar samt utveckling av slam- och fettinsamling.

NSR önskar att det i området kan planeras in hantering av grovavfall och gärna med utformas med möjlighet till återbruk och bytesrum.

Det är viktigt att renhållningsordningen för Höganäs kommun om vägars utformning följs. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägbredden, inte heller snövallar.

Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.

I framtida detaljplaner önskar NSR vara delaktiga i utarbetningen av planhandlingar. Detta för att i ett tidigt skede kunna säkerställa att hämtning kan ske.

Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Höganäs kommun.

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Planbeskrivningen har justerats under kapitlet Planförslag-Föreslagen teknisk försörjning-avfall, återvinningsstationer i planbeskrivningen. Vidare tar kommunen tacksamt emot övriga punkter att beakta

Räddningstjänsten (22-10-27)

Räddningstjänsten har inget att yttra om detaljplanen.

I övrigt att beakta skriver räddningstjänsten följande:

- Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs.
- Hårdgjord yta beaktas för maskinstege vid fönsterutrymning (vid fastigheter över 3 våningar)
- Kontakt tas med Räddningstjänsten vid en eventuell utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter i området.
- Hänsyn tas till utredningen angående flygtrafik i området.
- Ledningar i marken beaktas.

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat att räddningstjänsten inte har något att yttra om detaljplanen. Kommunen tar även tacksamt emot övriga punkter att beakta som räddningstjänsten noterat.

Stadsmiljöavdelningen, Höganäs kommun (22-10-28)

Planen bör kompletteras med utfartsförbud mot Insidesgatan.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med ett utökat utfartsförbud.

Postnord, (22-10-14)

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

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

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

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

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

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Informationen tas med vidare till genomförandeskedet.

Nordion energi, (22-10-13)

Granskningsyttrande detaljplan för Höganäs 37:39 med flera, Sydöstra Höganäs
Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har ingen erinran på planen då våra yttranden har tillgodosetts i samrådsskedet.

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat att Nordion Energi inte har någon erinran på detaljplanen.

Nordvästra Skånes Flygplats, (22-10-16)

Kommentar till Planbeskrivning, Detaljplan för Sydöstra Höganäs,
Höganäs 37:39, delplan 4

Nordvästra Skånes Flygklubb har bedrivit flygverksamhet på Höganäs Flygplats sedan 50-talet med bland annat flygskola och är sedan 90-talet arrendator av flygplatsen.

Vi upplever att vi funnit vår plats i samhället, accepteras av Höganäsborna och ser ingen konflikt mellan vår verksamhet och utbyggnaden av Tornlyckanområdet enligt planförslaget.

Kommentar:

Kommunen har mottagit yttrandet och noterat att Nordvästra Skånes Flygklubb inte har någon erinran på detaljplanen.

SYNUNKTER FRÅN KOMMUNENS FÖRVALTNINGAR

Stadsarkitekt, Höganäs kommun (22-10-29)

Ingen erinran. Granskningsförslaget baseras på vinnande förslag i markanvisningstävling.

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat att stadsarkitekten inte har någon erinran på detaljplanen.

Miljöavdelningen, Höganäs kommun (2022-10-10)

Miljöavdelningen har inget att invända mot förslaget.

Kommentar:

Kommunen har noterat att miljöavdelningen inte har något att invända mot förslaget.

Kultur- och fritidsförvaltningen, Höganäs kommun (22-10-11)**Yttrande**

Kultur- och fritidsförvaltningen har studerat granskningshandlingarna för Höganäs 37:39 med flera. Kultur- och fritidsförvaltningen anser att detaljplanen är mycket ambitiös med varierande boendeformer som kan ge en ny stadsdel med blandad befolkning. Förvaltningen betonar vikten av att planera in mer rekreationsytor som skapar fysisk aktivitet och blir viktiga mötesplatser.

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunens plan- och bygglövsavdelning tar med frågan vidare till stadsmiljöavdelningen som arbetar med den allmänna platsen och rekreationsytorna på Drömparken. När det gäller kvartersmarken har dessa betonats i planhandlingarna sedan tidigare.

Geodataavdelningen, Höganäs kommun (22-10-28)

Synpunkter enligt nedan:

Plankarta

- antalet koordinatkruss kan minskas, så ökas läsbarheten i kartan
- e1 och e2 är samma bestämmelse, ta bort e2, använd e1 och ange rätt värden inom respektive område
- e3, e4, e5 och e6 är samma bestämmelse, ta bort e4-e6 och ange rätt värden inom respektive område (och så döper du om e3 till e2!)
- högsta nockhöjd för komplementbyggnad ska vara en f-bestämmelse med en f-beteckning i kartan

Planbeskrivning

- Syftet i plankartan, planbeskrivningen och planattributen ska vara lika utformade
 - Framtidsstigen och Drömparken är namn och ska vara med stor bokstav (genomgående i dokumentet)
 - s 19-20 Vore lättare att orientera sig om tidigare gällande planer syntes i kartbilderna
 - s 42 "Höganäs kommuns gata- och parkavdelning" – menar du Stadsmiljöavdelningen!?
- För någon Gata-/Parkavdelning har vi inte
- ” **KONSEKVENSER FÖR DEN ENSKILDE FASTIGHETSÄGAREN** Får en utgift i samband” – vem får en utgift? ” Får en intäkt för försäljning” – vem får en intäkt?

Teknisk kontroll

- gatuön i SV överlappar befintlig plan i norr och syd.
- rensa brytpunkter utmed **alla** bågar (ja det ska se ut att vara bågar, men där finns brytpunkter väldigt nära varandra)
- rensa brytpunkter utmed planområdesgränserna
- rensa brytpunkter utmed de raka markanvändningsgränserna
- planområdet MÅSTE delas upp i två separata polygoner, rådfråga Geosecma hur du gör! (multiyta godtas inte i NGP)
- fyll i attributen i planredigeraren (planattribut, planstatus)

Kommentar:

Justeringar har gjorts på plankarta och planbeskrivning enligt givna råd.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

-



KVARSTÅENDE ERINRINGAR

Efter granskningsskedet kvarstår planförslaget.

Inga synpunkter som kräver en revidering av planförslaget inkom under utställningstiden.

Efter genomförd granskning revideras med ett antal redaktionella ändringar planförslaget enligt redovisning under *Inkomna synpunkter under granskning, Ändringar av planförslag inför antagande*. Ändringarna görs i syfte att tydliggöra detaljplanen ännu mer.

Efter genomförd granskning har synpunkter föranlett till förtydligande av planbeskrivningen som bedöms vara av redaktionell karaktär och föranleder därmed inte en ny datering av planförslaget. Synpunkter av redaktionell karaktär redovisas under *Inkomna synpunkter under granskning, Ändringar av planförslag inför antagande*

Det finns inga kvarstående synpunkter från tidigare skeden av planarbetet som avser det aktuella planområdet.

KVARSTÅENDE ERINGRINGAR

Följande bedömda sakägare har inte fått sina synpunkter tillgodosedda inför:

Granskning

- -

Frågor som inte blivit tillgodosedda är följande inför granskning

- -

Antagande

- -

Frågor som inte blivit tillgodosedda är följande inför antagande

- -