

KS/2025/433



## Planbeskrivning

Detaljplan för

**Del av Höganäs 37:39**

**(kv. Dagen, delplan 7)**

i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län



Granskningshandling, 2026-06-16



**HÖGANÄS  
KOMMUN**

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Förord .....</b>                                   | <b>3</b>  |
| Om detaljplan .....                                   | 3         |
| Handlingar .....                                      | 3         |
| Medverkande tjänstepersoner .....                     | 3         |
| <b>Detaljplanens syfte .....</b>                      | <b>4</b>  |
| Planens syfte .....                                   | 4         |
| Bakgrund, planbesked .....                            | 4         |
| Ärendeinformation .....                               | 4         |
| <b>Förutsättningar för tornlyckan delplan 7 .....</b> | <b>6</b>  |
| Området idag .....                                    | 6         |
| Områdets historia .....                               | 6         |
| Landskapsbild .....                                   | 7         |
| Bebyggelse .....                                      | 8         |
| Allmän och kommersiell service .....                  | 9         |
| Trafik .....                                          | 9         |
| Teknisk försörjning .....                             | 10        |
| Hälsa, säkerhet .....                                 | 11        |
| Geotekniska förhållanden .....                        | 12        |
| Hydrologiska förhållanden .....                       | 13        |
| <b>Planeringsunderlag .....</b>                       | <b>13</b> |
| Kommunala planeringsunderlag .....                    | 13        |
| Riksintressen .....                                   | 16        |
| Regionala planeringsunderlag .....                    | 17        |
| <b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>              | <b>19</b> |
| Planområdets läge och avgränsning .....               | 19        |
| Markägoförhållanden .....                             | 19        |
| Hela detaljplanen .....                               | 20        |
| Allmän plats .....                                    | 20        |
| Kvartersmark .....                                    | 21        |
| Föreslagen teknisk försörjning .....                  | 28        |
| Utredningar .....                                     | 33        |
| <b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>     | <b>34</b> |
| Motiv till reglering .....                            | 34        |
| Användning av allmän plats .....                      | 34        |
| Användning av kvartersmark .....                      | 34        |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....          | 34        |
| <b>Detaljplanens genomförande .....</b>               | <b>36</b> |
| Genomförandetid .....                                 | 36        |
| Organisatoriska frågor .....                          | 36        |

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| Fastighetsrättsliga genomförande frågor .....           | 37        |
| Ekonomiska frågor .....                                 | 37        |
| Tekniska frågor .....                                   | 38        |
| <b>Konsekvenser av detaljplanens genomförande .....</b> | <b>39</b> |
| Miljökonsekvenser .....                                 | 39        |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan .....           | 39        |
| Ekologiska konsekvenser .....                           | 40        |
| Sociala konsekvenser .....                              | 40        |
| Miljökvalitetsnormer .....                              | 41        |
| Nationella miljömål .....                               | 42        |
| Klimatförändringar .....                                | 44        |
| Konsekvenser på infrastruktur .....                     | 44        |
| Ekonomiska konsekvenser .....                           | 44        |
| Fastighetsrättsliga konsekvenser .....                  | 45        |



## Förord

### Om detaljplan

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 och park, husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa syftet med planen, förutsättningar för planen, vilka konsekvenser planen får och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

### Handlingar

#### **Planhandlingarna består av:**

Plankarta

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

#### **Bilder**

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

### Medverkande tjänstepersoner

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:

Besnik Nikqi, planarkitekt och planförfattare

Gunilla Sandebert, planchef/stadsarkitekt

Julia Olsson, exploateringsingenjör, exploateringsavdelningen



## Detaljplanens syfte

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostäder i form av flerbostadshus samt tillhörande komplementbyggnader. I syftet ingår även att möjliggöra för gårdsytor och andra nödvändiga inslag för att främja en god boendemiljö.

### Bakgrund, planbesked

Kommunstyrelsen beslutade den 9 september 2010, i samband med antagandet av detaljplanen för matbutiken 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 fördjupad översiktsplan 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. Planavdelningen fick ett uppdrag under sommaren 2012 att ta fram ett planprogram för hela det berörda området för att ge en helhetsbild av områdets framtida utveckling.

Kommunstyrelsen beslutade 3 juni 2014, § 147, att godkänna upprättat planprogram för området samt att uppdra åt planavdelningen att påbörja detaljplanarbeten enligt planprogrammets föreslagna etappindelning. Planen var på samråd sommaren 2016 och syftet var att dela upp planområdet i mindre delplaner. Detta detaljplaneområde är en av dessa delplaner, delplan 7.

Kommunstyrelsen beslutade den 2024-03-12 § 50 uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för rubricerad detaljplan. Ärendet översändes även till kommunfullmäktige som tog beslut 2024-03-21 § 49.

### Ärendeinformation

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).

### Samråd

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga kommunala förvaltningar. Efter beslut om samråd i kommunstyrelsen 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. Efter samrådet bearbetas förslaget och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen anges om och hur inkomna synpunkter tillgodoses.

## Granskning

### Här är vi nu!

Efter beslut om granskning i kommunstyrelsen planutskott genomförs granskning då medborgare, myndigheter och övriga kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget på nytt, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet anges om och hur inkomna synpunkter tillgodoses.

## Antagande

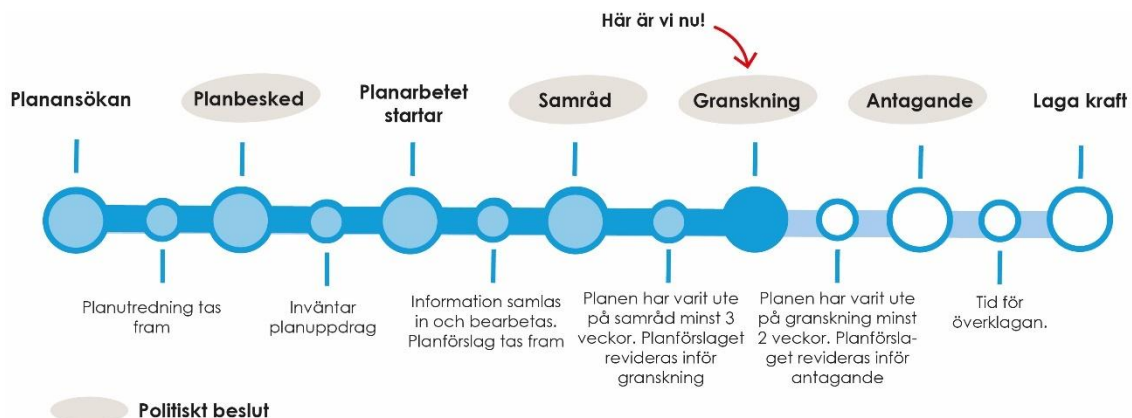
Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

## Eventuellt överklagande

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor efter anslaget protokoll skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

## Laga kraft

Om beslutet om antagande av detaljplan inte överklagas får detaljplanen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.



*Illustration av planprocessen med politiska beslut och information om var i planprocessen detaljplanen befinner sig.*



## ► Förutsättningar för Tornlyckan delplan 7

**NEDANSTÅENDE OMGIVNINGSBESKRIVNING OCH FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PLANOMRÅDET VAD DET GÄLLER MARK, VATTEN, BEBYGGELSE OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING ÄR HÄMTAT FRÅN SAMRÅDSFÖRSLAGETS PLANBESKRIVNING OCH GÄLLER FÖR HELA STADSDELSOMRÅDET TORNLYCKAN.**

### Området idag

Området är flackt och ligger mellan +4 och +7 meter över havet.

Tornlyckeområdet ligger precis vid stadens sydöstra utkant och är till stor del obebyggt och domineras av åkermarken som innan påbörjad exploatering utgjorde cirka två tredjedelar av planområdet.



*Kartbilden visar samrådsförslaget i limegrönt från 2016 med nuvarande förslag för kvarteret Dagen, delplan 7 i rött.*

### Områdets historia

#### Långaröds by

Långaröd var fram till laga skiftet en sammanhållen by om fyra-fem gårdar. I samband med skiftet 1831 splittrades byn och husen flyttades eller byggdes på nytt. Omkring sekelskiftet förekom tegeltillverkning i området för den gamla byn, som fram till dess varit präglad av jordbruk. Under 1900-talet har gårdarna avstyckats och i vissa fall rivits till förmån för ny bebyggelse. Detta har skett dels för småhusbyggnation norr om Långarödsvägen, dels för flerbostadshus strax söder om Långarödsvägen. Tre av gårdarna finns idag bevarade varav enbart en är bevarad i sin helhet med fyra längor. Långarödsgården är den enda av de gamla

gårdarna som låg inom planområdet i samrådsförslaget och är den enda gården som finns kvar i sin helhet.

## Landskapsbild

### **Landskapsbild och topografi**

Aktuellt planområde, delplan 7, kvarteret Dagen är ligger cirka +5,0 - +5,2 meter över havet.

### **Vatten**

Grundvattenytan har senast mätts i samband med framtagandet av *Teknisk PM – Geoteknik, Kv. Dagen, Kv. Futurum, Kv. Visionen & Tornhyckeskolan (2023-11-17)*. I grundvattenröret närmast kv. Dagen, G6, varierade grundvattenytan mellan +3,3 och +4,2 meter (RH2000) vilket motsvarar 1–1,9 meter under markytan. Grundvattennivån varierar något under året på grund av nederbörd.

### **Geologi**

En undersökning av geoteknik och markmiljö i området gjordes av WSP under 2014. Vid undersökningstillfället var inte bebyggelsetypen fastställd för området. Därför förutsatte undersökningen bostäder i 1–2 våningar utan källare och gjordes därför på ett maximalt djup om fem meter. De geotekniska förhållandena för kommande bebyggelser beskrivs som relativt goda inom det undersökta området. Generellt träffas varierande mulljord ovanpå siltig/sandig lera som i sin tur underlagras av sedimentärt berg. Förväntad grundläggningsnivå för byggnader är normal. Lokalt kan grundläggningsdjupet vara djupare beroende på jordenlagrens relativa fasthet, jordens organiska halt samt frostfritt djup.

Ytterligare en geoteknisk undersökning för området kv. Dagen har genomförts av WSP, 10 november 2023. Den visar på att området till största delen består av relativt fastlagrad lera ovan ytligt sedimentärt berg vilket innebär att förutsättningarna för ytlig grundläggning är relativt goda. Lösa och vattenmättade silt- och siltiga lerlager kan förekomma och bör beaktas.

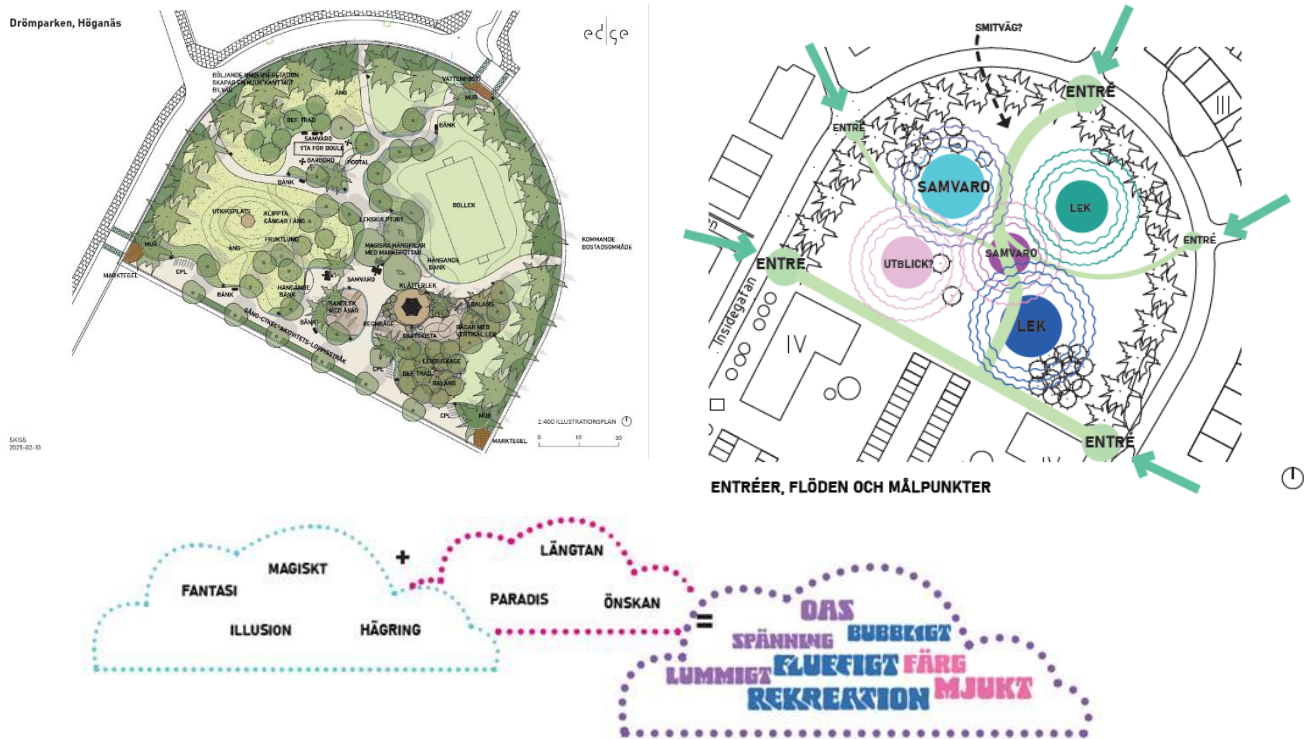
Enligt tidigare undersökningar för Lexikonvägen (2014) utgörs jorden i kv. Dagen generellt av 0,2 – 0,4 m sandig mull-haltig jord eller mullhaltig, siltig, sand ovanlagrandes 0,5–1,2 meter siltig lera. Ställvis hittas mullhaltig lerig silt mellanlagrat i den siltiga leran. Jord-lagren underlagras av vittrat sedimentärt berg där det på vissa ställen finns inslag av kolskikt och aska.

I undersökningarna utförda 2014 inom området erhöll skruvprovtagningen stopp mellan 1,2 och 2,6 meters djup.

### **Fritid och rekreation**

Cirka 500 meter (fågelvägen) sydväst om planområdet ligger Höganäs sportcenter där flertalet av kommunens sportfaciliteter lokaliseras. Inom 1 500 meters radie kan den stora merparten av stadens rekreationsmöjligheter också nås, exempelvis badplatser, småbåtshamn, öppet landskap, museum och stadsparker. I nuläget håller även Drömparken på att uppföras med ett avstånd (fågelvägen) på knappt 100 meter.





*Förslag på utbyggnad och illustrationer över Drömparken som i skrivande stund är under uppbbyggnad.*

### Vegetation

Inom det aktuella planområdet för delplan 7 förekommer inga träd och ingen värdefull vegetation.

Ekdungen, kallad Långarödsdungen, i samrådsförslagets nordöstra del besitter idag höga naturvärden med gamla ekar varav vissa individer är daterade till tidigt 1800-tal.

### Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till det föreslagna planområdet. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (1988:950) KML.

### Bebyggelse

Idag förekommer ingen bebyggelse på platsen som inrymmer planområdet. Väster om planområdet, på andra sidan Vintergatan, finns två flerbostadshus i fyra respektive fem våningar. Nordväst om planområdet förekommer det radhus i två våningar och flerbostadshus i fem våningar. Ovannämnda delar av Tornlyckans bostadsbebyggelse runt Framtidsgatan, Vintergatan, Robotgatan och Allégatan, som tidigare planerats inom den första etappen, uppförs nu i form av flerbostadshus och radhus. Likaså längre norrut från planområdet runt Insidesgatan och Regnbågsgatan uppförs delar av den andra etappen för Tornlyckan med både flerbostadshus och radhus. Väster om planområdet ligger

en större livsmedelsbutik. Nordväst och nordöst om stadsdelen Tornlyckan ligger stadsdelen Långaröd med lamellhus i tegel från 1960-talet, uppförda i 3 våningar.

## Allmän och kommersiell service

Väster om planområdet finns en större livsmedelsbutik. Även F-9 skola (Tornlyckeskolan) finns inom 300 meters avstånd (fågelvägen) från planområdet. I allmänhet får området betraktas som närliggande till samtliga arbetsplatser och allmän och kommersiell service inom tätortsgränsen då det allra mesta kan nås inom en radie om 1 500 meter.

## Trafik

### Övergripande trafikstruktur

De gator som gränsar direkt till planområdet utgörs av Vintergatan i väster, Framtidsgatan i norr samt Lexikonvägen i söder och Insidesgatan i öster. Lexikonvägen ansluter i väster till den statliga Väg 111, som löper i nord-sydlig riktning väster om planområdet.

Samtliga nämnda gator, med undantag för Väg 111, har kommunalt huvudmannaskap och en skyltad hastighetsbegränsning på 40 km/h. Väg 111 har statligt huvudmannaskap, med en hastighetsgräns på 50 km/h norr om Lexikonvägen och 80 km/h söder om.

### Biltrafik

Trafikflödet på Lexikonvägen, söder om planområdet, uppmättes år 2025 till cirka 600 fordon per dygn. Andelen tung trafik uppgick då till cirka 6 procent. Framtidsgatan och Vintergatan är lokalgator med begränsade trafikmängder som huvudsakligen genereras av boende i området. För dessa gator saknas aktuella mätningar då de fortfarande är under utbyggnad.

Enligt Trafikverkets mätningar från 2021 ligger trafikmängderna i väg 111 norr om Lexikonvägen på cirka 13 200 fordon/dygn. Motsvarande siffra för den del av väg 111 som ligger söder om Lexikonvägen är cirka 12 000 fordon/dygn. I båda fallen kör ungefär 50% av trafiken norrut och 50% söderut och andel tung trafik ligger på cirka 4%.

### Gång- och cykeltrafik

Planområdet har en god anslutning till det övergripande gång- och cykelvägnätet. Söder om planområdet löper en öst-västlig gång- och cykelväg längs Lexikonvägen. Den utgör en viktig länk i kommunens huvudnät för gång- och cykeltrafik och kopplar planområdet till närmaste busshållplats, Höganäs Ljungvägen.

Gång- och cykelvägen ansluter även till andra stråk i området, bland annat längs Allégatan samt till aktivitetsstråket längs Pål Anders väg, vilket i sin tur ansluter vidare till Sporthallsvägen där busshållplatsen Höganäs Lexikonvägen är belägen.

### Kollektivtrafik

På väg 111, cirka 500 meter från planområdet, finns busshållplatsen Höganäs Ljungvägen som är tillgänglighetsanpassad och försedd med väderskydd. Busshållplatsen trafikeras av två busslinjer 11 respektive 220 med hög turtäthet till Helsingborg respektive Helsingborg via Viken.

På Sporthallsvägen, cirka 400 meter gångavstånd väst om planområdet ligger busshållplatsen Lexikonvägen som trafikeras av den lokala busslinjen Höganäs 201. Turtätheten är en tur per timme alla dagar i veckan utom söndagar klockan 9–18. Busshållplatsen ger planområdet god förbindelse till viktiga målpunkter runtom Höganäs.

### **Parkering, varumottagning, utfarter**

Planområdet är idag inte ianspråktaget vilket innebär att det inte förekommer varken parkeringsplatser, varumottagning eller utfarter.

Enligt den gällande parkeringsnorm som kommunen har fastställt under 2023 behövs minst åtta bilparkeringar/1000 kvm BTA för flerbostadshus, varav minst 1 plats för besökande. För personer med nedsatt rörelseförmåga ska parkeringsplatser enligt Boverkets byggregler anordnas efter behov. Riktlinjen är att 2–3% (eller minst en plats) av parkeringsnormens parkeringstal ska vara anpassade för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd.

Parkeringsnormen ställer också krav på 28 cykelparkeringar/1000 kvm BTA för flerbostadshus, varav minst 5% bör vara avsedda för promenadskotrar/lastcyklar. Cykelparkeringarna bör placeras lättillgängligt, gärna i närheten av entréer eller i god anslutning till det befintliga cykelnätet som finns i närheten av planområdet.

### **Gaturummen**

Alla angränsande gator till planområdet är utbyggda i enlighet med kvalitetsprogrammets riktlinjer för Tornlyckan och utifrån framtagna sektioner för gatumiljön. Viktigt är bland annat att gaturummen är definierade genom att placeringen av byggnaderna ska följa en gemensam bebyggelselinje samt att entréer förläggs mot gatusidan för att bidra till en mer levande miljö men även att trapphus ska vara genomgående i bottenvåningen.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### **Dagvattenhantering**

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Den befintliga dammen i Sportängen klarar den här delplanens utbyggnad men vid exploatering av hela Tornlyckans stadsdel krävs att ledning till havet eller att den befintliga dagvattendammen i sportängen byggs ut. Alternativen är under utredning för närvarande.

### **Värme**

Det finns befintliga elledningar. Några elledningar går in i planområdets nordöstra hörn, där Insidesgatan möter Framtidsgatan. Fjärrvärme finns draget utmed Insidesgatan, Lexikonvägen och Trädgatan.

### **Avfall**

Planområdet är inte bebyggt och det sker ingen avfallshantering kopplat till planområdet idag.

### Övriga ledningar

Höganäs Energi har befintliga ledningar som kommer att flyttas i samband med genomförandet av denna detaljplan. Det förekommer el, fiber och fjärrvärmeledningar i planområdet.

### Hälsa, säkerhet

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

### Omgivningsbuller

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

Förutom flygplatsen antas den förlängda Allégatan utgöra den största bullerkällan. Beräknat flöde på Allégatan genom planområdet vid full utbyggnad av detaljplanen antas vara runt 900 fordon per årsmedeldygn. Mer specifikt för denna detaljplan (delplan 7) har en trafikbullerutredning tagits fram vars bullerberäkningar redovisas i planförslaget.

### Risk för olyckor

Led för farligt gods finns längs väg 111 som ligger cirka 500 meter från planområdet fågelvägen.

### Risk för översvämning

Området ligger mellan +4 och +5 m.ö.h. I grundvattenröret närmast kv. Dagen, G6, i utförd geotekniskt PM 2023-11-17, varierade grundvattenytan mellan +3,3 och +4,2 meter (RH2000) vilket motsvarar 1–1,9 meter under markytan. Översvämningsrisken bedöms vara väldigt liten. VA-avdelningen rekommenderar höjdsättning med färdigt golv på all nybyggnation som tillkommer på kvartersmark för att undvika översvämningsrisker.

### Risk för erosion

Det förekommer ingen risk för erosion i planområdet.

### Risk för skred

Det förekommer ingen risk för skred i planområdet.

### Risk för ras

Det förekommer ingen risk för ras i planområdet.

### Jordbruk och djurhållning

Det förekommer inget jordbruk eller djurhållning i planområdet.

**Befintlig verksamhetsutövning**

Det förekommer ingen verksamhetsutövning i planområdet.

**Markföroreningar**

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi. En större översiktlig markmiljöundersökning genomfördes av hela planområdet (Tornlyckan) inför samråd, WSP 17 oktober 2014. Endast en provpunkt visade då halter över Känslig Markanvändning (KM), gällande organiska föreningar och tungmetaller. Provpunkt 124, där föroreningen hittades, ligger inte inom aktuellt planområde.

**Radon**

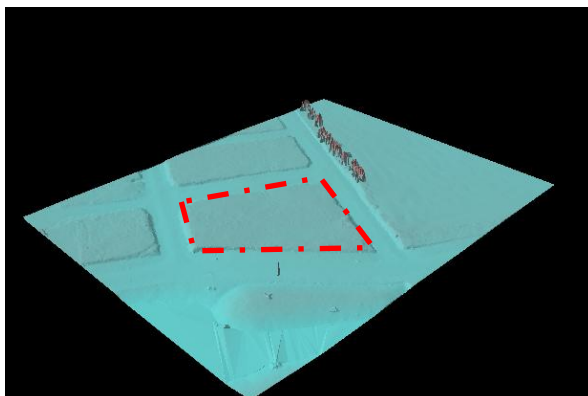
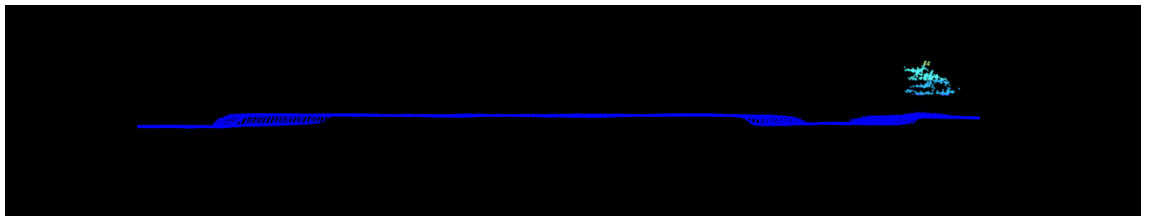
I undersökningen från Tornlyckan Kvartalet 1, 2 och 3 (2021) genomfördes radonmätningar med Marcus 10 i fyra punkter. Inom området varierade radonhalten mellan 7 och 54 kBq/m<sup>3</sup>, vilket innebär att både lågriskmark och högriskmark påträffats.

**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.

**Geotekniska förhållanden****Markens lutning i området**

Topografin är flack med minimal lutning och en markhöjd på ca +4,0 - +4,5 meter (RH 2000).



*Tredimensionella utdrag ur Höganäs kommuns lasdataset med höjdkonturer över planområdet.*



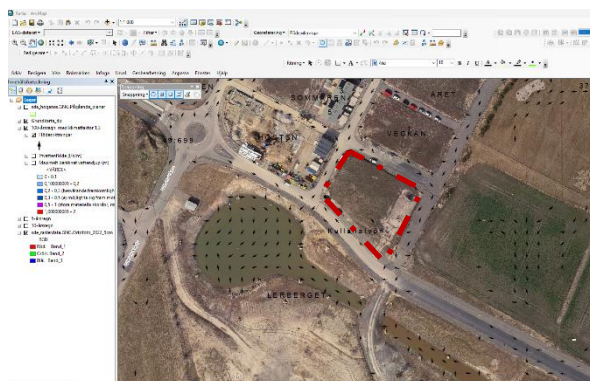
## Grundläggning

Grundläggningsförhållandena baserat på undersökningarna som genomfördes 2023-11-17 för planerade byggnader är relativt goda. Slutlig grundläggningsmetod fastställs vid projektering när planerade grundläggningsnivåer finns framme.

## Hydrologiska förhållanden

### Lågpunkter, avrinningsvägar, recipient

Det förekommer inga lågpunkter av större djup inom planområdet utan marken är väldigt flack. Avrinningsvägarna sker enligt pilarna i kartbilden nedan till den anlagda dammen söder om Lexikonvägen. Slutrecipienten efter dammen är Norra Öresunds kustvatten.



Ungefärligt planområde inritat i rött med befintliga avrinningsvägar.



## Planeringsunderlag

### Kommunala planeringsunderlag

#### Översiktsplan för Höganäs kommun

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035, fick laga kraft 6 december 2019, kommunfullmäktige §80. Den 13 juni 2024, kommunfullmäktige §87, aktualiserades översiktsplanen i kommunens planeringsstrategi, där den samlade bedömningen var att översiktsplanens strategier, inriktningar och föreslagen markanvändning är aktuell, likaså för det angivna planområdet. En översiktsplan är inte juridiskt bindande men visar på kommunens vilja och långsiktiga vision. Enligt ÖP 2035 ska planeringen ge förutsättningar för en årlig befolkningstillväxt på 350 personer för att målet att det år 2035 bor 32 400 invånare i kommunen ska kunna uppfyllas. Det innebär att vi ska planera för minst 2700 bostäder till 2035, liksom för de ytor som krävs för utbyggnad av arbetsplatser, infrastruktur, grönområden och service.

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

## Detaljplaner och förordnanden

Området är inte tidigare planlagt.

### Program

*Planprogram för delar av sydöstra Höganäs (förlängning av Allégatan), daterat den 3 juni 2014, omfattar hela utvecklingsområdet Tornlyckan, dock inte befintliga Tornlyckeskolan. Programmet är vägledande men inte juridiskt bindande.*

Planprogrammets ambition för området är att möjliggöra utbyggnad av staden och att i samband med detta bygga ut vägnätet och öka tillgängligheten i de östra delarna av Höganäs och östra Lerberget, samt utveckla allmänna platser och grönområden inom programområdet.

### Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöwebben som visar kommunens kulturmiljöprogram, som antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2018 § 56 är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. Kulturmiljöprogrammet berör inte specifikt denna detaljplan.

### Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram för Höganäs kommun 2021–2024 - riktlinjer för bostadsförsörjning antogs den 25 november 2021 §110 av kommunfullmäktige.

Bostadsförsörjningsprogrammet behandlar bland annat nationella och regionala mål, utvecklingen på bostadsmarknaden och de verktyg kommunen har att tillgå för att påverka den lokala bostadsmarknaden. I bostadsförsörjningsprogrammet finns också kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen samt en åtgärdstabell som beskriver hur kommunen arbetar för att nå riktlinjerna. Genom detaljplanen kan följande riktlinje uppnås:

1. Under förutsättning att marknaden tål det bör den årliga nyproduktionen uppgå till minst 150 bostäder.
2. För att uppnå en större mångfald av boendeformer bör nyproduktionen domineras av bostäder i flerbostadshus.
3. För att dra nytta av investeringar i infrastruktur och tillgången till service bör nyproduktionen koncentreras till kommunens fem serviceorter.
4. Kommunen ska främja en god bebyggd miljö och möjliggöra bostäder för hela befolkningen som anpassas efter livets alla skeden.

### Vattentjänstplan (vatten & avlopp)

Vattentjänstplan för Höganäs kommun antogs den 14 december 2023 § 238 av kommunfullmäktige. I denna vattentjänstplan 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 uppdrämningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå.

### **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 parkeringsstrategin 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.

### **Kvalitets- och gestaltungsprogram (Tornlyckan)**

Ett politiskt beslutat kvalitetsprogram har tagits fram (reviderat 2021-06-14) som godkänts av kommunstyrelsens planutskott 2021-06-15, §38, där hela av planområdet ingår. Kvalitetsprogrammet ska vara vägledande både för planområdets exploatering av kvartermark samt utbyggnaden av den allmänna platsen. Programmet beskriver och definierar den kvalitetsnivå som krävs för att delta i genomförandet av stadsdelens uppförande.

Kvalitetsprogrammet utgör underlag vid bygglovsprövning och är ett vägledande dokument som ska läsas tillsammans med detaljplanen för projektet.

Kvalitetsprogrammet kommer att medfölja som bilaga till detaljplanen vid exempelvis markanvisningstävlingar och tecknande av markanvisningsavtal.

### **Klimat PM/klimatutredningar**

Under planprocessen för Hamnhotellet och Ändring av översiktsplan (ÄÖP) Jonstorp har Höganäs kommun tagit fram klimatutredningar med både klimatanalyser och utredning mot stigande havsnivåer för både Höganäs och Jonstorp. Dessa utredningar visar att planområdet inte påverkas av översvämningar under 100-årsregn beräknat med en klimatfaktor på 1,3.

### **Hållbarhetsprogram**

Hållbarhetsprogrammet antogs av kommunfullmäktige §28 den 26 mars 2026. Höganäs kommun ska erbjuda livsmiljöer som främjar människors hälsa och stärker miljöns motståndskraft. För att öka livskvaliteten ska dessa miljöer vara tillgängliga, stimulera rörelse och ge goda förutsättningar för ett hållbart vardagsliv. Tillgång till natur och frilufts-områden är en central resurs för folkhälsa och jämlik livskvalitet och en viktig del av kommunens livsmiljöarbete. Grönstruktur och byggd miljö samverkar för att skapa hållbara och attraktiva miljöer. Grönkan främjar hälsa, förbättrar mikroklimatet och bidrar till

klimatanpassning. Den byggda miljön skapar god tillgänglighet och orienterbarhet och kompletterar grönområden genom att underlätta möten, rörelse och sociala aktiviteter.

Byggd miljö och infrastruktur har stor betydelse för invånarnas delaktighet och självständighet. Genom tillgänglig mobilitet, välfungerande offentliga platser och en hållbar bostadsförsörjning med varierade och resurseffektiva boendeformer ges invånarna goda och stabila livsvillkor i hela kommunen.

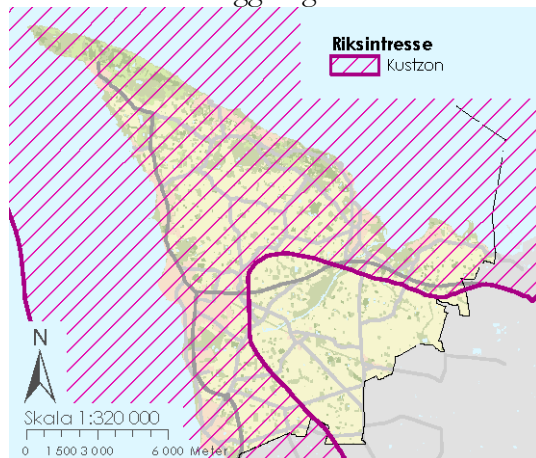
I Hållbarhetsprogrammet står följande som kan knytas samman med planområdet: Kommunen ska arbeta för ett varierat bostadsutbud i samtliga service-orter. Genom att stimulera nya boendeformer och olika upplåtelseformer skapas en inkluderande utveckling där alla invånare ges möjlighet till en trygg och stabil boendesituation. Bostadsbyggandet ska bidra till minskad miljöpåverkan genom att främja resurseffektiva och hållbara boendemiljöer. Nya bostäder som planeras ska vara tillgängliga och vara universellt utformade. Vi ska verka för att människor kan bo kvar i sin bostad och behålla sin självständighet så länge som möjligt. Genom att erbjuda tidigt, tillgängligt och anpassat stöd skapar vi goda förutsättningar även när livssituationen förändras, till exempel vid ekonomiska påfrestningar eller förändrad funktionsförmåga.

## Riksintressen

### Högexploaterad kust

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

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



*Planområdet i förhållande till riksintresse högexploaterad kust.*

**Totalförsvaret (finns ev. fler som inte redovisas öppet)****Väderradar - Bjäre**

Försvarmaktens Vädertjänst och SMHI har en gemensamägd meteorologisk infrastruktur i Sverige, till vilken denna radarstation hör. Denna infrastruktur är en förutsättning för båda myndigheternas funktion inom sina ansvarsområden och måste fungera i samtliga beredskapsnivåer. Inom influensområdet finns en stor risk att etablering av höga objekt, såsom vindkraftverk, kommer i konflikt med riksintresset. I övrigt finns inga riksintressen inom kommunen som kan redovisas öppet. Det generella riksintresset för totalförsvarets militära del kan dock påverkas av uppförande av höga byggnadsobjekt såsom master och vindkraftverk och Försvarmakten ska därför kontaktas i tidigt skede i sådana plan- och bygglovsärenden. Samtliga ärenden, som rör objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska remitteras till Försvarmakten.

**Regionala planeringsunderlag****Kulturhistorisk värdefull miljö**

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

Kulturmiljöprogrammet beskriver Höganäs stad kulturvärden som helhet enligt följande:

Höganäs visar på utvecklingen från fiskeläge över brukssamhälle till ett modernt industrisamhälle. Viktiga inslag i miljön är de olika centrubildningarna 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.

**Kulturhistorisk värdefull miljö, skånelinjen Per Albin-linjen**

*Skånelinjen*, eller *Per Albin-linjen* som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson, började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land. Försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör.

**Planeringsförutsättningar för Skånes kustzon**

**Länsstyrelsen i Skåne och** Region Skåne har tagit fram ett planeringsunderlag för kustkommunerna i Skåne, rapporten *Skånes kustområden – ett nationallandskap*, 2001:35.

I rekommendationerna för det aktuella kustavsnittet framgår att ”Komplettering av bebyggelse bör främst lokaliseras på insidan av etablerad kustbebyggelse. Kustzonen har stora värden för naturvård-, kulturmiljövård och friluftsliv. Planförslaget är i linje med de rekommendationer som finns i rapporten.

## Regionplan för Skåne 2022–2040

I Regionplan för Skåne 2022–2040 redovisas ett antal planeringsstrategier. Denna detaljplan kan anses uppfylla åtminstone två av dessa strategier i och med förslaget om förtätning och utveckling av en etablerad tätort med goda kommunikationer:

### 1) Utveckla flerkärnigheten och stärka samspelet mellan stad och landsbygd

*I Skåne finns en mångfald av orter och en unik närhet mellan stad och landsbygd. Den flerkärniga strukturen ska stärkas för att skapa attraktiva livsmiljöer och konkurrenskraft i hela Skåne. I Skåne finns en variation av tillväxtmotorer, regionala kärnor, orter och byar. Genom att öka förståelsen för det ömsesidiga beroendet kan Skåne skapa en utveckling där alla delar stärks utifrån sina kvaliteter. Skåne ska bygga vidare på befintlig ortstruktur med en tydligt sammanhållen bebyggelse inom orterna. (...) De strategiska noderna måste stärkas för att kunna erbjuda grundläggande service och utgöra betydelsefulla mötesplatser för sitt närområde. Arbetsplatser, bostäder och handel måste främst utvecklas i kollektivtrafikenära lägen för att stärka Skånes utveckling som flerkärnig arbets- och bostadsregion. Landsbygdens roll måste lyftas, inte bara i relation till det urbana utan som en självständig och central drivkraft. En livskraftig landsbygd är en förutsättning för att man ska kunna bo, verka och leva i hela Skåne.*

### 4) Växa effektivt med en balanserad och hållbar mark- och vattenanvändning

*Skåne ska ha en långsiktigt hållbar mark- och vattenanvändning samtidigt som regionen växer såväl befolkningsmässigt som med fler arbetstillfällen. Skånes tillväxt medför konkurrens om markens användning som behöver hanteras av den fysiska planeringen genom att olika samhällsintressen sammanvägs innan beslut fattas. Mark- och vattenanvändningsfrågorna berör många aktörer och medför också att ekonomiska värden ställs mot andra värden. Det är därför viktigt att aktörerna har en grundläggande samsyn och en fortsatt diskussion som stärker helhetsperspektivet. En balanserad och effektiv mark- och vattenanvändning med sammanhållen bebyggelse och en helhetsyn avseende trafik-, bebyggelse- och grönstruktur är nödvändig för Skånes attraktionskraft och hållbara utveckling. När Skåne utvecklas kommer brukningsvärd jordbruksmark ibland att behöva tas i anspråk och det är då viktigt att detta sker efter noggrant övervägande och analys av effekterna av exploateringen. Genom att tillvarata lägen med goda kommunikationer kan Skåne fortsätta att utvecklas mot en alltmer sammanhållen och integrerad region med positiva effekter för bostadsbyggande, arbetsmarknad och näringsliv som följd. Därigenom finns det potential att bidra till minskad klimatpåverkan och en effektiv resursanvändning samt att tillvarata investeringar i infrastruktur och kollektivtrafik.*



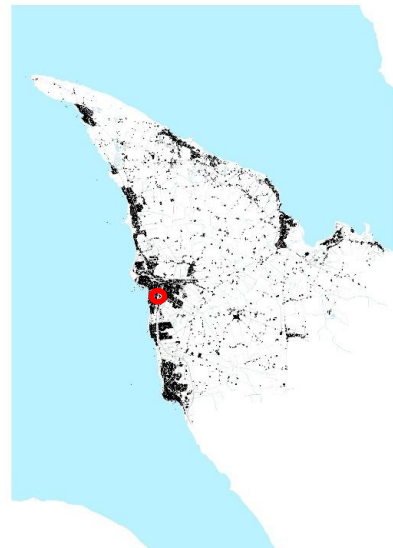
## ► Beskrivning av detaljplanen

### Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger i Höganäs kommun sydöstra del, stadsdelen Tornlyckan. Det aktuella planområdet för delplan 7 ligger i Tornlyckans sydligaste del mot Lexikonvägen och strax öster om Allégatan. Planområdet omfattar ca 2 600 kvadratmeter fördelat på kvartersmark för bostäder med tillhörande inslag såsom komplementbyggnader, teknikbyggnader grönytor och parkeringsytor.



*Aktuellt planområde i tätorten.*



*Aktuellt planområde i kommunen.*

### Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet innefattas av del av fastigheterna Höganäs 37:39 och Lerberget 63:1. Fastigheterna ägs till sin helhet av Höganäs kommun.



*Aktuella fastigheter som ingår i planområdet.*

## Hela detaljplanen

Den framtida markanvändningen omfattar bostäder, gata samt teknisk anläggning. Planförslaget innefattar:

- Bostäder i varierande volymer och höjder.
- Komplementbyggnad för teknik och cyklar.
- Integrerade miljöhus i båda byggnaderna.
- Gröna ytor och ytor för samvaro.
- Parkeringsytor.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen går i led med utvecklingen *Utbyggnadsområde* enligt Höganäs kommuns översiktsplan 2035.

## Allmän plats

Planförslaget inrymmer ingen allmän plats.

## Övergripande trafikstruktur

För planförslaget har utredningen *Trafik- och bullerutredning (Höganäs 37:39 med flera (kv. Dagen, delplan 7) 2026-05-05* tagits fram. Nedanstående delar i denna planbeskrivning som berör trafikfrågorna är baserade på ovannämnda utredning. De gator som gränsar direkt till planområdet utgörs av Vintergatan i väster, Framtidsgatan i norr, Insidesgatan i öster samt Lexikonvägen i söder. Lexikonvägen ansluter i väster till den statliga Väg 111, som löper i nord-sydlig riktning väster om planområdet.

## Biltrafik

Det framtida trafikflödet på angränsade gator har beräknats utifrån Trafikverkets basprognoser, gällande från den 2 april 2024. Enligt dessa prognoser förväntas personbilstrafiken i Skåne öka med i genomsnitt cirka 1,13 % per år, medan lastbilstrafiken beräknas öka med cirka 1,33 % per år under perioden 2019–2045. Utifrån dessa antaganden beräknas trafikflödena för prognosåret 2045 uppgå till cirka 750 fordon per dygn på Lexikonvägen söder om planområdet, cirka 100 fordon per dygn på Framtidsgatan samt cirka 300 fordon per dygn på Vintergatan.

## Gång- och cykeltrafik

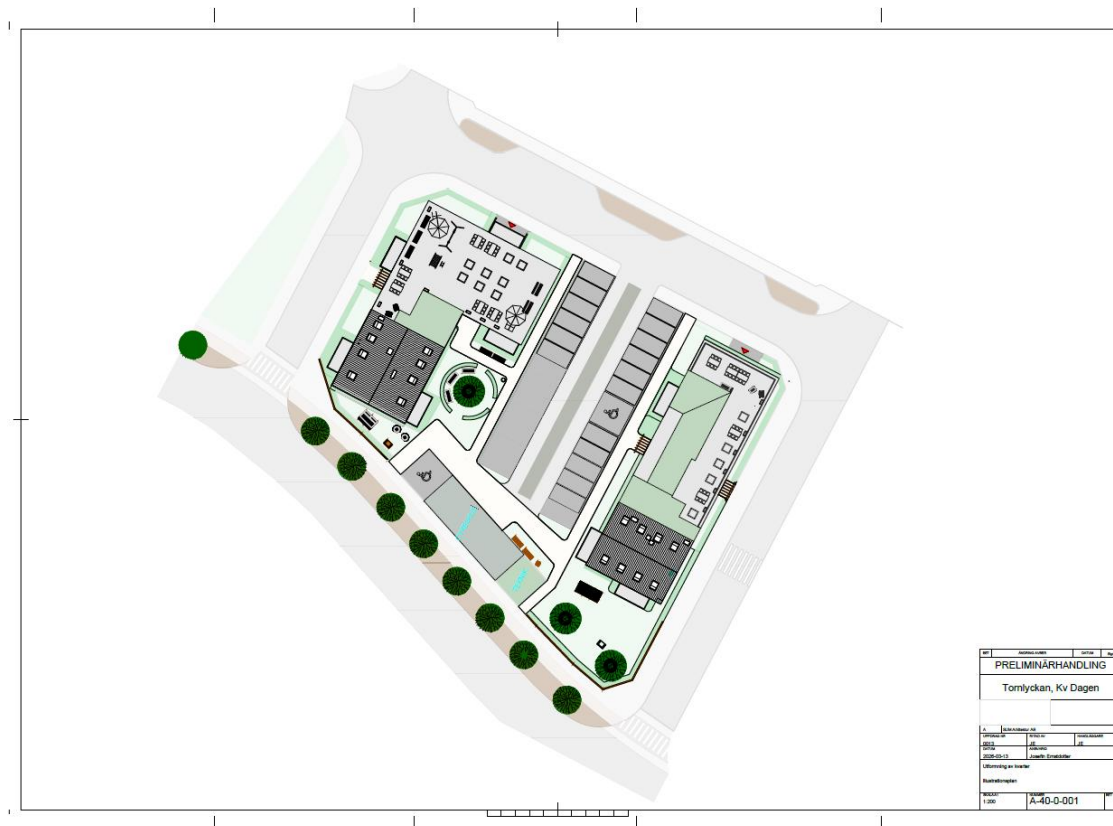
Det är viktigt att planområdets gång- och cykelkopplingar bevaras och inte försämrats av planförslaget. För att säkerställa detta bör inga in- och utfarter tillåtas mot Lexikonvägen, utan dessa bör i stället placeras mot Framtidsgatan. Detsamma gäller för angöring till sophantering och andra servicefunktioner, som bör ske från Framtidsgatan för att minimera påverkan på gång- och cykeltrafiken längs Lexikonvägen.

## Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns det god kollektivtrafik som ger planområdet god förbindelse till viktiga målpunkter runtom Höganäs och även mot Helsingborg.

## Kvartersmark

Föreslagen kvartersmark i denna detaljplan inrymmer markanvändningsbestämmelsen B - Bostäder. Inom kvartersmarken tillkommer egenskapsbestämmelser för kvartersmark för att illustrera byggrättens egenskaper inom planområdet.



*Illustration över föreslagen situationsplan för kvarteret Dagen.*

Situationsplanen visar hur byggnadskropparna placerats för att få ett väldefinierat kvarter; kvarteret Dagen. Entréerna placeras ut mot gatorna och är genomgående vilket gör att en även välkomnas in i den privata gårdsmiljön. I gårdsmiljön är intentionen att skapa en harmonisk och välmående miljö genom att integrera grönska som en central komponent i varje aspekt, en oas mitt i stadens liv. Komplementbyggnader såsom cykelförråd med mera och utbyggnader vid takterrass kan med fördel förses med gröna tak och fasadväxtlighet.

## Bostadsbebyggelse

Bostadsbebyggelsen inom planområdet föreslås fördelas mellan två flerbostadshus. Hus A som placeras längs med Vintergatan och Framtidsgatan med gavlar mot Framtidsgatan och Lexikonvägen samt hus B som placeras längs med Insidesgatan med gavlar mot Framtidsgatan och Lexikonvägen. Förslaget möjliggör för cirka 33 bostäder som fördelas på 17 lägenheter i hus A och 16 lägenheter i hus B. I detta skede är planlösningarna flexibla för att möta Höganäs behov och lägenheterna är i varierande storlekar.



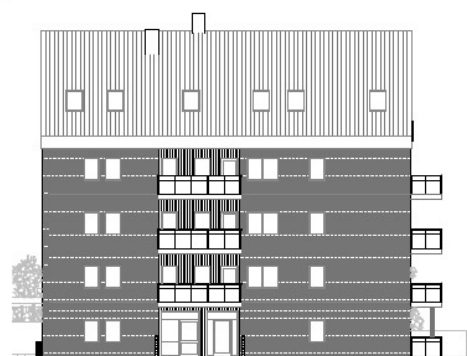
Miljöhusen föreslås integreras i respektive byggnad på entréplan.



*Illustrationsbilder på förslaget med variation i höjd och fasader som bidrar till ett levande uttryck. Hållbara fasadmaterial såsom tegel och trä används.*



Fasad mot sydöst



Fasad mot nordöst

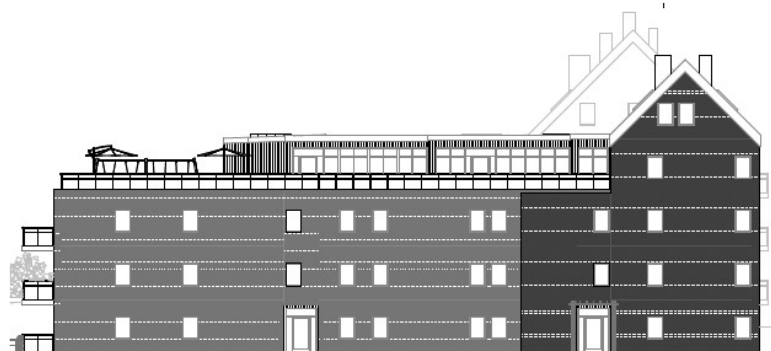


Fasad mot nordväst

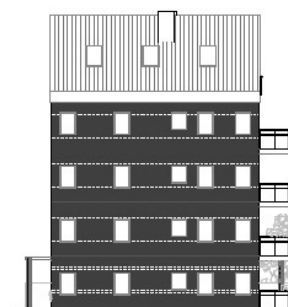


Fasad mot sydväst

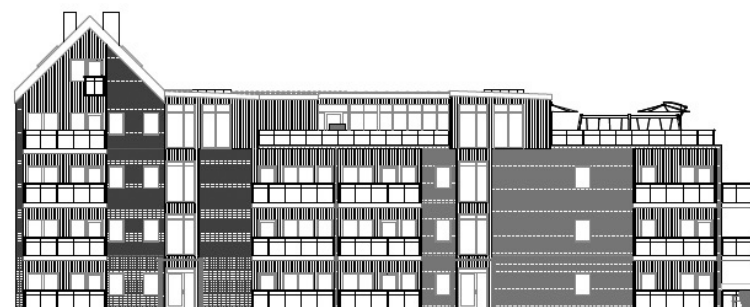
*Fasader på A-buset längs med Vintergatan.*



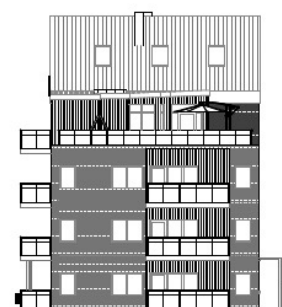
Fasad mot sydöst



Fasad mot nordöst



Fasad mot nordväst



Fasad mot sydväst

*Fasader på B-buset längs med Insidesgatan.*



### Komplementbyggnader

Komplementbebyggelsen inom planområdet föreslås placeras mot Lexikonvägen med plats för både cykelhus och teknikdel. Inom komplementbebyggelsen ingår även skärmtak till cykelställ.





Grönska är ett viktigt inslag i projektiden. Gemensamma umgängesytor på taken bjuder in till både avskildhet och odling, umgänge och lek. Gården ska ge en känsla av en privat grön oas. Gröna tak på komplementbyggnader tillsammans med vertikal växtlighet ger en harmonisk känsla i gårdsmiljön.

### **Riktlinjer för gaturummens utveckling**

Tornlyckans kvalitetsprogram (reviderat 2021-06-14) lägger grunden för hur gaturummen ska utföras och utformas. I den framkommer bland annat att körtrafiken ska i det inre nätet ske på de oskyddade trafikanternas villkor. Bland annat ska gatorna inom Tornlyckan inte fungera som barriärer utan som samlande rum.

Programmet tar även upp samspelet mellan olika markmaterial. Dessa har stor betydelse för orienterbarheten i staden och för tillgänglighetsanpassningen i offentlig miljö.

Denna detaljplan ska utgå från kvalitetsprogrammet när gaturummen utförs och utformas.

### **Verksamheter och kommersiell service**

Planförslaget inrymmer inga verksamheter eller kommersiell service.

### **Parkering, varumottagning, utfarter**

Parkeringsplatserna finns redovisade i illustrationsplanen ovan. Redovisat finns både standardparkeringsplatser och parkeringsplatser för personer med nedsatta rörelseförmågor enligt Höganäs kommuns gällande parkeringsnorm från 2023. Planförslaget medger inga verksamheter varför större varumottagning inte kommer ske i anslutning till planområdet. In- och utfarter är placerade mot Framtidsgatan där även parkeringsplatserna är förlagda.



### Allmän service

Planläggning av fler bostäder i Tornlyckan stärker underlaget för service i området. Bostäder placerade nära service i kombination med ett väluppbyggd gång- och cykelnät minskar bilbehovet och främjar rörelse till fots och med cykel. Ambitionen med stadsdelen Tornlyckan är att samla en stor del av den service man behöver till vardags.

### Tillgänglighet för räddningstjänsten

Förslaget möjliggör för räddningstjänstens fordon att komma fram till byggnaden på alla sidor. Det är mindre än 50 meter från där räddningstjänstens fordon kan stå och byggnadernas in- och utgångar.

### Omfattning

För kvarterens marken avsedd för bostäder inom planområdet föreslås av detaljplanen en total byggrätt på drygt 3 500 kvadratmeter bruttoarea. Flerbostadshusbebyggelsen fördelas på två huskroppar hus A med cirka 1670 kvadratmeter och hus B med cirka 1830 kvadratmeter inklusive 110 kvadratmeter separata komplementbyggnader. Sammantaget för flerbostadshusen innebär det en byggnadsarea (BYA) på 0,35 av fastighetsytan. För marginalen ges därmed en BYA på 40% av fastighetsytan inom användningsområdet.

För komplementbyggnader där miljöhus, cykelverkstad samt skärmtak för cykelställ gäller exploatering inom egenskapsområdet för korsmark.

### Riktlinjer för bebyggelsens utförande och utformning

#### Placering

Placeringen av nya byggnader hålls öppen och flexibel, men precis som i kvalitetsprogrammet för Tornlyckan är det önskvärt att bebyggelsen, där det är möjligt, placeras nära fastighetsgränser. Detta för att bidra till ett tydligt gaturum och mer definierade kvarter.

#### Utformning

Fasadernas detaljbearbetning och sammansättning bidrar till byggnadernas upplevda skala. Byggnadernas volymer ska därför brytas ner och utföras med en tydlig förskjutning i fasaden. Fasaderna ska utföras i gedigna naturmaterial som åldras vackert. Hela planområdet ingår i kvalitetsprogrammets karaktärsbyggande zon. Karaktärsbyggande zoner definieras i kvalitetsprogrammet för Tornlyckan och innebär att byggnaderna i dessa zoner blir mer visuella än andra mer inåt i kvarteren och att dessa byggnader därmed kräver en utformning av högre kvalitet. Valet av material med utgångspunkt i kvalitetsprogrammet regleras under utförandebestämmelserna i detaljplanen.

#### Placering

För att definiera kvarteren placeras huvudbyggnaderna med fördel ut mot kvarterets hörn. En gemensam bebyggelselinje mot gatan ska eftersträvas för att ge ett sammanhållet och tydligt gaturum. Samtidigt ska ett visst avstånd hållas från allmän platsmark. För att uppnå detta har bestämmelsen *Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns* tillkommit på plankartan.

## Utförande

För att uppnå att karaktärsbyggande zoner utifrån kvalitetsprogrammet efterlevs regleras byggnadernas material.

Viss risk, även om den idag är obefintlig, kan finnas för området vid extrema regn i framtiden. Kommunens utgångspunkt är därför att skydda bebyggelsen från översvämning så långt som möjligt. Eftersom det förekommer höga grundvattennivåer i området regleras även att källare inte får finnas. En utgångspunkt i kvalitetsprogrammet är att det ska vara enkelt för de boende att ta sig från gatan och in till deras mer privata delar utan att behöva gå omvägar. För att uppnå detta regleras även att trapphusen ska vara genomgående i bottenvåningen.

## Markens anordnande

Mer hårdgjorda ytor genom exploatering ger mindre grundvattenbildning och högre belastning på dagvattenledningarna, varför nya hårdgjorda ytor som till exempel parkeringsplatser med fördel kan göras infiltrerande. Eftersom planområdet inrymmer både flerbostadshus och parkeringsplatser är det viktigt att trafiksäkra gångvägar ordnas, både norrut och söderut.

## Takvinkel

Majoriteten av bebyggelsen kommer att utföras i plana tak. För att inte riskera att vattenansamlingar sker på taken ges en viss lutning på dessa delar. Resterande byggnadsdelar som utformas med sadeltak får en annan taklutning.

## Höjd på byggnadsverk

Höjden på byggnaderna i detaljplanen regleras med olikanockhöjder som i sin tur kompletteras med takvinkelsbestämmelser med kvalitetsprogrammets vision som utgångspunkt.

## Utnyttjandegrad

Byggnationens exploateringsgrad inom fastigheten måste regleras för att säkerställa en lämplig balans mellan bebyggelse och friyta inom området. Genom att styra hur stor del av en fastighet som får bebyggas värnas områdets karaktär, grönsstruktur, dagsljusförhållanden, dagvattenhantering och boendekvaliteter. Utnyttjandegraden regleras i procent.

## Hållbart byggande

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.

## Geotekniska förhållanden

Föreslagen grundläggning för byggnader upp till 11 meter i nockhöjd (uttryckt som 1–2 våningar i geoteknisk undersökning, WSP 2014) är platta på mark utan källare. Denna rekommendation baseras på resultat från den geotekniska undersökningen. En ytterligare geoteknisk utredning för *Kv. Dagen, kv. Futurum, kv. Visionen och Tornhyckeskolan har genomförts av WSP 2023-11-17. Utredningen*

fastslår att de geotekniska förutsättningarna är goda och att grundläggning med byggnation över 2 våningar och upp till 7–8 våningar för kvarteret Dagen bedöms kunna upprättas. Dock ska grundläggning och eventuell schaktning av jord ske enligt utredningens rekommendationer. All grundläggning rekommenderas även att utföras i radonskyddat utförande.

### **Fornlämningar och kulturmiljö**

Enligt tidigare meddelande från Länsstyrelsen så berör den aktuella detaljplanen ingen känd fornlämning och Tornlyckeområdet är idag till stor del ianspråktaget. Därför krävs inget tillstånd enligt 2 kap. KLM och inga krav att ställas på arkeologisk utredning. Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10§ KLM.

### **Föreslagen utformning gatunät**

Genom att tidigt planlägga den centrala infrastrukturen förtydligas relationen mellan det allmänna och det privata stadsrummet som gynnar stadsgatunätet. Det i sin tur sätter tydliga ramar för delplanerna och etapperna som kommer. På detta sätt tydliggörs relationen mellan vad som blir allmän plats respektive kvartersmark. Husen placeras nära gatan vilket hjälper till att markera kvarterens hörn och gränser vilket samtidigt ger området en tydlig stadsmässig karaktär. Entréer ut mot gatan bidrar till läsbarheten och skapar förutsättning för spontana möten och ett levande gaturum. Entrésidor mot gatan skapar även en tydlig avgränsning mellan den privata sfären och det publika gaturummet.

### **Föreslagen utformning gaturum**

Inom området ska gälla att gående och cyklister är prioriterade trafikanter och att gaturummen i första hand planeras utifrån dessa behov. Övergripande för området är att samtliga trafikslag ges plats inom samma gaturum. Det vill säga att överallt där du kan köra bil ska det vara lika självklart att du har rätt att gå och cykla.

Riktlinjer för gators olika typer och utformning beskrivs närmare med principskisser i kvalitetsprogrammet som tagits fram specifikt för stadsdelen Tornlyckan. Det har även tagits fram kompletterande skisser i en förprojektering för den etapp som denna delplan ingår i och för stora delar av resterande etapper i Tornlyckan.

## **Föreslagen teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Det finns god kapacitet i samtliga ledningar. Anslutningspunkter upprättas i Vintergatan.

### **Dagvattenhantering**

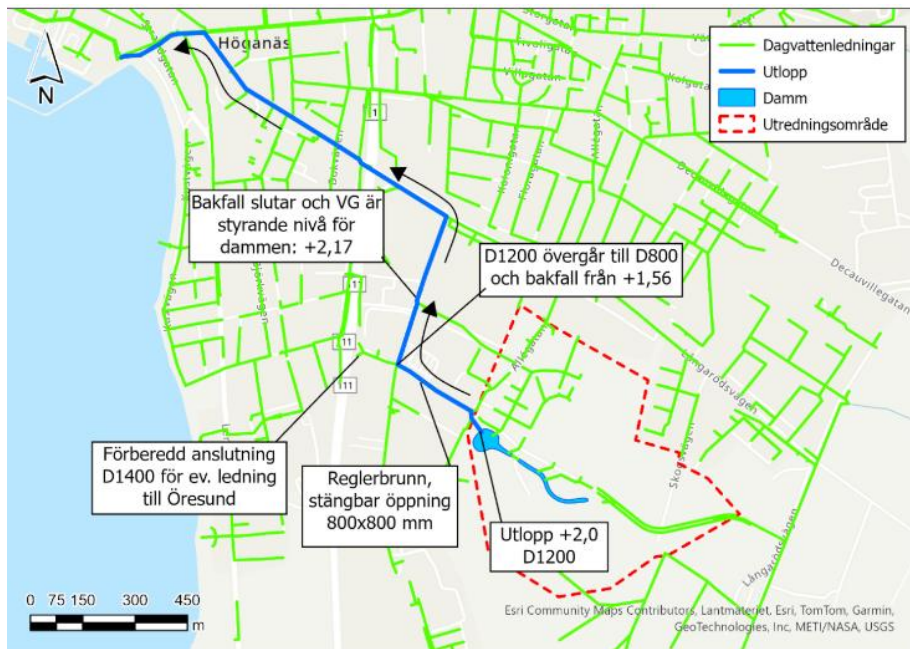
Dagvattnet från aktuellt planområde kommer att via Höganäs avledas till recipienten Öresund, här vattenförekomsten N Öresund, SE561030-122821. Enligt VISS klassas vattenförekomsten nu i förvaltningscykel 3 att ha ”god ekologisk status”.

Exploateringen av Tornlyckan innebär att åkermark tas i anspråk för infrastruktur och byggnader. Allt dagvatten från området kommer att samlas upp i en utjämningsdamm med svämdike, anlagd i naturparkområdet söder om Lexikonvägen, innan det avleds vidare till recipient för att inte överbelasta ledningsnätet nedströms. Riktvärdet är att utjämna till max 1,5 l/s och hektar utgående. Volymen är väl tilltagen på cirka 10 700 m<sup>3</sup>. Det ger det en lång uppehållstid för vattnet i dammen/diket varför en viss kväverening sker, men framför allt en deposition av stoft och slam. Eventuella metaller är till största delen partikulärt bundna. Kväve- och fosforbelastningen förväntas minska genom detta, men även genom att odling av åkermark upphör. Kommunen bedömer därför att recipienten inte kommer att påverkas negativt av planförslaget.



Fördröjning av dagvatten för denna delplan hanteras i befintlig ovannämnda dagvattendamm i planområdets närhet där det finns god kapacitet. Kartbilden visar ledning, dagvattendamm och föreslaget planområde. Ledningen i kartbilden illustreras i lila ner till befintlig dagvattendamm i Sportängen strax söder om Planområdet. Planområdet illustrerat i rött.

För att klara detta har bestämmelserna *b1 källare inte får finnas* och *b2 Nivån på färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över höjd på angränsande gata, tillkommit på plankartan*. Dessa bestämmelser säkerställer sammantaget en god och hållbar dagvattenhantering i planområdet.



Planområdet är beläget inom området för markavvattningsföretaget *Nr 1 Västra Äsperöd* och inom dess båtnadsområde. Den planerade exploateringen medför dock ingen avledning till detta dikningsföretag. All avvattning sker via det kommunala ledningsnätet med utlopp först till dagvattenmagasinet söder om planområdet, i Sportängen, för att sedan ledas ut enligt skissen ovan till slutrecipienten Norra Öresunds kustvatten. Exploateringen bedöms därför inte påverka vare sig markavvattningsföretaget eller dess båtnadsområde, varken hydrauliskt eller funktionellt.

### Riktlinjer för dagvattenmagasinens utförande och utformning

Vid skapande av nya öppna dagvattenanläggningar ska dessa, så långt det är möjligt, utformas så att de får ett skönhets- och rekreativvärde men även så att natur- och kulturvärden tas tillvara. Kraven på anläggningarnas utformning ska anpassas till omgivandeförhållanden. I utformningen bör säkerhet och framtida skötselbehov beaktas. Detta kan ske genom att exempelvis dagvattendammar utformas med flacka slänter. Utformningen bör även prioritera biologiska och ekologiska mervärden.

### Värme

Den föreslagna bebyggelsen kan förses med fjärrvärme, el och fiber. Önskvärt från Höganäs energi är att planområdet ansluts till fjärrvärmen. Det finns även möjlighet att ansluta till natur- och biogasnätet som finns i närheten.



**Hållbara alternativ**

Möjligheterna att ansluta till fjärrvärme finns för hela planområdet. Höganäs kommun ser positivt på att i taklandskapen anlägga solceller för hållbar energiförsörjning och gröna tak för biologisk mångfald.

**Avfall, återvinningsstation**

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

Planförslaget redogör för två miljörum fördelade och integrerade i varje byggnad.

Miljörummen kommer att byggas och anpassas efter Nordvästra Skånes

Renhållning AB:s (NSR:s) renhållningsordning för Höganäs kommun.

Miljörummen kommer att placeras utmed Framtidsgatan i norr och på entréplanet för att underlätta tömning av kärl.

**Övriga ledningar och räddningstjänst**

Exploatören ska både kontakta räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

Det är väsentligt att det finns brandposter i området (högst 150 meter mellan brandposterna) och att tillgängligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs.

**Föreslagen grundläggning**

Det har tagits fram en geoteknisk undersökning *Tekniskt PM Geoteknik kv. Dagen, kv. Futurum, kv. Visionen & Tornhyckeskolan, Höganäs 2023-11-17* som redogör för den aktuella detaljplanen. Sättningsförhållandena för planerad bebyggelse bedöms i nuläget som små. Även risken för stabilitetsproblem bedöms som liten. Dessa risker ska kontrolleras i projekteringskedet när projektering och dimensionering av grundläggningen för de planerade grundläggningsnivåerna fastställts. Enligt undersökningen är de geotekniska förutsättningarna inför ytlig grundläggning av flerbostadshus relativt goda. Grundläggningen rekommenderas att utföras radonskyddat och därmed har bestämmelsen *b<sub>3</sub> Grundläggning ska ske i radonskyddat utförande*.

**Länshållning**

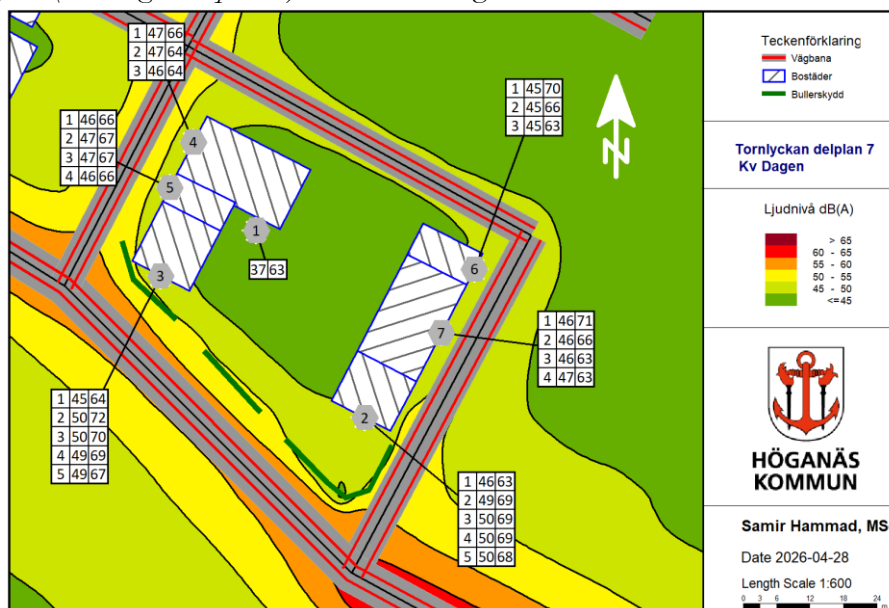
Åtgärd för länshållning bedöms sannolikt nödvändigt. Länshållning bedöms kunna utföras med pumpgröpar nedförda 0,5 meter under schaktbottennivån.

**Föreslagen höjdsättning/topografi**

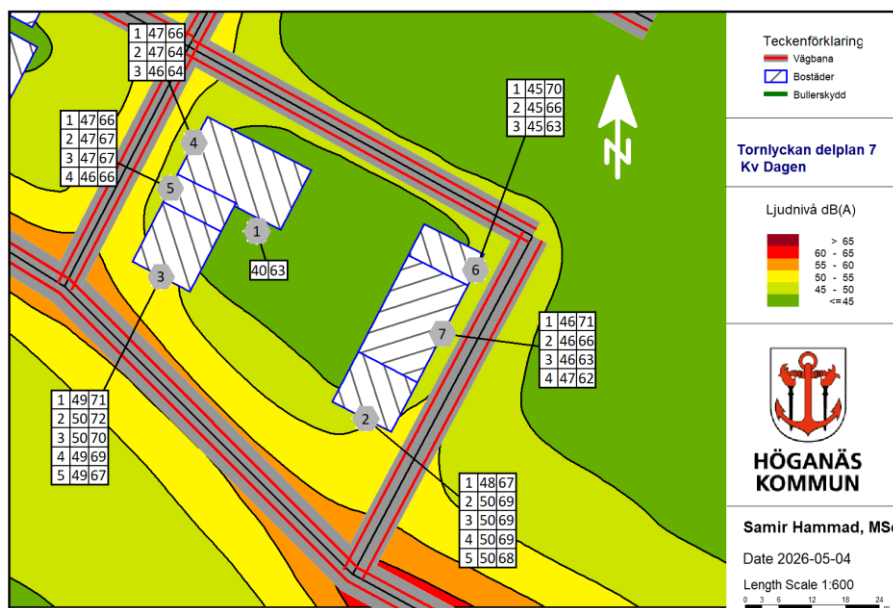
Höjdsättning på samtliga tillkommande byggnader inom planområdet som bebyggs med bostäder på del av fastigheten Höganäs 37:39 (kv. Dagen), ska höjdsättas med en nivå på 0,3 meter över angränsande gata. För att verkställa detta har bestämmelsen *b<sub>2</sub> Nivån på färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över höjd på angränsande gata*.

## Buller

För denna detaljplan har utredningen *Trafik- och bullerutredning (Höganäs 37:39 med flera (kv. Dagen, delplan 7) 2026-05-05* tagits fram.



Kartbilden visar beräknade bullernivåer vid fasad för samtliga våningsplan samt vid uteplats, för scenario med bullerplank år 2045. Första kolumnen redovisar våningsplan, andra kolumnen ekvivalent ljudnivå ( $L_{Aeq}$ , dB(A)) och tredje kolumnen maximal ljudnivå ( $L_{Amax}$ , dB(A)).



Kartbilden visar beräknade bullernivåer vid fasad för samtliga våningsplan samt vid uteplats, utan bullerplank år 2045. Första kolumnen redovisar våningsplan, andra kolumnen ekvivalent ljudnivå ( $L_{Aeq}$ , dB(A)) och tredje kolumnen maximal ljudnivå ( $L_{Amax}$ , dB(A)).

Följande utredning visar att fasaderna till samtliga bostäder samt uteplatserna klarar riktvärden för buller från väg enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid nybyggda bostäder.

## Utredningar

### **Tekniska utredningar**

Följande tekniska utredningar har tagits fram för denna detaljplan, (delplan 7):

### **Trafik- och bullerutredning**

*Trafik- och bullerutredning (Höganäs 37:39 med flera (kv. Dagen, delplan 7) 2026-05-05 tagits fram.*

### **Geoteknik**

*Tekniskt PM Geoteknik för kv. Futurum kv. Visionen & Tornhyckeskolan Höganäs 2023-11-17. Delar av utredningen finns inarbetat i planförslaget.*

### **Förorenad mark**

Inom planområdet förekommer ingen förorenad mark.

### **Projektering m. fl.**

Projektering kommer att ske i samband med genomförandet. Det finns även risk för höga grundvattennivåer efter färdigställande, vilket kan orsaka upptryck på konstruktioner med djupare grundläggning, detta bör beaktas inför projektering av byggnation. Därmed bedöms att åtgärd för länshållning behövas.



## Motiv till detaljplanens regleringar

### Motiv till reglering

Nedan följer motiveringarna bakom förslagets regleringar.

Mer information om planbestämmelser följer på:

[Planbestämelsekatalogen - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

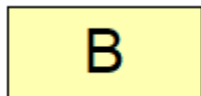
### Användning av allmän plats

Detaljplanen inrymmer ingen allmän plats.

### Användning av kvartersmark

*B – Bostäder* Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

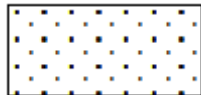
Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Användningen bostäder kan betecknas B och kan vid färgläggning ges gul färg.



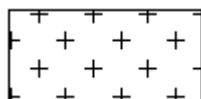
### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Begränsning av markens utnyttjande

*Marken får inte förses med byggnad.* Denna bestämmelse används för att reglera bort där det inte ska uppföras byggnader.



*Marken får endast förses med komplementbyggnader.* Denna bestämmelse används för att styra var vissa komplementbyggnader får och inte får uppföras.



#### Höjd på bygnadsverk

**h<sub>1</sub>**

*Nockhöjden på huvudbyggnader ska vara angivet värde i meter.* Denna bestämmelse används för att regleranockhöjden på huvudbyggnaderna och komplementbyggnaderna.

#### Takvinkel

**o<sub>1</sub>**

*Takvinkel får vara mellan 40 – 50 grader.* Då delar av bebyggelsen planeras uppföras med sadeltak och ingen inredning avses tillåtas i vindsutrymmet har bestämmelsen tillkommit.

**o<sub>2</sub>**

*Takvinkel får vara mellan 1 – 5 grader.* Då delar av bebyggelsen planeras uppföras med plana tak och ingen inredning avses tillåtas i vindsutrymmet har bestämmelsen tillkommit.

#### Utnyttjandegrad

**e<sub>1</sub>**

*Största byggnadsarea för huvudbyggnader är angivet värde i procent av fastighetsarean inom användningsområdet.* Härutöver får balkonger, även inglasade, samt inglasade uteplatser finnas. Denna bestämmelse används för att reglera nyttjandegraden av byggrätten i procent för huvudbyggnader.

**Utförande**

- b<sub>1</sub>** *Fasader ska utformas i tegel och i trä. Tegel ska vara det dominerande materialet och bestå av minst 65 procent per huvudbyggnad.*  
Bestämmelsen har valts för att reglera fasadmaterialet på husen eftersom de ligger inom kvalitetsprogrammets karaktärsbyggande zon.
- b<sub>2</sub>** *Nivån för färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över höjd på angränsande gata.*  
Bestämmelsen har valts för att säkerställa att inga byggnader riskerar att översvämmas.
- b<sub>3</sub>** *Källare får inte finnas.* Den höga grundvattennivån i området är grunden till att planbestämmelsen har valts.
- b<sub>4</sub>** *Trapphus ska vara genomgående.* Bestämmelsen har valts för att trapphus i flerfamiljshus skall i största möjligaste mån vara genomgående i bottenvåningen. Detta är viktigt för att boende ska kunna nå den privata gårdssidan utan att behöva gå omvägar.
- b<sub>5</sub>** *Grundläggning ska ske i radonskyddat utförande.* Eftersom det förekommer högre radonhalter än normalt i området har denna bestämmelse tillkommit.

**Utformning**

- f<sub>1</sub>** *Utöver angivennockhöjd får teknikrum, förråd och hisschakttopp finnas indraget minst 2 meter från fasad.* Bestämmelsen har valts för att reglera att eventuella teknikutrymmen, förråd samt hisschakttopp får byggas på taket, indraget från fasad för att inte ge en känsla av att byggnaderna är högre än vad de är.

**Placering**

- p<sub>1</sub>** För att definiera kvarteren placeras huvudbyggnaderna med fördel ut mot kvarterets hörn. En gemensam bebyggelselinje mot gatan ska eftersträvas för att ge ett sammanhållet och tydligt gaturum. Samtidigt ska ett visst avstånd hållas från allmän platsmark. För att uppnå detta har bestämmelsen *Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns* tillkommit på plankartan.





## Detaljplanens genomförande

### Genomförandetid

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

Målsättning är att detaljplanen ska antas under fjärde kvartalet 2026.

#### Avtal

I samband med planläggning har ett markanvisningsavtal upprättats och ett marköverlåtelseavtal kommer att upprättas som redovisar detaljplanens genomförande.

Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen är markägare.

Ett marköverlåtelseavtal är ett fullföljande av tidigare upprättat markanvisningsavtal. Avtalet reglerar främst överlåtelse av mark, exploateringskostnader, ansvarsfördelning samt övriga frågor i samband med exploateringen.

Planavtal har upprättats mellan kommunledningskontoret och planavdelningen som bland annat reglerar ersättningen för planarbetet.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde.

Exploatören ansvarar för att område markerat med ”u” och ”n” hålls fritt.

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

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet men i denna detaljplan (Delplan 7) ingår inte någon allmän plats.

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmarken i enlighet med detaljplanen. Exploatören ska både kontakta räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbetet utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

## Fastighetsrättsliga genomförande frågor

### **Fastighetsägare**

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen (Delplan 7).

### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Ingen fastighetsplan eller tomtindelning berörs av förslaget.

Fastighetsindelningsbestämmelser/tomtindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

### **Fastighetsbildningsåtgärder**

Detaljplanens genomförande innebär att fastighetsbildningsåtgärder behöver ske inom planområdet. Exempel på åtgärder är avstyckning, fastighetsreglering etcetera.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas av lantmäteriet. Fastighetsbildningsåtgärder kan komma att vidtas efter att planen fått laga kraft.

### **Rättigheter**

Området berörs inte av några servitut. Dock förekommer det ledningar som finns placerade i det nordvästra hörnet av fastigheten. Dessa ledningar ägs av Höganäs energi och kommer att flyttas i god tid före byggnationen påbörjas.

## Ekonomiska frågor

### **Planekonomisk bedömning**

Detaljplanen bekostas av kommunen då denne är markägare och kostnaden tas ut genom planavtal. Kostnaderna för genomförandet av kvartersmarken för bostäder bekostas av exploatören. I planförslaget ingår ingen allmän platsmark varför det inte förekommer några kostnader kring det.

### **Planavtal/planavgift**

Detaljplanen bekostas genom plankostnad som tas ut i samband med granskning och antagande av detaljplanen.

### **Fastighetsbildningskostnader**

Kostnaden för avstyckning och fastighetsreglering motsvarande ytan för kvarteret Dagen bekostas av kommunen enligt markanvisningsavtalet. Övriga förrätningskostnader kopplat till kvartersmarken bekostas av exploatören såsom kostnader för exempelvis fastighetsbildning, servitut med mera. Likaså exempelvis kostnader för byggnationer, ledningsarbeten och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Detta regleras närmare i de avtal som tecknas i samband med planläggningen. Exploatören är inte skyldig att ställa någon form av säkerhet till kommunen eftersom det är kommunen som är sökande till detaljplanen.

### **Inlösen, ersättning**

Kommunen får ingen utgift för inlösen av någon fastighet då marken i sin helhet ägs av kommunen. Kommunen får en ersättning för kvartersmarken som planläggs för bostadsändamål vid försäljning efter att detaljplanen fått laga kraft.

Exploatören får en utgift för kvartersmarken som köpes in av kommunen. Nuvarande fastighetsägare (kommunen) får en inkomst för försäljningen av den kvartersmark som är avsedd för bostäder i detaljplanen. Huvudman för el får en utgift för de ledningar som behöver flyttas från kvartersmarken. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Planområdet omfattas inte av någon detaljplan idag.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Det kan komma att tillkomma gemensamhetsanläggningar så som infartsvägen, parkeringen och den gemensamma grönytan med miljöhusen, cykelverkstaden och eventuell lekplats på kvartersmarken.

### **Drift vatten och avlopp**

Driften av vatten- och avlopp kommer att skötas kommunalt.

### **Gatukostnader**

Gatukostnaderna och övriga markkostnader såsom parkering och infartsgata till kvartersmarken från den angränsande allmänna platsen gata, kommer att bekostas av exploatören.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

För det planerade området och för framtida utbyggnaden av Tornlyckan kommer en teknisk anläggning att behöva byggas. Den tekniska anläggningen kommer att förse planområdet med el men ingår inte i denna detaljplan. Även va-ledningar kommer att byggas ut för att sedan anslutas till det befintliga va-nätet.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Den befintliga dagvattendammen på Sportängen klarar den här delplanens utbyggnad men vid exploatering av hela Tornlyckans stadsdel krävs att ledning till havet eller att den befintliga dagvattendammen i sportängen byggs ut. Alternativen är under utredning för närvarande.

### **Grundläggning**

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



## Konsekvenser av detaljplanens genomförande

### Miljökonsekvenser

#### Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

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

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

##### Undersökning

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB och i 4 kap. 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. MB.

#### Påverkan på natur

Planområdet har grovterraserats sedan tidigare och använts som upplag för olika typer av bärslager som behövts för arbetena på och omkring stadsdelen Tornlyckan.

#### Påverkan på riksintressen

Påverkan på riksintresse för högexploaterad kust (kustzon) men fastigheten kan redan idag anses som ianspråktagen, även om inte fullt ut samt att Tornlyckeområdet till stora delar är ianspråktaget.

#### Påverkan på samhällsfunktioner

Tack vare den samhällsutveckling som sker i Höganäs tätort förväntas andelen som går och cyklar öka. Detta väger upp den eventuella ökade trafiken i närområdet på grund av tillkommande bebyggelse.

Det finns både parkeringar och tillfartsvägar i området. Tornlyckeskolan får ett tillskott av elever.

#### Påverkan på människors hälsa

Området bebyggs och flödet av människor ökar under en stor del av dygnet vilket skapar trygghet i och omkring planområdet.

#### Påverkan på mark

Utifrån utförd undersökning (WSP 2023) inom del av fastigheten Höganäs 37:39 som planområdet ligger inom har ingen föroreningsituation konstaterats som antyder på oacceptabla risker i marken för människors hälsa eller miljö.

**Påverkan på vatten**

Vid all hårdgöring av marken och utökad bebyggelse påverkas även vattnet. Allt vatten är därför en fråga som har hanterats i denna detaljplan. När det gäller ny byggnation så säkras risken från översvämning genom planbestämmelser om höjdsättning av byggnader på plankartan i detaljplanen.

**Påverkan på luft – ökande utsläpp**

Läget i Höganäs gör att andelen som går och cyklar till sina arbetsplatser, bostäder eller fritidsaktiviteter antas öka, vilket väger upp den eventuella ökade trafiken i närområdet. Det kan även ske en marginell ökning av uppvärmning av luft för boende samt eventuella lokaler med mera.

**Påverkan på klimatt faktorer**

Med ny bebyggelse kan vindförhållandena på resterande Tornlyckans stadsdel bli bättre.

**Påverkan på bebyggelse och kulturmiljö**

Tillkommande bebyggelse i en gles del av Höganäs tätort gynnar stadsbilden och ger en bättre definition av gata och kvarter. Utbyggnaden kompletterar den nya stadsdelen Tornlyckan.

**Ekologiska konsekvenser****Påverkan på ekosystemtjänster**

Planförslaget medför ingen påverkan på ekosystemtjänster.

**Sociala konsekvenser****Bostadspolitiska mål**

Planförslaget är en delplan i Tornlyckans stadsutveckling som kommer att pågå till år 2045. Målet är 950 bostäder när hela stadsdelen är färdigbyggt. Denna delplan kommer när den planerade kvartersmarken inom fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Dagen) bebyggs med bostäder att bidra med cirka 30–35 bostäder i varierande storlekar.

**Blandning och flexibilitet**

Flerbostadshusen kommer upplåtas som bostadsrätt, men exploatören utesluter inte ägarlägenheter om efterfrågan finnes. Förslaget bidrar även till varierande lägenhetsstorlekar och kvarteret får dynamiska miljöer med blandade funktioner både på markplan och på byggnadernas terrasser. På detta sätt skapas både blandning och flexibilitet i kvarteret.

**Kopplingar till omgivning**

Planområdet ligger i nära anslutning till den befintliga staden med goda möjligheter till att koppla an till stråk med lokala målpunkter.

**Fritid och folkhälsa**

Tornlyckans utbyggnad möjliggör för utveckling av ortens lokala service, fritid och rekreationsområden i direkt närhet till denna delplan vilket i sin tur påverkar de boende. Detta kan medföra att fler väljer att gå eller cykla till den lokala

servicen, och/eller rekreationsområdena i stället för att ta bilen till dessa platser eller utträta vardagsärenden på externa serviceställen på avstånd från hemmet som kräver bilkörning. Stadsdelen Tornlyckans övergripande struktur och hierarkierna i gatumiljön, som denna delplan är en del av, innebär också att framkomligheten för gående och cyklister i och genom området prioriteras framför biltrafiken. Detta scenario innebär dels att invånarna blir mer fysiskt aktiva i vardagen, att gatumiljöerna blir lugnare och att utsläpp från biltrafiken kan minska. Inom Tornlyckans planområden planeras generösa grönområden av olika karaktärer för rekreation och spontanidrott. Planförslaget har alltså goda förutsättningar att bidra till en ökad god folkhälsa.

### **Mötesplatser**

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

### **Säkerhet och trygghet**

Genom att möjliggöra bostäder och orientera entréer och eventuella tillkommande verksamheter på Tornlyckan mot allmänna stråk och platsbildningar skapas förutsättningar för att aktivera området under större delar av dygnet, något som bidrar till en ökad allmän närvaro och trygghetskänsla. Planförslaget är en del av stadsdelen Tornlyckans stadsutveckling och kommer att bidra med ökade kundgenomströmningar till de verksamheter som förväntas tillkomma i stadsdelen vilket potentiellt skapar ökade rörelser i och kring planområdet vilket i sin tur bidrar till upplevelsen av en trygg miljö.

### **Tillgänglighet**

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet enligt PBL, plan- och byggförordningen (2011:338) PBF och Boverkets byggregler BBR i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

### **Service**

Planförslaget är en del av stadsdelen Tornlyckans stadsutveckling och innebär ett tillskott av den planerade befolkningen till stadsdelen och planerade verksamheter och handel i staden som helhet.

## **Miljökvalitetsnormer**

### **Luft utomhus**

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap MB gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO<sub>2</sub>), partiklar (PM<sub>10</sub>), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet



vid mätpunkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

### Vatten

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Dagvatten från området leds via befintliga ledningar till recipienten, här N Öresund SE 561 030–122 821 (se viss.se). Enligt Vatteninformationssystem Sverige klassas vattenförekomsten nu i förvaltningscykel 3 att ha ”god ekologisk status”.

### Buller

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad är i stället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller.

### Nationella miljömål

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I undersökningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

Vad gäller de nationella miljömålen kan aktuellt planförslag till viss mån anses ha en potentiell påverkan på målen:

#### *God bebyggd miljö*

Planen medger utbyggnad av bostäder, teknisk anläggning samt utveckling av infrastruktur i anslutning till kvarteret inom tätortsområdet, det vill säga i

strategiskt läge med närhet till allmänna kommunikationer, skola, livsmedelshandel och sportanläggningar.

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

Planen tar hänsyn till och avser att bevara och vårda natur- och kulturmiljövärden samt skapar möjligheter till förbättrade allmänna rekreationsmöjligheter av olika slag.

Planen förbättrar infrastrukturen för samtliga trafikslag i området mellan Lerberget och Höganäs. I området är dessutom gång och cykel prioriterade trafikslag vid gatuutformning och planering av kommunikationsstråk inom och genom området.

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

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

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

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

Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

#### *Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft*

Utbyggnad av staden med bostäder, verksamheter och handel kan å ena sidan antas generera varu- och persontransporter vilket i sin tur kan antas innebära en negativ påverkan på luftkvalitet och halten växthusgaser i atmosfären.

Etablerandet av verksamheter och service på orten innebär å andra sidan ökade möjligheter att uträtta sina ärenden till fots eller med cykel i hemmets närmiljö vilket i förlängningen bidrar till minskade utsläpp och en positiv inverkan på samma berörda miljömål.

#### *Grundvatten av god kvalitet*

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

#### *Ett rikt odlingslandskap*

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

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

## Klimatförändringar

### Översvämningar, ökade havsnivåer etcetera

I Höganäs kommuns klimat PM som antogs av Kommunstyrelsen 2012-01-24 § 7 redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger mellan cirka +4,5 meter över havet – 5,5 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

## Konsekvenser på infrastruktur

### Trafik

Den trafikalstring som planområdet genererar utgör endast en mindre andel av den totala framtida trafiken i området. Bedömningen av trafikpåverkan har därför även baserats på tidigare genomförd trafik- och bullerutredning för Höganäs 37:39 med flera, kvarteren Framtiden och Visionen, daterad 2024-02-29.

Denna utredning omfattade hela den planerade exploateringen inom Tornlyckan, inklusive kvarteret Dagen. Mot denna bakgrund görs bedömningen att den tillkommande trafiken från aktuellt planområde ryms inom de trafikantaganden som redan har legat till grund för tidigare utredningar, och att någon ytterligare påverkan av betydelse därmed inte uppstår.

### Gång- och cykeltrafik

Det är viktigt att planområdets gång- och cykelkopplingar bevaras och inte försämrats av planförslaget. För att säkerställa detta bör inga in- och utfarter tillåtas mot Lexikonvägen, utan dessa bör i stället placeras mot Framtidsgatan. Detsamma gäller för angöring till sophantering och andra servicefunktioner, som bör ske från Framtidsgatan för att minimera påverkan på gång- och cykeltrafiken längs Lexikonvägen.

## Ekonomiska konsekvenser

### Konsekvenser för kommunen

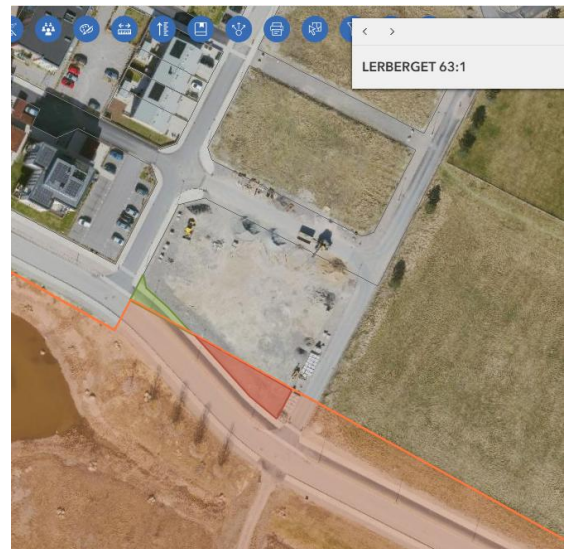
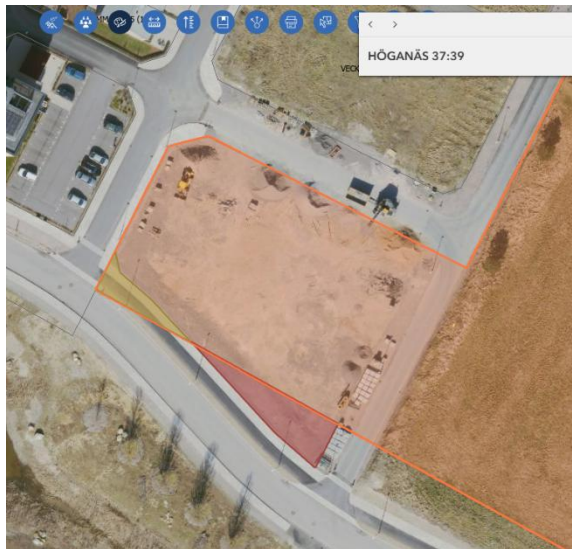
Kommunen får en inkomst av försäljningen av del av fastigheten Höganäs 37:39 samt del av Lerberget 63:1 som tillsammans kommer utgöra kv. Dagen efter fastighetsbildningsåtgärderna vidtagits.

Kommunen får en utgift för flytt av VA-ledningar och utbyggnad av lokalgata.

### Konsekvenser för fastigheten Höganäs 37:39 och Lerberget 63:1

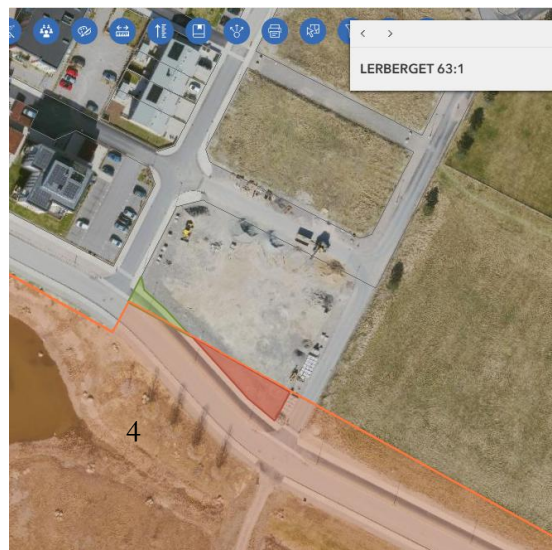
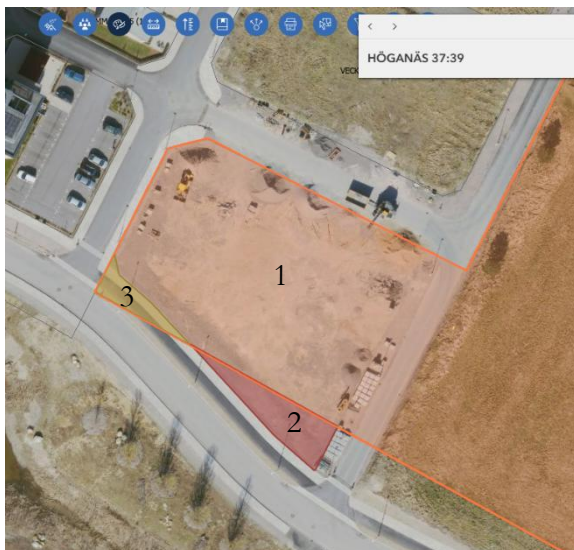
Båda fastigheterna ägs till sin helhet av kommunen. Genom avstyckning från Höganäs 37:39 bildas en ny fastighet. Till den nya fastigheten ska även del av Lerberget 63:1 överföras genom fastighetsreglering. Den nybildade fastigheten kommer att motsvara kv. Dagen. Dessa fastighetsregleringar kommer att ske i samband med lantmäteriförrättning. Kostnaderna för denna förrättning tar Höganäs kommun.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser



*Kartorna redovisar befintliga förhållanden för de båda fastigheterna Höganäs 37:39 och Lerberget 63:1 i orange färg. Båda ägs som tidigare nämnts till sin helhet av Höganäs kommun. Nedre bilderna redovisar mer synligt de markdelar som kommer att påverkas i rött och grönt.*





*Ovanstående kartor redovisar mark som upplåts med numrering och vart konsekvenserna sker.*

### **Konsekvenser för fastigheterna Höganäs 37:39 och Lerberget 63:1**

En mindre del av fastigheten Lerberget 63:1 som i kartbilden ovan har nummer 2 och är i röd ska fastighetsregleras till Höganäs 37:39 som ovan i kartbilden har nummer 1 och är i orange.

En annan mindre del av fastigheten Höganäs 37:39 som ovan i kartbilden har nummer 3 och är i grönt ska fastighetsregleras till Lerberget 63:1 som ovan i kartbilden har nummer 4 och är i orange.

Del av fastigheten Lerberget 63:1 i kartbilden ovan med nummer 2 utgör cirka 90 kvadratmeter.

Del av fastigheten Höganäs 37:39 i kartbilden ovan med nummer 3 utgör cirka 215 kvadratmeter.