



HÖGANÄS KOMMUN
Kommunledningskontoret

LAGA KRAFT

Detaljplan för

Kv Sälgen m fl i Höganäs,

Vårdboende och bostäder
Höganäs kommun, Skåne län



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och illustrationskarta, skala 1:2000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har:

upprättats: 2005-03-31

antagits av KF: 2005-06-16

vunnit laga kraft: 2006-01-12

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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

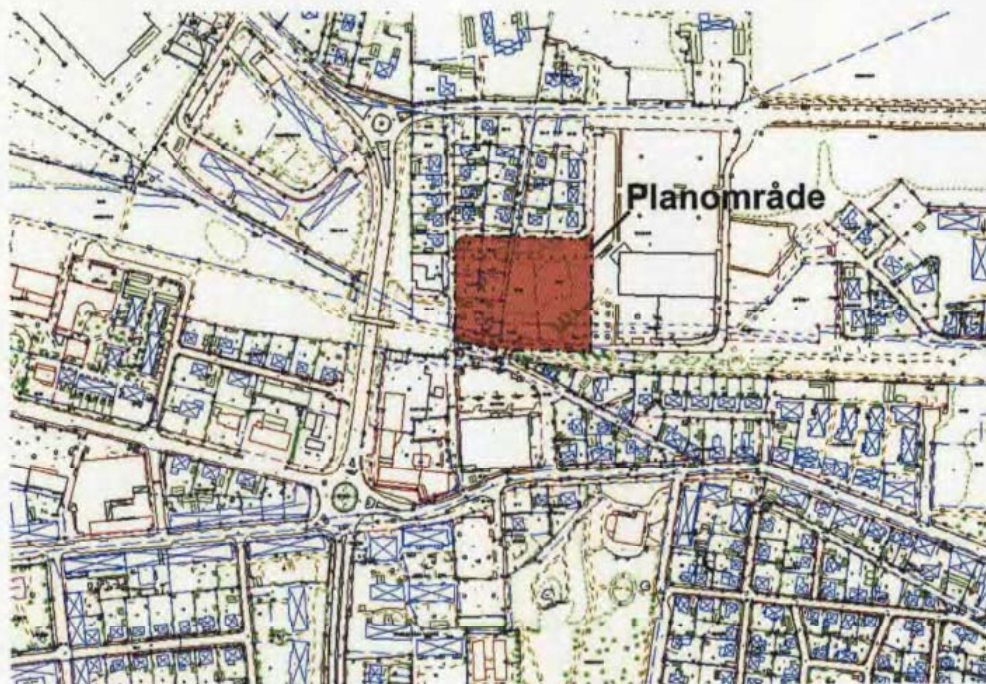
Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger centralt i Höganäs stad mellan Bagerigatan i väster, butiken AGs fastighet (Kv Svalan) i öster, Gesällgatan i norr och det före detta järnvägsstråket i söder och omfattar ett område på ca 1,1 ha. Fastigheterna Sälgen 4, 5, 7, 8, 9 Höganäs 34:49, 34:54, 34:68, 35:7 och del av Höganäs 34:52 och 34:60 ligger inom föreslaget planområde.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom detaljplaneområdet ägs av Höganäs kommun.



Planområdets läge i Höganäs

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt översiktsplan för Höganäs kommun antagen år 2002 tillhör planområdet den befintliga tätorten.

I Kulturmiljöplanen redovisas att det inom planområdet har funnits ett gruvschakt som sedan länge är fyllt och därmed inte synligt ovan jord.

Gällande detaljplan

För området gäller idag detaljplan för kvarteret Svalan i Höganäs (del av Höganäs 34:54) mm, med arkivnummer 4/99, som vunnit laga kraft 1999-03-30 och har genomförandetid fram till 2014-03-30. Detaljplanerna 139/70 och 13/86 angränsar till området.

Den gällande detaljplanen möjliggör handel med skrymmande varor på två ytor med en sammanlagt största bruttoarea på 2000 kvm och en byggnadshöjd på 6 m i den östra delen och 4 m i den västra delen. Planbestämmelserna reglerar vidare att verksamheten inte får vara störande för omgivningen, att byggnader ska placeras minst 4 m från varandra och att de byggnader som står närmast nuvarande torget ska vända fasaden mot torget. Mark reserveras för gemensamhetsanläggningar.

Resterande yta av fastigheten som inte får bebyggas är dels reserverad för parkering med dagvatteninfiltrerande beläggning och dels för grönytor, där vall skall anordnas och vegetation finnas. Det aktuella bebyggelseområdet angränsar i syd till ett torg.



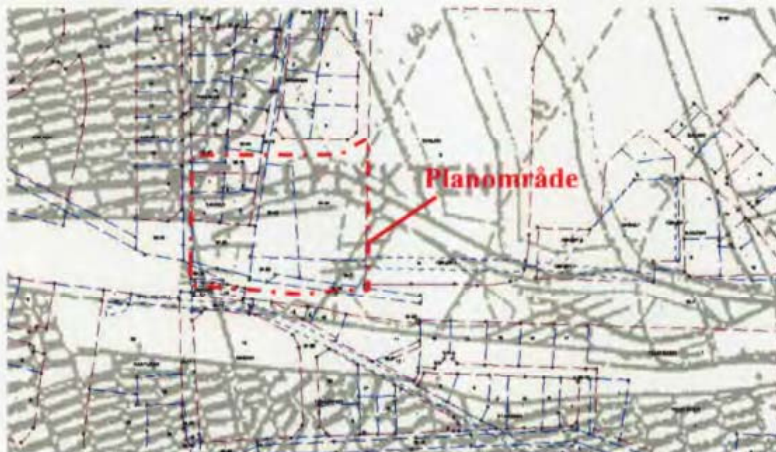
Gällande detaljplan



Gällande detaljplans illustration

Geotekniska förhållanden mm

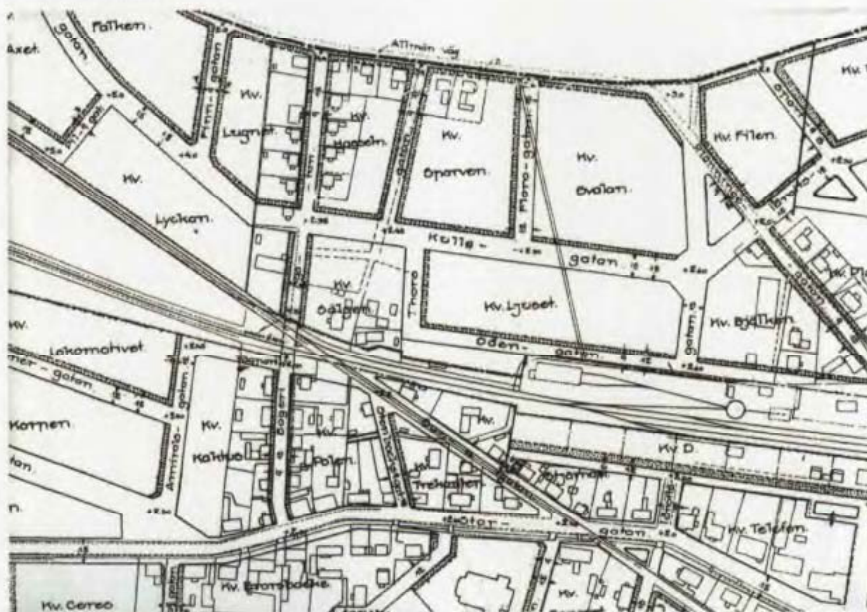
Det finns geotekniska undersökningar i och runt området från VA-ledningar och från byggnationen i Kv Svalan. Undersökningar visar att under ytskiktet finns lerig och sandig silt på ett djup på 0,5 till 2,5 m. Silten överlagrar lagrad sand eller sandig morän. I de södra delarna kan det förekomma ett organiskt jordlager på ett djup av ca 1 m. Sammanfattningsvis tyder det på goda grundläggningsförhållanden i området. En detaljerad geoteknisk undersökning ska genomföras i samband med detaljprojektering.



Inom planområdet fanns tidigare ett gruvschakt och under området finns gruvgångar på ett djup av 50-60 m.

Gruvgångskarta med ungefärlig läge av gruvgångarna

Efter avslutningen av gruvschaktet har det inte funnits någon verksamhet i området. Utifrån befintlig information utgår från att det inte finns markföroreningar, men en markundersökning rekommenderas innan exploatering. Området har i flera omgångar planerats för bostadsbebyggelse (t ex med stadsplanen 1910). Ingen plan har till fullo förverkligats men några bostadshus har byggts. Av de bostadshusen är bara ett kvar.



Stadsplan från 1910



Midgårdsgatans nuvarande utformning

Kollektivtrafik

Närmaste hållplatser för kollektivtrafik finns vid Storgatan på ca 200 m avstånd. Servicelinjen har hållplats vid apoteket och linjetrafiken med buss nummer 225 har hållplats vid Tivolihuset. Det finns en planlagd bussgata som förbinder Midgårdsgatan och Odengatan som inte är genomförd. Den skulle det göra möjligt att ansluta planområdet på ett smidigt sätt till servicelinjen.

Luftföroreningar

Genomförda mätningar av luftföroreningar vid Stationsplatsen i Höganäs centralort år 2002/2003 visade avvikelse från miljö kvalitetsnormerna avseende partiklar i luft som ibland överskred normvärdet. Enligt gällande föreskrift har Miljökontoret anmält förhållandet till Naturvårdsverket. Den 30 september 2004 beslöt Naturvårdsverket att några åtgärder inte behövde vidtas i nuläget. Mätningarna av luftkvaliteten ska fortsätta. Så sker också, men ny sammanställning och utvärdering är inte genomförd.

En av källorna till luftföroreningar i form av partiklar i luften är fastbränsle- och oljeeldning. Planerad utbyggnad inom planområdet anses inte väsentligt påverka dessa värden. Med tanke på planerad utbyggnad av fjärrvärme i Höganäs tätort rekommenderas inom planområdet sådana uppvärmningssystem som lätt kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Bullerutredning

Faktiska bullermätningar har genomförts i området. Denna metod har bedömts ge bättre ingångsvärde i bullerutredningen än beräkning. Bullermätningar har genomförts på två utvalda platser. Mätplatserna var vid kundvagnsstallet vid AGs och vid cykelvägen ca 5 meter från korsningen med Midgårdsgatan. Mätresultat från dessa platser bedömdes ge bra underlag för bedömning av bullernivåerna i området. Mätningarna genomfördes av personal från kommunens miljökontor.

Bullersituationen är påverkad av bullerkällor i alla väderstreck. Bullerkällor är framförallt trafiken på Midgårdsgatan, parkeringar vid Konsum och AGs,

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns framdragna i anslutning till området i norr och i östra delen av planområdet. Ledningsstråket på östra sidan behöver i planen säkras genom u-område. Det finns ett ledningsstråk genom området som servis till det befintliga huset, som inte behöver beaktas i planeringen. Till de befintliga VA-ledningarna kan bebyggelsen i planområdet anslutas. Även för dagvatten finns en ledning med tillräcklig kapacitet. För att avlasta dagvattennätet ska infiltration eller fördröjning ordnas på fastigheten.



VA-ledningar

Värme

Olika uppvärmningsalternativ är tänkbara. Tillgängliga alternativ är främst jordvärme och gas. Systemen i byggnaderna bör vara flexibla för att möjliggöra nyttjande av olika energikällor. Det är planerat att bygga ett fjärrvärmenät i Höganäs, som området lämpligen bör anslutas till.

EI

Området ingår i Höganäs Energi AB:s ansvarsområde för energiförsörjning.

Avfall

Höganäs kommun ansvarar för hämtning av avfall. Källsortering ska utföras. Möjlighet ska finnas att uppföra miljöstation med tak.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Exploatering av området kan ske i etapper. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljöbedömning

God bebyggd miljö

En ny detaljplan som möjliggör nya bostäder i kv Sälgen m fl är ett bidrag till en hållbar stadsutveckling. Den nya detaljplanen ersätter en detaljplan för handel med skrymmande varor. Bebyggelsen här tillför Höganäs i ett central läge nya lägenheter med möjlighet till bra utemiljö. Boende får här god åtkomlighet till kommunal och övrig service som finns på gång- och cykelavstånd. God kollektivtrafik och ett bra nät av gång- och cykelvägar samt gator för motorfordon finns i direkt anslutning. Goda möjligheter finns att nå allmänna grönområden via gång- och cykelvägarna.



HÖGANÄS KOMMUN
Kommunledningskontoret

LAGA KRAFT

Detaljplan för

Kv Sälgen m fl i Höganäs,

Vårdboende och bostäder

Höganäs kommun, Skåne län



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och illustrationskarta, skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har:

upprättats: 2005-03-31

antagits av KF: 2005-06-16

vunnit laga kraft: 2006-01-12

1284-P06/335



Akt nr:
1284-P06/335

AU\$1284-P06/335

Upprättade år 2006	Ärendenummer M061875
Ärende Detaljplan för kv Sälgen m fl i Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1..... band

.....65..... numrerade sidor

.....—..... inneliggande kartor

.....1..... andra kartor p 2

1284-P06/335



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

3.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN	
Ink	2006-08-08
Dnr	M 06 1875

2006-01-27

MEDDELANDE LAGA KRAFT

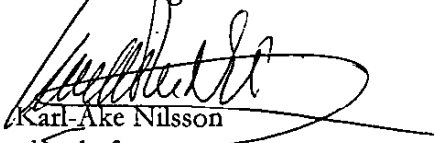
Detaljplan för kv Sälgen m.fl. i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2005-06-16 § 77 antagit detaljplan för kv Sälgen m.fl. i Höganäs, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2005-09-28. Beslutet överklagades och Regeringen avslag överklagandet 2006-01-12.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 12 januari 2006.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte

Planarbetet syftar till att möjliggöra vårdboende och byggande av bostäder i flerbostadshus. Bostäderna ska vara väl anpassade för äldre personer.

Planens huvuddrag

Bebyggelsen i planområdet ska fördelas på flera byggnadsvolymer som kommer att placeras så att skilda fastigheter kan inrättas. Ca tjugo meter av planområdets norra del undantas från bebyggelse. Övrig del kan bebyggas utom en zon i kvarterens markens kanter där ingen byggnation får ske. Planen innehåller regler för byggande av hus med högst fem våningar i en begränsad yta i sydväst, medan i sydöst är det tillåtet med 3 våningar. Begränsning till 2,5 våningar finns för hela norra delen av det byggbara området. Planens bestämmelser för byggandet i området är utformade så att negativ påverkan på angränsande bostadsbebyggelse blir mycket liten. Tillfart ska endast vara möjlig från Midgårdsgatan. Nuvarande trafiksystem kommer att förändras så att genomfart med bil mellan Midgårdsgatan och Stenbocksgatan inte längre är möjlig och på sätt trafiksäkerheten för gc-vägen på f d banvallen höjs. Samtidigt innebär det att Midgårdsgatan blir en återvändsgata. Planens avgränsning anpassas i söder till vald trafikutformning.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 16 september 2004 om planprioriteringen för översikta- och detaljplaneprojekt och uppdrog åt planavdelningen att genomföra de projekt som ingår i prioriteringsförteckningen enligt redovisad tidsplan. Bland detaljplaneprojekt för Höganäs centralort finns Kv Sälgen mm med bl a bostäder, som ska planläggas under tiden från tredje kvartalet 2004 till andra kvartalet 2006.

Kommunstyrelsens arbetsutskott underströk med beslut den 5 oktober 2004 att planavdelningen ska skyndsamt utarbeta ett förslag till detaljplan för vårdboende inom kvarteret Sälgen i centralorten.

De besluten är en följd av tidigare beslut bland annat i vård- och omsorgsplanen för äldre 2004-2007, där det fastslogs att ett nytt äldreboende ska byggas. Behovet orsakas bland annat av att vårdboendet Ruuthsgården avvecklas.

Utveckling för områden som angränsar till planområdet

Öster om aktuellt planområde finns affärsverksamhet som drivs av AGs.

Förändringar inom detta område har aviserats och det kan bli aktuellt med ny detaljplan här. Söderut finns affärs- och serviceverksamheter samt bostäder.

Affärsverksamheten drivs av Coop Konsum. Förändringar av detaljplan har även här aviserats för att bl a förbättra kommunikationer och parkering.

Vidare kan det i framtiden bli aktuellt att pröva möjligheten att bygga bostäder väster om planområdet. I ett sådant arbete kommer det då att prövas om tillfart kan anordnas via aktuellt planområde. Detta skulle i så fall medföra att inom mark som inte får bebyggas i planområdets södra del anläggs bilförbindelse till bostadshus.

Villaområdet norr om kommer att långsiktigt förbli villaområde.

Övriga program

I Vård- och omsorgsplanen för äldre 2004-1007 antagen 2004-02-26 av Kommunfullmäktige skrivs "Ett nytt särskilt boende omfattande 50 platser, byggs i centralorten med hela kommunen som upptsagningsområde. Inflyttning planeras till 1/7 2006 enligt socialnämndens budgetförslag för 2004-2006."

Kommunala beslut i övrigt

Den 2 december 2004 beslöt kommunstyrelsen att godkänna upprättat program till detaljplan för kvarteret Sälgen m fl i Höganäs inför samråd, med förtydligande direktiv att detaljplanebestämmelserna ska innefatta såväl B-område som D-område.

Den 2 februari 2005 beslöt kommunstyrelsens arbetsutskott att godkänna preliminär detaljplan för Kv Sälgen m fl inför samråd.

Program för planområdet

Ett program till detaljplanen för Kvarteret Sälgen m fl i Höganäs upprättades den 16 november 2004 och godkändes av kommunstyrelsen den 2 december 2004.

Programmet för Kvarteret Sälgen m fl innehåller beskrivning av bakgrund, planförhållande, förutsättningar och beskrivning av förslaget och dess huvudsakliga konsekvenser. Förslaget är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av vårdboende samt vanliga bostäder anpassade för äldre. Följande är huvuddragen från programförslaget. Den samlade bebyggelsen föreslås kunna omfatta ca 6000 kvm bruttoarea i byggnadskroppar som i vissa områden kan vara upp till 5 våningar höga och i de norra delarna inte får överskrida 2 våningar. Byggnaden i anslutning till torget ska vända framsidan mot torget. Inom planområdet ska det dessutom finnas parkeringsplatser och en skyddad trädgård. De norra delarna mot villabebyggelsen ska bibehållas med vallarna som en del av trädgården och vallarna kan genombrytas av en gångväg. Angörningen av planområdet sker söderifrån via Midgårdsgatan.

Programmet var på samråd under tiden 14 december till 31 december 2004 med ett samrådsmöte den 14 december 2004 i sessionssalen i Höganäs stadshus. En samrådsredogörelse av de inkomna synpunkterna upprättades den 24 januari 2005 och ingår i samrådshandlingar. Det inkom 15 skrivelser under samrådstiden. Synpunkterna handlade huvudsakligen om trafiken och byggnaders höjd och placering och därav följande skuggverkningar. Vidare handlade yttrandena om möjliga störningar i form av buller och från bilverksamheterna som finns i närheten av de planerade bostäderna. Detaljplaneförslaget tar hänsyn till synpunkterna. För att kunna tillmötesgå och lösa trafiksynpunkterna utvidgas planområdet åt söder.

Samråd om förslag till detaljplan

Förslag till detaljplan för Kv Sälgen var på samråd under tiden 25 februari till 11 mars 2005 med ett samrådsmöte den 2 mars 2005 i sessionssalen i Höganäs stadshus. En

Samrådsredogörelse av de inkomna synpunkterna upprättades den 24 mars 2005. Det inkom 10 skriftliga synpunkter. Synpunkterna handlade huvudsakligen om samma frågor som under programsamråd med tyngdpunkt på trafikfrågor. Synpunkterna förespråkar en trafiklösning enligt det föreslagna alternativ 2 som innebär att trafiken mellan Stenbocksgatan och Midgårdsgatan avstängs och på så sätt minska trafiken i området och säkra en mötesfri gc-väg på f d banvallen. Utställningsförslaget tar hänsyn till synpunkterna och ändrades utifrån de och utifrån det föreliggande arkitektförslaget för byggnaderna.

Utställningsförslaget kommer att skilja sig i följande punkter från samrådsförslaget. Trafiken utformas enligt trafikalternativ 2 och därav följer förändringar av planområdets gräns. Inom kvartersmark minskas prickmarken i väster till 5 m och istället föreskrivs en avgränsning med häck. Kvartersmarken delas upp i tre olika höjdzoner där den norra bibehålls med 2,5 våningar, 5 våningszonen begränsas till den sydvästra delen och den övriga delen får en begränsning på 3 våningar. Möjliga parkeringsytor preciseras.

Miljökonsekvensbeskrivning

Efter bedömningen av konsekvenser, som redovisas under avsnittet "Konsekvenser av planens genomförande" bedöms att ingen miljökonsekvensbeskrivning för detaljplaneförslaget är nödvändig. Planområdet ligger inom tätorten och ingår i översiktsplanen i område med befintlig tätortsbebyggelse. Området är redan detaljplanlagt och användes i delar redan idag för bostadsbebyggelse. Förutom gruvschakt har det inte funnits någon verksamhet i området och det föreligger inga markföroreningar.

Planförslaget bedöms inte ha betydande påverkan på miljö, hälsa, säkerhet och hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Större delen av planområdet är idag grönt med vildvuxen vegetation. I norra delen av området finns anlagda vallar och en trädrad som var planerad för att skydda villabebyggelsen från handelsområdet för skrymmande varor. Centralt i området växer vegetationen naturligt med en del träd, bland annat gamla fruktträd som är kvar från tidigare bostadsträdgårdar. En del av området nyttjas som privat trädgård i anslutning till det befintliga bostadshuset.

På västra och norra sidan ansluter gator till planområdet och på östra sidan finns ett torg med planterade träd i anslutning till dagligvarubutiken AGs. Söder om planområdet ligger det före detta järnvägsstråket som idag är ett grönstråk med en väl utnyttjad gång- och cykelväg.

Radon

Det finns inga anmärkningsvärda markradonvärden i området.

Fornlämningar

Det finns inga kända fasta fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

I sydvästra delen av planområdet finns ett gammalt parhus i tegel som är bebott. Vidare finns växthus, friggebodar och ett garage. I övrigt är planområdet obebyggt. Angränsade till planområdet finns på västra sidan en bilverkstad. På nordvästra och norra sidan angränsar ett villaområde med ett 20-tal hus från olika tider i 1,5 våningar. På östra sidan ansluter butiken AGs med parkeringar norr och söder om butiken. Butikens entré är vänd mot planområdet. I söder kommer i första hand f d järnvägsstråket och i anslutning till den en stor parkering. Därefter utmed Storgatan dagligvarubutiken Konsum samt ett sjuvåningshus med bland annat en bank i bottenplanet och bostäder i de övre våningarna. Intill parkeringen ligger en automatbensinstation och ytterligare en bilverkstad.

Service

Genom sitt centrala läge i Höganäs får området god tillgång till service. I nära anslutning finns två dagligvarubutiker, bank och apotek. Vårdcentral och förskola finns på ett avstånd av ca 500-700 m. Området tillhör idag upptagningsområdet för Tornlyckeskolan med ett avstånd på ca 1,2 km.

Trafik

Gatorna som ligger väster och norr om planområdet är lokalgator enbart för trafik inom villaområdet samt tillfart till bilverkstad. Västra lokalgatan avslutas vid bilverkstaden och fortsätter söderut som gc-väg. Torget söder om området är anslutet till en lokalgata, Midgårdsgatan, som har både förbindelse till RV 112 och till Storgatan. I den gällande detaljplanen är gatan planlagd som matargata till planområdet. Den körbara torgytan är belagd med betongsten. Dagligvarubutikerna har stora parkeringsplatser och framförallt parkeringen öster om området har stora kapaciteter.

Inom f d järnvägsområdet finns en gång- och cykelväg som utnyttjas flitigt och som korsar Midgårdsgatan på torget. Torgets fortsättning norrut är enbart för gående och cyklister.

lastningszon vid AGs och RV 112. Däremot är RV 111s påverkningar av ringa betydelse. De uppmätta höga värden orsakades framförallt från trafiken över den delen av Midgårdsgatan som är belagd med betongsten.

Bullermätningar genomfördes vid lämpligt väder en fredag eftermiddag då bullerstörningar från omkringliggande parkeringsplatser antogs vara stor.

Det framkom inga värden som överstiger ekvivalentnivån för buller utomhus. Även ekvivalentnivån inomhus i den kommande bebyggelsen bedöms kunna uppnås med vanlig byggkonstruktion. Maxnivån av buller överskreds vid enstaka tillfällen. Maxnivåvärden ska inte överskridas nattetid mer än vid enstaka tillfällen. Eftersom buller från parkeringar och trafiken på Midgårdsgatan nästan uteslutligen förekommer dagtid (butikernas öppettider) och RV 112 är en underordnad bullerkälla på grund av avståndet, antas att maxnivån för buller inomhus inte överskrids mer än möjligtvis enstaka tillfällen.

Mätningar visade samtidigt att bakgrundsbuller permanent är på en högre nivå, även om gränsvärden inte överskrids. Med hänsyn till detta är det viktigt att försöka genom bebyggelseplaneringen och andra åtgärder skapa lugna uteplatser. Framförallt eftersom det handlar om ett vårdboende är det av särskild betydelse att ge tillgång till lugna miljöer i närheten av byggnaden.

Den nya planen bidrar genom avstängning av Midgårdsgatan och därmed en betydlig trafikminskning till bullerminskningen. En av huvudbullerkällorna, fordonsrörelse över den betongstenbelagda delen av Midgårdsgatan, reduceras betydligt och därmed minskas bakgrundsljud avsevärd.

Planens innehåll

Bebyggelseområden

Kvartersmarken inom planområdet omfattar ca 9 800 kvm. Därav blir en yta på ca 5 600 kvm bebyggbar yta.

Bostäder och vårdboende

Inom planområdet ska flerbostadshus kunna uppföras. Ett hus med ca 50 lägenheter ska utformas som vårdboende för äldre. Därtill ska bostadshus byggas med ca 30 vanliga lägenheter. De senare ska utformas med hög tillgänglighetsstandard. Totalt beräknas 80 lägenheter kunna byggas. Bebyggelsen kommer att uppföras i flera byggnadskroppar. Tillsammans får de uppta en bruttoarea på ca 6500 kvadratmeter. Det befintliga bostadshuset inom planområdet kommer att rivas.

Kommersiell service

Planområdet ansluter till det serviceutbud som är en del av centrumverksamheten i centralorten Höganäs. Ytterligare service utöver den som förutsätts för planerat vårdboende behövs inte. För att möjliggöra komplimenterande service innehåller planförslaget centrumbestämmelse med inriktningen restaurang och samlingslokal. Därigenom blir det möjligt att inrätta ett tillagningskök i vårdboendet med kapacitet för utåtriktad restaurangverksamhet. Omfattningen begränsas till 300 kvadratmeter. Ev störningar i omgivningen bedöms därför bli inga alls eller mycket begränsade.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Vårdboende för äldre innebär boende som också är arbetsplats för personal med olika yrkesinriktningar som ansvarar för och utför vård och omsorg. Vidare kan inom planområdet etableras restaurang med samlingslokal och t ex hemtjänst.

Tillgänglighet

Området är idag inte exploaterat och därför otillgänglig. De angränsande områdena har varierad tillgänglighet, men gång- och cykelvägarna är i stora delar lämpliga för funktionshindrade med rörelsenedsättning.

Tillgängligheten är en mycket viktig fråga för detta område. Det ska vara möjligt för äldre människor och personer med funktionshinder att röra sig inom huset, i uteanläggningar och trädgården inom kvarteret och i närområdet. Kommunens basanpassningsprogram för bostäder i nyproduktion ska tillämpas för bostadsbyggnaderna och utemiljön. Huset för vårdboende behöver ännu högre standard och byggandet följer det kommunala lokalprogram för nytt vårdboende i centrum. Tillgängligheten ska ha en hög standard i hela området. Viktigt är att sambanden med de omkringliggande allmänna ytorna och stråken fungerar så att närliggande service kan umyktas.

Gestaltning

Planområdet är en del av de centrala delarna av Höganäs. Ny bebyggelse mm ska bli en del av detta. De nya bostadshusen bör ges en stadsmässig karaktär som får dem att tillsammans med bostadsbebyggelsen i övrigt bilda en god bebyggd miljö där byggnader med trädgårdar och utemiljö i övrigt tillför denna del av tätorten värdefulla kvaliteter.

Bostäderna kommer att byggas i flera huskroppar som kan placeras centralt i området med något större byggfri zon åt norr än i övriga väderstreck. Möjligheterna att bygga på höjden begränsas så att åt norr kan endast hus i två och en halv våning uppföras medan i den sydöstra delen får byggnader med 3 våningar och i den sydvästra delen byggnader upp till fem våningar byggas. Dessa regler för ny bebyggelse har vägletts av främst hänsynsavstånd till fastigheterna norr om samt av begränsning av skuggeffekter för dessa. Byggnadernas arkitektur bör tillföra platsen och centralorten nya värden och vara tilltalande.

Entréer av byggnader som ligger mot söder och öster skall visa mot allmänna platser, torget eller gång- och cykelstråket. Mot sydöst ges därför i planen möjlighet att bygga entréanordningar på prickmarken mot fastighetsgränsen. Byggnaderna bör vara rumsbildande för de allmänna platserna.

Byggnadernas fasader och inre organisation ska ta tillvara förutsättningarna på platsen och dess klimat. Sollägen i trädgård och på allmän plats samt torget, gång- och cykelvägar, anlagda miljöer och befintlig vegetation är väsentliga kvaliteter som ska värderas, användas och utvecklas för nya värden i området.

Rekreation

Den nya boendemiljön som kan skapas i området ska inbegripa trädgårdar med goda kvaliteter för utevistelse och rekreation. Delar av planområdet innehåller relativt nyligen anlagda utemiljöer med vallar och trädplanteringar. Dessa ska integreras så långt möjligt i den framtida anläggningen. En lind i västra kanten av planområdet,

som är av värde och i god kondition ska bevaras. I övrigt kan det övervägas att bibehålla en del av de befintliga träd som stomme i trädgården tills nya träd har växt upp. Alla friytor ska tillgodose krav på tillgänglighet. Det ska vara möjligt att trädgården delas upp i områden som är tillordnade vårdboendet och områden som tillhör de vanliga bostäderna. Trädgårdsanläggningen som ingår i vårdboende ska utformas för att stimulera alla sinnen och ge hög trivsamtet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ska för biltrafik angöras från söder via Midgårdsgatan och därmed från RV 112. Nuvarande förbindelse mellan Midgårdsgatan och Stenbocksgatan stängs och därmed är det inte längre möjligt att köra bil från Coop Konsum till AGs. Midgårdsgatan blir en återvändsgata. Gång- och cykeltrafiken på f d banvallsområdet blir på det sättet korsningsfri i området.

Gångstråket med torget mellan AGs och Coop Konsum får i princip samma utformning som idag. Midgårdsgatan behöver korsas av gående men trafiken i den delen av gatan består enbart av tillfartstrafik till de nya bostäderna och vårdboendet. Gatan skall vara utformad för att sänka hastigheten så att trafiken sker på de gåendes villkor. Det är väsentligt att skapa en trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter i området som stödjer hög trafiksäkerhet, god överblickbarhet och främjar lågt tempo. Miljön för de oskyddade trafikanterna på torget och gång- och cykelstråken ska vara trivsam och inkludera mötesplatser. Ljussättning är en viktig del av säkerheten och den samlade gestaltningen av "torget" med närområde.

Utbyggnaden i planområdet medför ökad biltrafik på det anslutande gatunätet genom att den bildar en ny målpunkt för trafikanter men den förväntas bli mycket mindre än om utbyggnad sker enligt gällande detaljplan. För Midgårdsgatan och Stenbocksgatan innebär planen en tydlig minskning av trafiken genom att den avstängs helt för genomfartstrafik. Trafikminskningen innebär förutom ökad trafiksäkerhet en minskning av bullernivån från fordon både för planområdet och för bostäderna som är under byggnation längre österut vid Midgårdsgatan.

Trafikutformningen är ett resultat av en trafikutredning och sammanvägning av inkomna synpunkter, där trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanter gav utslag för en avstängning mellan de två handelsområden.

Parkering, angöring och varumottagning

Parkeringskapacitetsberäkning tar som utgångspunkt den lokala parkeringsnormen för Höganäs centralort anpassad till exploateringsområdets innehåll med bostäder och vårdboende. Exploateringen inom planområdet kräver parkeringsplatser för boende, besökande och arbetande. För bostäder allmänt planeras för ca en p-plats per lägenhet. Vårdboende har i sig inte detta behov av p-platser men behov för arbetsplatsparkering. Behovet av p-platser med hög tillgänglighet är större än normalt. Totalt kommer byggandet inom planområdet att generera ett parkeringsplatsbehov motsvarande ca 35-45 platser. Parkeringsbehovet bör tillgodoses på kvartersmark. Parkering och tillfart ska samordnas och utformas som gemensamhetsanläggning för bostäder och vårdboende. Parkeringsplatser bör anläggas och utformas med hänsyn till markanvändningen i planområdets omgivningar.

Angöring bör placeras och utformas för att tillgodose räddningstjänsts, taxis m fl behov av väl fungerande transporter till och från vårdboendet samtidigt som trafiken sker på de gåendes villkor. Eventuellt behövs särskilt utformad angöring eller varumottagning för tillagningskök.

Störningar

Den planerade bebyggelsens användning skapar biltrafik som kan ge störningar för boende i planområdets närhet. Exploatering enligt gällande detaljplan skulle ge samma effekter. I det senare fallet är det troligt att negativ påverkan på omgivningen skulle bli större än om detta förslag till utnyttjande av området genomförs. Trots ökningen av sammantagna trafikarbete antas att biltrafiken i planområdet och i bostadsområden som angränsar till Midgårdsgatan och i en viss utsträckning även vid Stenbocksgatan minskar och därmed även störningar som buller och avgaser minskar. Ökande trafikbelastningar följer för huvudgatorna.

En bilverkstad finns i nära anslutning väster om planområdet. Ytterligare en bilverkstad finns lite längre bort sydväst om området. Rekommenderat skyddsavstånd för en bilverkstad utan lackeringsverksamhet är 50 meter. Endast verkstaden väster om planområdet får vid en exploatering ett skyddsavstånd som är mindre än rekommendationen. I pågående arbete med ny översiktsplan för Höganäs centralort provas lokalisering av verksamheter som har behov av skyddsavstånd. Här aktuell bilverkstad kan då komma att rekommenderas för avveckling. I planen föreskrivs plantering av häck mellan bostadsbebyggelsen och bilverkstad för att skapa en visuell avgränsning.

I anslutning till den sydvästra bilverkstaden finns en automatbensinstation. Säkerhetsavstånd för bensinstationsanläggning är 25 meter. Anläggningens rekommenderade skyddsavstånd är 100 meter. Rekommendationerna relateras till parametrar som avgången av lättflyktiga kolväten, spill av drivmedel och oljor, trafiken till och från nattetid med störande strålkastare samt att kiosk med livsmedel oftast finns vid bensinstation vilket genererar trafik. Idag har bensenmacken återföring av bensinångor, bensinavskiljare och betongplatta för spill och är utan kiosk som obemannad bensinstation. Den ev störning av trafik till och från bedöms inte vara större än från Konsums parkering och relaterad till affärsverksamhetstider då bensinstationen inte ligger i anslutning till trafikerad led. Avståndet till nya bostäder på ett avstånd på ca 60 m bedöms därför i detta fall kunna accepteras. Själva säkerhetsavståndet på 25 meter är uppfyllt. Bensenmacken får däremot inte kompletteras med gas.

I samråd med räddningstjänsten i Höganäs kommun har en riskbedömning genomförts avseende bensinstationen och bilverkstäderna. Resultatet blev att risknivån i dagsläget inte kräver några åtgärder till följd av exploateringen inom planområdet. Bensinstationen har cisterner under mark och är därför en liten risk. I samband med bilverkstäderna är gashantering en riskkälla, men det kräver inga skyddsåtgärder inom planområdet utan bara hos bilverkstaden. Räddningstjänsten ansåg att föreliggande situationen inte behöver en vidare riskanalys.

Bullerstörningar och luftföroreningar redovisas under rubriken "Förutsättningar".

Trafik

Planförslaget förändrar förutsättningarna för främst biltrafikallsträng. Total biltrafik bedöms minska i förhållande till gällande plan. Den tunga andelen av trafikflödet förändras troligen mest till en lägre volym. Trafiksäkerheten kommer att öka för oskyddade trafikanter genom avstängningen av Midgårdsgatan. Trafiken kommer att minska betydligt på Midgårdsgatan och det medför förutom ökad trafiksäkerhet framförallt en minskning av störningar genom buller och avgasor i närområdet till Midgårdsgatan.

Stadsbild

Föreslagen bebyggelse kommer att påverka stadsbilden. Utgångspunkten är att byggandet av bostäder i området ska ge fler positiva upplevelser i stadsbilden än uppförandet av byggnader för handel. I denna del av Höganäs finns både villor i en till två våningar och flerbostadshus upp till sju våningar höjd. Det är mot denna bakgrund inte främmande att i planområdet ge möjlighet till byggnader från två och en halv våning till fem våningar.

Den nya bebyggelsen ska bidra till en positiv utveckling för den samlade stadsmiljön där villor och flerbostadshus ska samspela med affärsbyggnader kring torget som är förbindelselänk mellan AGs och Coop Konsum. Bebyggelsen ska vara arkitektonisk tilltalande och samtidigt funktionellt gestaltad.

Skuggor

Planförslaget har utarbetats med beaktande av påverkan som skuggor från huskroppar av den storlek som planen möjliggör. Det har gjorts skuggstudier utifrån den föreslagna bebyggelsen (redovisas i bilaga). Skuggstudierna visar skuggan vid vår- och höstdagjämning och en tidpunkt under vinterhalvåret (20 januari/22 november). Genom att visa skuggan vid olika klockslag ges en bild av skuggförändringen över dagen. De skuggstudier som gjorts visar på att ett behov av fem timmar sol på uteplats per dag vid vår och höstdagjämning tillgodoses, som gäller som tumregel.

Insyn

De möjligheter som planen medger för val av hushöjder och placering av bostadshus ger avstånd mellan bostadsrum/balkong i området och bostadsrum/uteplats i angränsande villakvarter som tillgodoser rimligt hänsynsavstånd.

Skyddsavstånd

Bilverkstäder och bensinstation i närliggande kvarter har för sin verksamhet rekommenderade skyddsavstånd. (se även under rubrik "Störningar")

Skyddsåtgärder

Bedömningar i planarbetet tillsammans med Räddningstjänsten och Miljökontoret har resulterat i att nämnda verksamheter inte utgör sådana risker eller skapar sådana störningar att skyddsåtgärder behövs (se även under rubrik "Störningar").

Buller

Genomförda bullermätningar är underlag för bedömningen att bullerriktvärdena underskrids.

Luftföroreningar

Exploateringen av aktuellt område förväntas inte öka partiklar i luften i tätorten Höganäs.

Miljömål

Planläggning ska bidra till att uppfylla de 15 nationella miljö kvalitetsmålen.
Förslaget till detaljplanen påverkar positivt följande miljö kvalitetsmål: god bebyggd miljö och i viss utsträckning frisk luft och begränsad klimatpåverkan. På de övriga miljömålen påverkas inte negativt eller inte alls.

Miljökonsekvensbeskrivning

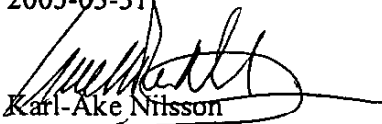
Separat miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte nödvändig.

Medverkande tjänsteman

I arbetet med planen har förutom undertecknad deltagit Soini Hartikainen, stf räddningschef, Anna Troedsson, miljöinspektör, Ulf Andersson, exploateringschef, Mila Sladic, planingenjör och Agneta Olsson, planassistent.

PLANAVDELNINGEN

2005-03-31


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Jenni Müller
Planarkitekt

Organisatoriska frågor

Allmänt

Syfte med planläggningen är att möjliggöra byggande av vårdboende och vanliga bostäder anpassade för äldre.

Huvuddragen i genomförandet är utbyggnaden av vårdboendet och bostäder samt tillhörande exploateringsarbeten såsom förändringen av anslutande trafikstruktur. Utbyggnaden kan ske etappvis.

All mark inom planområdet ägs av Höganäs kommun.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom och i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från kommunen såsom fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft sommaren 2005.

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 5 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Tekniska frågor

Bebyggelse

Byggrätterna inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder. Innan byggnationen kan påbörjas ska det befintliga huset med uthus mm rivas och befintliga ledningar till huset flyttas eller borttagas. Innan byggnation ska en geoteknisk undersökning genomföras.

Tekniska anläggningar

Anslutningar till det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

Exploatören är skyldig att anordna viss infiltration eller fördröjning av dagvattnet inom fastigheten, innan dagvattnet går ut i det kommunala dagvattennätet.

Den allmänna platsmarken och trafikstrukturen i form av torget och gc-vägar kommer att byggas ut och om i takt med exploateringen eller i anslutning därtill.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är i första hand att bilda avskilda fastigheter för bostadsbebyggelsen och vårdboendet. Även fastighetsregleringen av den allmänna platsmarken ska anpassas till den nya situationen.

Inom markerat u-område skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Detta avses bli säkerställt genom ledningsrätt.

Inom kvarteretsmarken finns mark som är tillgänglig för en gemensamhetsanläggning avseende samordnad tillfart och parkering.

Ekonomiska frågor

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvarteretsmark skall belasta fastighetsägaren.

Kostnader för anläggningsarbeten för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet ska belasta den aktuella exploateringen inom planområdet.

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Övrigt

Det finns telekablar till de befintliga hus inom planområdet. Dessa behöver borttagas i samband med rivningen av dessa hus. Huvudmannen för telekablar ska underrättas om tidsplanen för åtgärder inom planområdet.

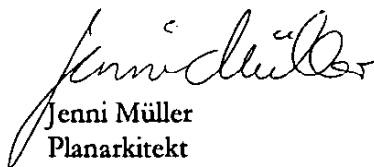
PLANAVIDDELNINGEN

2005-03-31



Karl-Åke Nilsson

Planchef



Jenni Müller

Planarkitekt