

KS/2016/290



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR HÖGANÄS 34:65 M.FL. I HÖGANÄS

"LÄNKARNAS HUS"

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING 2018-04-26



**HÖGANÄS
KOMMUN**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD.....	3
INLEDNING.....	5
PLANDATA.....	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
PLANFÖRSLAG.....	22
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE.....	25
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE.....	27



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 (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En plankarta är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har 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 i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

Markmiljöundersökning, Miljöfirman Konsult Sverige AB, daterad 2017-04-13.
Rapport avseende verksamhetsbullen, daterad 2017-08-29.

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 TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Erik Bredmar, planeringsstrateg
Mila Sladic, planchef
Pär Ragvald, exploateringsansvarig
Sverker Tingdal, stadsarkitekt
Martin Warmark, gatuchef
Maria Fänge, miljöinspektör
Max Sambergs, miljöinspektör
Joachim Runesson, VA-ingenjör
Oliver Werth, mättningsingenjör
Gert Fäldt, fastighetsförvaltare
Carl-Gustav Lindh, ingenjör
Carolina Eriksson, planarkitekt
Gunilla Sanderberth, bygglovshandläggare

I planarbetet har följande konsulter medverkat:

Katja Berg, planarkitekt, antikvarie och planförfattare, Griab

Martin Svensson, ingenjör, bullerberäkning, Griab

Malena Thomé, civilingenjör, markmiljöundersökning, Miljöfirman AB

Jesper M. Karlström, civilingenjör, markmiljöundersökning, Miljöfirman AB

► INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra användning av befintligt bostadshus, kallat "Länkarna hus", som bostad. Syftet är också att bevara bostadshuset och skydda det mot ovarsam förändring, eftersom det ingår i det riksintresseområde för kulturmiljö som innefattar gruvtorget med omgivande bebyggelse, vilket speglar Höganäs som tidigare brukssamhälle.

Genom att möjliggöra att byggnaden används som bostad, ökar värdet för både byggnaden och fastigheten, vilket kan göra det motiverat att investera i de renoveringsåtgärder som krävs, för att bevara huset och möta dagens krav på standard, säkerhet och hälsa.

Planförslaget innefattar:

- ändring av användningsbestämmelsen för marken från "allmän plats för park eller plantering" till "kvartersmark för bostad"
- en ny användningsbestämmelse som även möjliggör anordnande av kontor i byggnaden för att ge en större flexibilitet över tid
- en ny varsamhetsbestämmelse som skyddar den ursprungliga bostadsbyggnaden mot ovarsam förändring, vilket är viktigt för att bevara gatubilden och kulturmiljön.
- möjlighet för tillbyggnad och komplementbyggnad/byggnader på baksidan av bostadshuset, för att bättre kunna möta dagens krav på standard, tillgänglighet, buller, säkerhet och hälsa.

BAKGRUND, PLANBESKED

Höganäs kommun har under en längre tid ägt ett bostadshus, kallat "Länkarnas hus", beläget på fastigheterna Höganäs 34:63-65. Bostadshuset, som är delat i två lägenheter, har använts av socialförvaltningen för tillfälligt boende. Byggnaden är i dåligt skick och kan inte längre nyttjas för boende. Socialförvaltningen slutade därför att använda byggnaden under 2015. Fastighetsförvaltningen har med hänvisning till detta inget behov av att äga fastigheten längre och vill därför avyttra alternativt riva huset. Gällande detaljplan tillåter inte bostadsändamål, vilket gör det svårt att sälja huset i dagsläget. Bedömningen är dock att det finns kulturhistoriska skäl att bevara huset då det bland annat ingår i ett riksintresseområde för kulturmiljö.

Kommunens exploateringsenhet har därför låtit en mäklare värdera huset baserat på att användningen kan ändras till bostadsändamål. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör utifrån denna värdering och uppskattade kostnader för planarbetet bedömningen att det är möjligt att finansiera en planändring genom de inkomster den planerade försäljningen av huset förväntas ge.

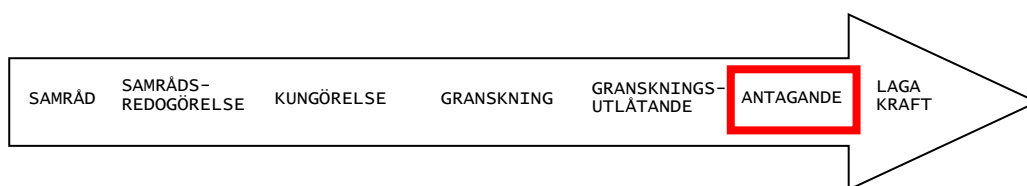
Med bakgrund av detta beslutade Kommunstyrelsen vid sammanträde den 16 mars 2016, § 14, att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra en planutredning för aktuella fastigheter. Syftet med planutredningen var att avgöra om en ändring av markanvändning för fastigheterna kan anses motiverat att pröva i en detaljplaneändring. I tjänsteskrivelsen, daterad den 9 juni 2016 ställer sig samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och bygglovsavdelning positiv till föreslagen planändring.

Kommunstyrelsen beslutade den 13 september 2016, § 165, att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och bygglovsavdelning att genomföra planprocess för Höganäs 34:65 med flera.

PLANPROCESSEN

Handläggningen av detaljplanen påbörjades som standardförfarande men växades över till utökat förfarande efter att länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande påtalat att det kan tolkas som att planförslaget inte är förenligt med den fördjupade översiktsplanen. Övergången innebär att en samrådsredogörelse har upprättats efter samrådet och att detaljplanen ställs ut för granskning under minst 3 veckor samt att kungörelse sker inför granskningen.

Planarbetet påbörjades i slutet av första kvartalet 2017, med planerat antagande under fjärde kvartalet 2017. Planen antas av kommunfullmäktige.



Detaljplaneprocessen efter växlingen till utökat förfarande. Aktuellt skede i planprocessen är markerat med röd ram.

PLANPROGRAM

Detaljplanen kan föregås av ett program som beskriver förutsättningarna och huvudidén för projektet. I programskedet sker i så fall ett första samråd. Samrådsförslaget skickas ut till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som ges möjlighet att inkomma med synpunkter. Inkomna synpunkter ligger då till grund för det formella planförslaget som arbetas fram inför nästa samråd. Aktuell planändring har inte ett innehåll eller en omfattning som har behövt förarbete i form av ett planprogram.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare, alternativt av konsult, och görs i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut i planutskottet 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 den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Plansamråd genomfördes den 19 juni till den 24 juli 2017. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad och på kommunens hemsida samt på kommunens anslagstavla.

Samrådsmöte hölls den 6 juli 2017. Vid mötet deltog två sakägare samt Mila Sladic, planchef, Höganäs kommun, Pär Ragvald, exploateringsansvarig, Höganäs kommun och Katja Berg, planarkitekt, Griab.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och 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 under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I det anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Granskning genomfördes den 15 november till den 6 december 2017. Kungörelse har skett genom annons i ortens dagstidning, Helsingborgs dagblad samt på kommunens anslagstavla och på kommunens hemsida. Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida samt på Samhällsbyggnadsförvaltningen i stationshuset under granskningstiden.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner den lagakraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

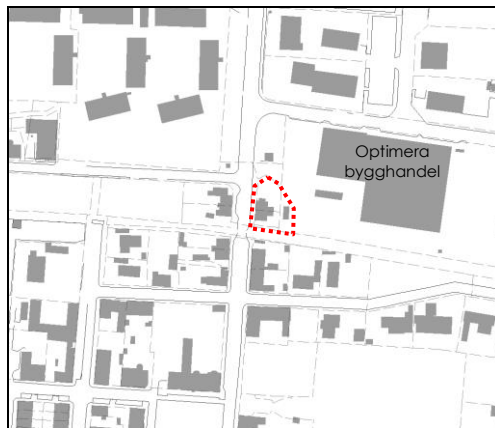
▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

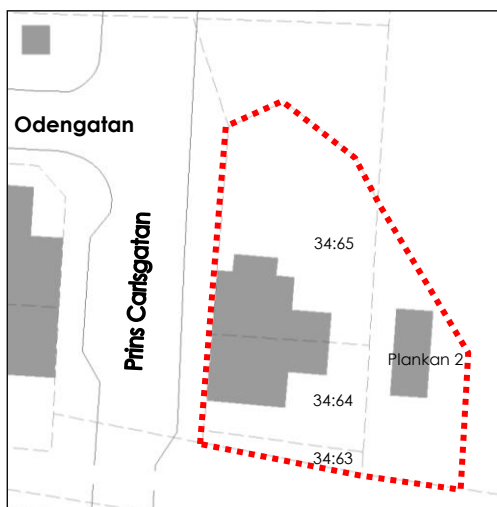
Det aktuella planområdet ligger i nordöstra Höganäs och omfattar ca 745 m². Planområdets läge inom orten framgår av nedanstående kartor. Planområdet innefattas av fastigheterna Höganäs 34:63, Höganäs 34:64 och Höganäs 34:65, där huvudbyggnaden är belägen, samt en mindre del av fastigheten Plankan 2, som idag fungerar som en del av huvudbyggnadens trädgård samt inrymmer en tillhörande komplementbyggnad.



Karta: Planområdets läge i Höganäs tätort.



Karta: Aktuellt planområdes läge i nordost.



Karta: Fastigheter som ingår i planområdet



Bild: Flygfoto över planområdet

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Höganäs kommun äger fastigheterna Höganäs 34:63, Höganäs 34:64 och Höganäs 34:65. Plankan 2 är privatägd.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

FÖRDLUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

Fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby vann laga kraft den 24 juli 2012.

En fördjupad översiktsplan är vägledande men inte juridiskt bindande.

I fördjupningen bekräftas planområdet som del av befintligt verksamhetsområde, men det ligger också inom ett östvästligt kommunikations- och grönstråk längs med gamla banvallen, som pekas ut som ett område som behöver studeras närmare, med tanke på förädling av befintliga kvaliteter och eventuell framtida förtätning.



Karta: Kartutsnitt av fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby. Röd streckad linje markerar planområdet. Blåmarkerat område avser område för verksamheter. Gulmarkerat område avser befintlig stadsstruktur med övervägande bostäder. Skrafferad yta avser förädlingsområde. Grön pil avser planerat rekreationsstråk för att länka samman befintlig grönstruktur. Blåmarkerad ring anger en tyngdpunkt för historiskt och kulturellt centrum

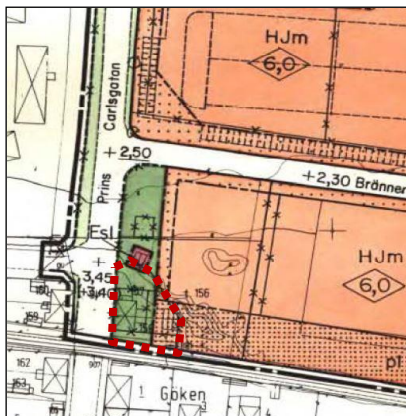
Eftersom planområdet bekräftas som en del av befintligt verksamhetsområde och planen föreslår bostad och kontor som markanvändning, kan det tolkas som att planförslaget inte är förenligt med den fördjupade översiktsplanen. Planförslaget kan dock anses vara i linje med översiktsplanens intentioner gällande, att planområdet ligger inom ett område som pekas ut som ett område som behöver studeras närmare, med tanke på förädling av befintliga kvaliteter och eventuell framtida förtätning. Planförslaget har som syfte att bevara en värdefull kulturmiljö, vilket kan anses vara en förädling av en befintlig kvalitet. Planförslaget säkerställer också att en bostadsbyggnad inte behöver rivas inom ett centralt område med utbyggd infrastruktur och god tillgång till service, arbetsplatser, skola och kollektivtrafik samt med placering i direkt anslutning till ett grönstråk som utgör ett kommunikationsstråk för gång- och cykeltrafik. Dessa skäl, tillsammans med att planförslaget inte bedöms påverka befintligt verksamhetsområdes pågående verksamheter eller utvecklingsmöjligheter (verksamhetsområdet angränsar redan till andra bostäder), gör att kommunen anser det vara möjligt att genom ett utökat planförfarande pröva aktuellt förslag trots att det avviker från den fördjupade översiktsplanens markanvändningsbegränsande.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplan:

12-HÖS-311, STADSPLAN FÖR OMRÅDE VID BRÄNNERIGATAN I HÖGANÄS KOMMUN Laga kraft: 1974

I den gällande detaljplanen är planområdet planlagt som allmän platsmark för park eller plantering. Byggrätten för befintliga byggnader är släckt. Intilliggande uthus ligger på mark som inte får bebyggas inom område planlagt för handel och småindustri. Planområdets norra del tangerar användningsområde för transformatorstation. Berörd del av gällande detaljplan kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.



Karta: Kartutsnitt av gällande detaljplan. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

TOMTINDELNING

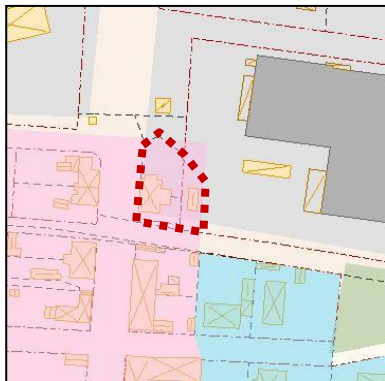
För området gäller tomtindelning för kvarteret Plankan i Höganäs kommun från 1976 (aktnummer 1284K-51/1976).

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, del 1, antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

"Inom riksintresset Höganäs Övre bör rivningar av byggnader endast i yttersta undantagsfall få ske. Vid alla typer av förändringar vad gäller byggnader, vegetation och markbeläggning bör särskild hänsyn tas. Tillbyggnader och ombyggnader bör kunna få ske, förutsatt att dessa inte äventyrar de kulturhistoriska värdena. Särskilt stora krav på sådana förändringars arkitektoniska utformning bör ställas, liksom på exteriöra material och färger inom området. När nya detaljplaner upprättas bör dessa syfta till att komplettera skyddet av riksintresset."



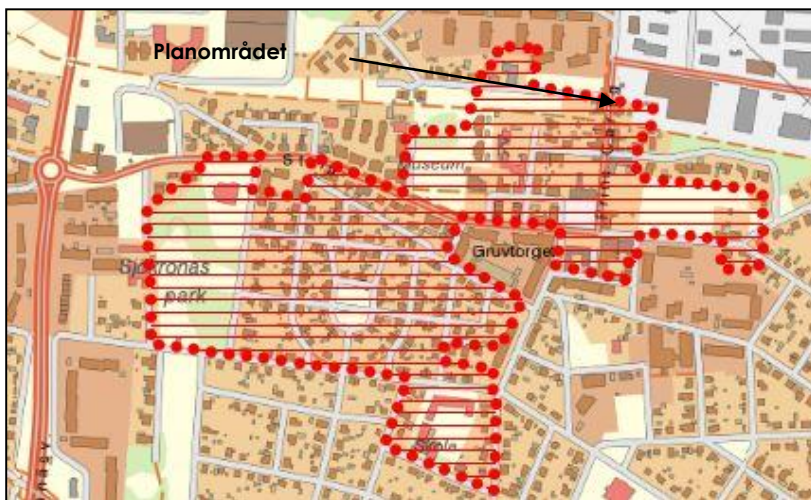
Karta: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Rosamarkerad yta anger riksintresset samt lokalt bevarandeintresse. Blåmarkerad yta anger enbart lokalt bevarandeintresse.

RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖVÅRDEN

Planområdet ingår i ett område definierat som riksintresse för kulturmiljö, enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Motivering till riksintresset är: *"Gruvmiljö och brukssamhälle som i bebyggelse och planering speglar den skånska stenkolsbrytningen sedan 1700-talets slut och den fortsatta industriella utvecklingen med manufaktur och keramisk industri samt det samhälle detta skapat. Centrum för ler- och stengodstillverkning i Sverige."*

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



Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse för kulturmiljö. Skrädderad yta anger riksintresset.

KUSTZON

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

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 florin och faunan, skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycket miljöbalken som lyder "Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret."

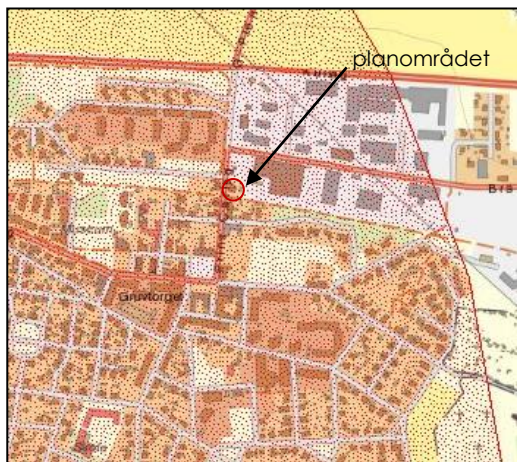
Planändringen bedöms inte ha någon inverkan på riksintresset kustzon.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet innefattas av Länsstyrelsens kulturmiljöprogram, där det pekas ut som särskilt värdefull kulturmiljö. Kulturmiljöprogrammet är inte juridiskt bindande. I programmet anges följande gällande det berörda kulturmiljöområdet:

"Höganäs visar på utvecklingen från fiskeläge över brukssambälle till modernt industrisambälle. Viktiga inslag i miljön är de olika centrumbildningarna med tillhörande bebyggelse samt stadsplanerna i de olika områdena. Ett speciellt intresse är knutet till bostadshusen för de vid bruket anställda, omspännande ett flertal olika utvecklingsskeden och med ett socialhistoriskt intresse."



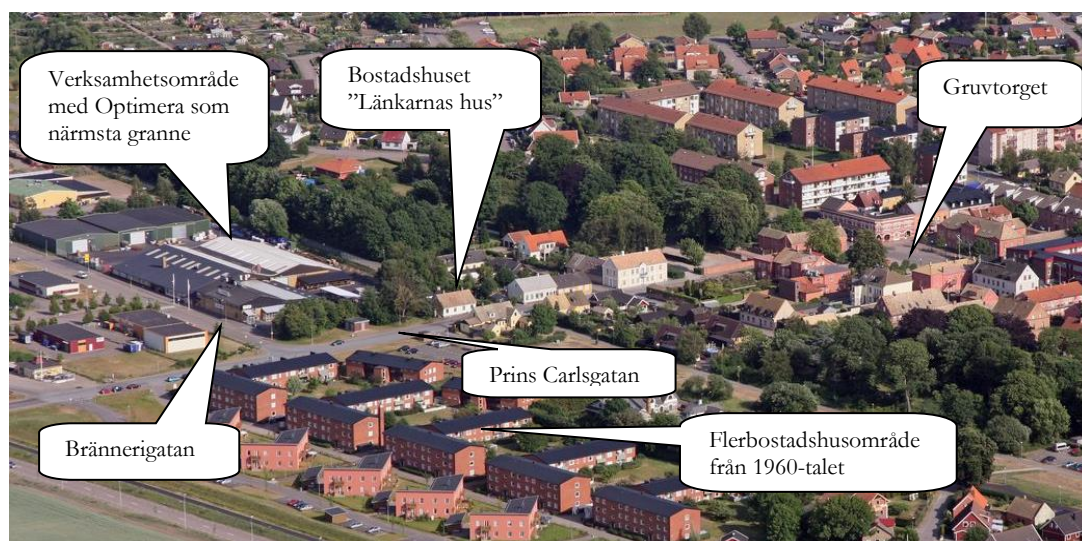
Karta: Skräfferad yta anger särskilt värdefull kulturmiljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram.

FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Inom planområdet ligger ett bostadshus, kallat "Länkarnas hus" (efter en period då föreningen Länkarna använde huset), samt en tillhörande komplementbyggnad. Bostadshuset innehåller två lägenheter som har använts av socialförvaltningen för tillfälligt boende fram till 2015, då det bedömdes vara i för dåligt skick för att nyttjas för boende. Byggnaderna används inte idag.

Direkt öster om planområdet, längs Brännerigatan, ligger ett verksamhetsområde där bland annat flera motorserviceföretag och bilprovning finns. Närmaste verksamhet i detta område är Optimera bygghandel, inklusive brädgård, som i öster angränsar direkt till planområdet. Karaktäristiskt för området längs Brännerigatan är att storskaligare verksamhetsbebyggelse dominerar men bryts av med småhusbebyggelse. Planområdet omges i väster och söder av äldre småhusbebyggelse som alla ingår i riksintresset för kulturmiljö. Den stora majoriteten av dessa hus är bostäder. Nordväst om planområdet ligger ett flerbostadshusområde från slutet av 1960-talet, med byggnader i två och tre våningar. Cirka 200 meter norr om planområdet korsar Prins Carlsgatan väg 112 som avslutar stadsbebyggelsen mot det öppna odlingslandskapet norrut. Söderut, cirka 150 meter från planområdet, möter Prins Carlsgatan Väsbygatan och Gruvtorget.



Karta: Snedbild från nordväst.

OMRÅDETS HISTORIA

Planområdet ligger inom Höganäs Övre som, jämte Höganäs Nedre, är en av Höganäs stads två historiska kärnor. Höganäs Övre, eller Ryd, var inte bebyggt före Höganäsbolagets etablering kring 1800. Stadsplanen för Ryd fastställdes 1802 och innefattade en rutnätsplan med rätvinkligt gatunät. Ett kvarter lämnades avsiktligt öppet och bildade Gruvtorget. Planen innefattade även en sänkning av Ryds gruvschakt. Längs nuvarande Storgatan byggdes en kanal till Höganäs Nedre, för att leda bort det vatten som pumpades upp ur schaktet. Kanalen tjänade också som transportled för kolet som fraktades på små pråmar. Tillfartsvägar skapades via Höganäsvägen (nu Storgatan), Plöningegatan och Väsbygatan. Prins Carlsgatan var ingen utfartsväg i detta skede.

Brukets centrala byggnader uppfördes kring Gruvtorget. Arbetarlängor i sandsten eller tegel uppfördes också. Byggnadsskicket avvek från den omgivande landsbygdens traditionella korsvirkes- och skiftesverkshus, sannolikt för att Thomas Stawford, den engelske ingenjören som anlätades för att bygga upp bruksverksamheten, utgick från engelska förebilder.

I norr låg 1851-1879 Schakt Prins Carl. Sedan Schakt Prins Carl avvecklats tillkom ny bebyggelse utmed Prins Carlsgatan och Skolgatan. Avvecklingen av schaktet var en förutsättning för att järnvägen skulle kunna dras fram till Höganäs Övre år 1885. År 1971 lades persontrafiken till Höganäs ned. Höganäsbolaget byggde nya växlingsspår på Höganäs Övre för godstrafik 1980. Godstrafiken upphörde 1992. Några år senare brann de gamla lokstallarna. Byggnaderna och järnvägsspåren revs därefter upp. Järnvägsbanken Höganäs-Kattarp iordningställdes som cykelväg och är ett strategiskt stråk som kopplar Övre med centrum och nedre.

1974 fastställdes en ändring och utvidgning av stadsplanen för området vid Brännerigatan. Syftet med planen var att lägga ut verksamhetsområde för handels- och småindustriändamål. Verksamheter som planerades var bygghandel med detaljhandel norr om Brännerigatan och grosshandel söder om gatan. Området var då obebyggt förutom aktuellt bostadshus, en transformatorstation och en hallbyggnad för försäljning av byggmaterial.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet ligger på ca + 4,5 meter över havet och är förhållandevist plant bortsett från en liten vegetationsbevuxen kulle i planområdets norra del. Marken sluttar mot Prins Carlsgatan i väster, som ligger på ca + 3,5 meter över havet. Direkt öster om planområdet sluttar marken kraftigare mot Optimera, vars byggnad ligger på ca + 2,4 meter över havet.

VATTEN

Grundvatten påvisades på 3,6 meter under markytan i en av fyra undersökningspunkter vid en miljöteknisk markundersökning gjord i april 2017, av Miljöfirman. Övriga tre undersökningspunkter var torra vid detta tillfälle.

GEOLOGI

Enligt markmiljöundersökningen består jorden av fyllning ovan lermorän med inslag av sand och silt. Fyllningen har en mäktighet mellan 1,3 - 2,1 m med 1,7 m i medelmäktighet. Fyllningen består överst av ett 0,3 - 0,4 m mäktigt lager mullhaltig sand. Under detta påträffas ett lager av fyllning bestående av grusig och mullhaltig sand med inslag av tegel- och kolbitar. Mellan fyllning och lermorän finns ställvisa skikt av sand och silt. Lermoränen bedöms som tät enligt Naturvårdsverket, 1999.

FRITID OCH REKREATION

Det centrala läget ger nära tillgång till både fritidsaktiviteter och rekreation. Inom två kilometer nås samtliga målpunkter i staden inklusive naturområde, sportcentrum, badplats och hamn. Gång- och cykelvägen i direkt angränsning till planområdet i söder utgör ett grönt rekreations- och motionsstråk genom Höganäs. Kaptenens trädgård och Eric Ruuthsparken ligger i närområdet samt en öppen förskola där det finns möjlighet till lek.

VEGETATION

Runt byggnaderna finns en uppvuxen trädgård med fullvuxna träd och buskar.

FORNLÄMNINGAR

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

BEBYGGELSE

Inom planområdet finns två byggnader, ett bostadshus i 1½-plan med källare, placerat vid fastighetsgräns mot Prins Carlsgatan och ett tillhörande uthus som, med nuvarande fastighetsgränser, ligger på grannfastigheten Plankan 2. Trots att byggnaderna inte ligger inom samma fastighet upplevs de som en naturlig enhet med samma trädgård. Detta förstärks av ett högt avgränsande staket mot verksamhetsområdet.

Bostadshuset är uppfört någon gång mellan 1880-1895, troligtvis som ett parhus. Huset är ett vitputsat tegelhus med gesims och sadeltak beklätt med enkupiga tegelpannor. Huset har en tillbyggnad i form av en vinkelutbyggnad från långsidans mitt mot gårdssidan. Denna har tillkommit i två etapper, den södra delen 1923 och den norra delen gissningsvis under 1930-talet. Tillbyggnaden är också vitputsad och har sadeltak men med taktäckning av svart papp. Bostadsbyggnadens entrédel mot norr är också tillbyggd, troligtvis i samband med den senare tillbyggnaden.

Huset har kvar originaldetaljer såsom flera spröjsade tvåluftsfönster i trä, enkupiga tegelpannor från Höganäsbolaget samt putsad gesims i takslutet och skorstenar i tegel.

Uthuset är troligtvis också uppfört under 1930-talet. Det har putsade fasader och svagt sluttande pulpettak beklätt med papp.



Bild: Bostadshuset sett från sydväst.



Bild: Bostadshuset sett från nordväst.



Bild: Uthuset samt del av bostadshusets vinkelbyggnad.



Bild: Uthuset och det avgränsande staketet mot Optimera.



Bild: Uthuset och del av bostadshusets vinkelbyggnad.



Bild: Bostadshuset och Prins Carlsgatan i riktning mot Gruvtorget.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Det centrala läget ger nära tillgång till både arbetsplatser samt allmän och kommersiell service.

TRAFIK

BILTRAFIK

Prins Carlsgatan ligger i direkt anslutning till planområdet. Den leder i norr till väg 112 och i söder till Storgatan som leder vidare västerut till väg 111, centrum och stranden/havet.

Planändringen bedöms inte leda till någon nämnvärd ökning av trafikmängden.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planområdet är lättillgängligt för gång- och cykeltrafik i både gatunätet som är anpassat för blandtrafik med trottoarer för gående samt även via det centrala cykelstråket i väst-östlig riktning som passerar direkt söder om planområdet och leder in till den centrala staden.

KOLLEKTIVTRAFIK

Tillgången till kollektivtrafik bedöms som god. På Prins Carlsgatan, cirka 70 meter från planområdet, stannar busslinjerna 225/227 som trafikerar Höganäs – Jonstorp med halvtimmetrafik under vardagar. Inom 500 meter stannar även den lokala flexlinjen 201 och inom 1200 meter nås det centrala busstorget och samtliga busslinjer.

PARKERING, UTFART

Utfart sker söder om befintligt bostadshus mot Prins Carlsgatan. Det finns plats för uppställning av flera bilar inom tomten.

GATURUMMEN

Länkarnas hus är beläget utmed Prins Carlsgatan och bildar tillsammans med fastigheterna Kajan 1 och 2, som ligger på andra sidan gatan, entrén/porten till den riksintressanta kulturmiljön med Gruvtorget och de andra byggnadsmiljöerna som speglar Höganäsbolagets stads- och samhällsbyggande under 1800-talet och 1900-talets början. Bevarande av byggnaden och dess framtida utveckling har stor betydelse för både den karaktäristiska och kulturhistoriskt värdefulla gatubilden och även för helhetsbilden av kulturmiljön.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

DAGVATTENHANTERING

Det finns möjlighet att ansluta till kommunalt dagvattennät då planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

VÄRME

Fastigheterna ligger inom kommunens fjärrvärmenätsområde. E.ON Gas Sverige AB har distributionsledningar för natur- och biogas i anslutning till området och kan därmed erbjuda energigas som uppvärmning.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Fastigheterna ligger inom Höganäs Energis fiberutbyggnadsområde.

HÄLSA, SÄKERHET

TRAFIKBULLER

En bullerberäkning gällande vägtrafikbuller har genomförts enligt Naturvårdsverkets modell, rev 1996, Buller VÄG II ver. 1.3.0 Trivector AB.

Trafiksiffror dels från Brännerigatan, som matar trafiken inom det angränsande verksamhetsområdet, och dels från Prins Carlsgatan, i direkt anslutning till planområdet, har utgjort underlag för beräkningarna. Trafiksiffrorna från Prins Carlsgatan är från 2002 och visar 3438 fordon ÅDT och trafiksiffrorna från Brännerigatan är från 2016 och visar 1948 fordon VaDT. Siffrorna har räknats upp, enligt EVA-tal 1,5%, till år 2047.

Enligt "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader", §3 anges följande riktvärden för buller:

60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
50 dBA ekvivalent ljudnivå vid en uteplats
70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats

Beräkningarna visar 59 dBA ekvivalent ljudnivå och 80 dBA maximal ljudnivå, vid fasaden mot Prins Carlsgatan. Bullerkraven uppfylls alltså vid den fasad som är mest bullerutsatt.

De relativt höga värdena har främst sin orsak i det korta avståndet till bullerkällan Prins Carlsgatan. Trafiken från Brännerigatan, som ligger betydligt längre bort, påverkar bullernivån mindre. Detaljplanen utformas så att byggrätt ges mot det befintliga husets gårdssida, vilket ger möjlighet att skapa fler rum mot den tystare sidan.

Bullervärdena klaras också för uteplatsen om den placeras på baksidan av bostadshuset där den ekvivalenta ljudnivån är 49 dBA. Eventuellt kan uteplatsen behöva avskärmas med ett plank beroende på var i trädgården den anordnas. En planbestämmelse som reglerar detta införs på plankartan.

VERKSAMHETSbullER

Planområdet gränsar till ett verksamhetsområde som är planlagt för handels- och småindustriändamål. Verksamheterna inom området, är på grund av sitt läge i nära anslutning till befintliga bostadskvarter, inte av den art som genererar störande industri- eller verksamhetsbuller. Optimera byggvaruhandel är närmst angränsande granne. Några andra verksamheter bedöms inte påverka planområdet, på grund av verksamheternas art, avstånden till planområdet, Optimeras byggnaders placering, vilka bildar en avskärmning mot planområdet, samt utifrån en upplevelsebedömning vid platsbesök.

Varken kommunen eller Optimera uppfattar ljuden från verksamheten som påtagliga eller störande i förhållande till omgivningsljudnivån. En undersökning och bedömning har dock gjorts på önskemål av länsstyrelsen avseende om den föreslagna markanvändningsbestämmelsen bostad är förenlig med det angränsande verksamhetsområdet samt om det krävs några skyddsåtgärder för att garantera platsens lämplighet.

Följande riktvärden bör gälla vid planläggning av bostäder i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller, enligt Boverkets vägledning om industri och annat verksamhetsbuller. Tabellen anger högsta ljudnivå avseende frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

	L _{eq} dag (06-18)	L _{eq} kväll (18-22) Lördagar, söndagar och helgdagar L _{eq} dag + kväll (06-22)	L _{eq} natt (22-06)
Zon A	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.			
Zon B	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till luddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.			
Zon C	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA
Bostadsbyggnader bör inte accepteras.			

För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller följande frifältsvärden vid bostadsfasad och uteplats.

	L _{eq} dag (06-18)	L _{eq} kväll (18-22)	L _{eq} natt (22-06)
Ljuddämpad sida	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Optimera byggvaruhandel har öppet vardagar kl. 7.00 – 18.00 samt lördagar kl. 9.00-13.00. Byggvaruhandeln är inte en verksamhet som är anmälnings- eller tillståndspliktig enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) eller regleras i andra delar av miljöbalken. Det finns befintliga bostadskvarter i nära anslutning till Optimeras verksamhet. Inga klagomål har inkommit varken till kommunen eller till Optimera.

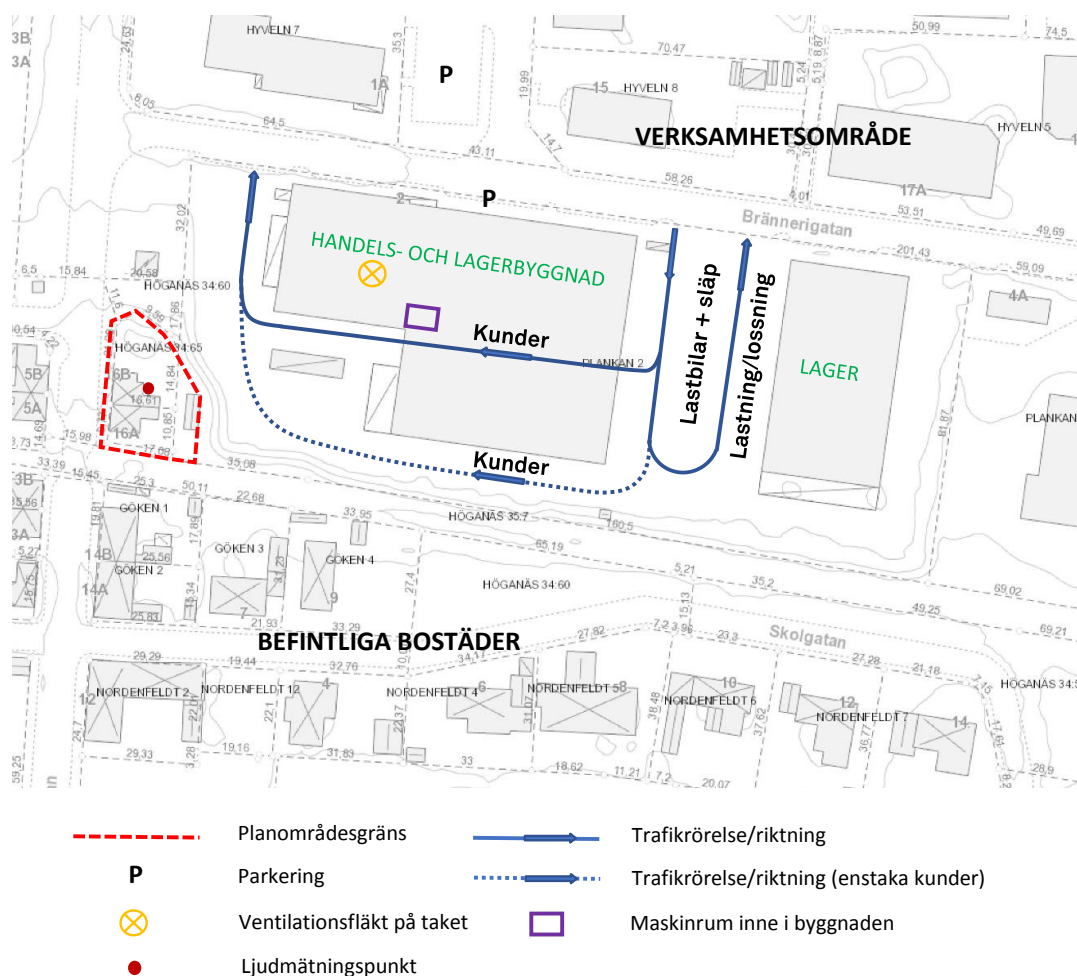


Bild: Översiktskarta som visar bullerkällor inom Optimeras verksamhet.

Bullerkällor inom Optimeras fastighet:

- **Maskiner:** I handelsbyggnaden finns ett rum med mindre maskiner som används för att serva kunderna med snabba och enkla arbeten (se översiktskarta). Maskinerna bedöms inte påverka ljudnivån utomhus nämnvärt. Optimera anger att de inte har något behov av fler eller större maskiner eftersom de utför alla större arbeten i sin verkstad i Helsingborg.
- **Ventilationsfläktar:** Det finns ventilationsfläktar på butikens tak (se översiktskarta). Optimera upplever fläktarna som tysta men vid platsbesök konstaterades att det går att höra fläktarna från planområdet. Fläktljudet är det ljud som tydligast går att härleda till Optimeras verksamhet.
- **Trafik samt varuhantering (lastning/lossning):** Både in- och utfart för varutransporter i form av lastbilar och släp sker mot Brännerigatan öster om handelsbyggnaden (se översiktskarta). Lastning- och lossning sker på platsen mellan handelsbyggnaden och lagerbyggnaden. Optimera bedömer att det rör sig om i genomsnitt ca 10 lastbilar/dag. Tid för varutransporterna är vardagar mellan kl 8.00-16.00, främst under förmiddagarna. Eltruckar används vid lastning/lossning. Från planområdet går det inte att uppfatta ljud från lastbilarna när de svängt in på

Optimeras fastighet eller från varuhanteringen i form av lastning/lossning. Anledningen är troligtvis att avståndet är mer än 120 meter och att Optimeras handelsbyggnad fungerar som avskärmning mot planområdet samt på grund av bakgrundsljudnivån.

In- och utfart för verksamhetens kunder sker också mot Brännerigatan; infart öster om handelsbyggnaden och utfart väster om byggnaden. De allra flesta kunderna kör genom byggnaden. Varulastningen sker inne i byggnaden. Enbart enstaka kunder lastar varor på gården. Fordonstyperna är personbilar, släp och skåpbilar. Varuhanteringen inne i byggnaden bedöms inte generera något buller som påverkar ljudnivån utomhus nämnvärt. Varuhanteringen på gården genererar visst ljud men är kortvarigt och upplevs inte som framträdande i förhållande till övriga bakgrundsljud. Från planområdet hörs inte bilarna vid infart men något vid utfart. Hastigheten är låg och frekvensen av bilar betydligt lägre jämfört med en lokalgata.

Kundparkering sker längs Brännerigatan samt på en för flera verksamheter gemensam parkeringsplats norr om Brännerigatan. Verksamhetsbyggnaden bildar, genom sitt läge, en avskärmning mot parkeringen.

En ljudnivåkontroll gjordes, den 24 augusti 2017, av kommunens miljöavdelning med kommunens ljudmätningsutrustning. Förutsättningarna för frifältsmätning är dåliga på grund av att området är bebyggt och resultatet därför påverkas av reflexer från hus med mera. Mätningen gjordes därför ca 1,5 meter över mark vid bostadens fasad (se översiktskarta). Förutsättningarna var dåliga när det gäller bakgrundsljudnivån eftersom det pågick asfalteringsarbete på Prins Carlsgatan och även byggnadsarbeten väster om planområdet. Mätresultatet låg, trots att det inte gick att begränsa bakgrundsljudnivån, runt 45 dBA ekvivalentnivå (ingen reducering inräknad).

Mätningen som gjordes var ingen formell bullerutredningsmätning men gav en indikation som visar att ljudnivåerna ligger på en så pass låg nivå att inga ytterligare utredningar eller mätningar bedöms behövas samt inte heller några skyddsåtgärder när det gäller verksamhetsbuller.

Optimera anger att de inte har några planer på, eller behov av, att utveckla verksamheten på något sätt som skulle kunna riskera att skapa mer buller. De använder sin verkstad i Helsingborg till större arbeten som kräver mer avancerade maskiner.

Utvecklingsmöjligheterna för verksamheterna inom verksamhetsområdet, där detaljplanen medger handel och småindustri, är begränsad till icke störande verksamhetsutveckling, på grund av befintlig omkringliggande bostadsbebyggelse. Aktuellt planförslag som medger bostadsanvändning av ett befintligt bostadshus bedöms inte förändra verksamhetsområdets utvecklingsmöjligheter nämnvärt.

MARKFÖRORENINGAR

En miljöteknisk markundersökning har genomförts inom fastigheterna Höganäs 34:63, 34:64 och 34:65 av Miljöfirman Konsult Sverige AB. Inom området har fyra undersökningspunkter utförts. Omfattningen och provpunkternas läge är avstämda med kommunens miljöavdelning.

Utförd undersökning tyder på att marken inom fastigheten ej uppfyller riktvärdena för känslig mark. I tre jordprover av fyllning påträffades föroreningar över riktvärdet för känslig markanvändning. Inga halter av föroreningar över riktvärdet för känslig

markanvändning påträffades i den naturliga jorden. Halterna av metaller och PAH som påvisats är över riktvärdet för känslig markanvändning. Därmed bör jorden saneras för att minimera riskerna för människor och miljö innan den lämpar sig för bostadsändamål.

Marksanering pågår och är i princip klar. Ingen bestämmelse gällande villkorande av startbesked bedöms därför behövas.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Planområdet ligger på ca + 4,5 meter över havet. Någon risk för översvämning bedöms inte föreligga. Även vid extrem nederbörd letar sig vattnet till omkringliggande lägre markområden. Det har aldrig varit några problem med översvämningar eller stigande vatten varken i bostadshusets källare eller planområdet i övrigt, enligt teknik- och fastighetsförvaltningen.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för markradon. Enligt uppgift från kommunens miljöavdelning har de provtagningar som har gjorts inom kommunen enbart gett utslag vid ett ytterst fåtal byggnader och samtliga av dessa har legat på sandig eller grusig mark och nästan uteslutande i ett havsnära läge. I dessa fall har radon läckt in via sprickor i husens grunder till följd av brist på tätning där ledningar dragits in. Detta problem har åtgärdats genom bättre tätning. Planområdets läge och jord som består av tät lermorän talar för att det inte finns någon risk för markradon.

Eftersom byggnaden är uppförd i slutet av 1800-talet, och inte har genomgått någon större renovering eller tillbyggnad, finns det ingen risk för att det kan finnas blåbetong, som kan avge gammastrålning, i huset.

TRANSFORMATORSTATION

Det finns en transformatorstation i närheten av planområdet. Skyddsavståndet från transformatorstation till brännbar byggnadsdel eller upplag är 5 meter, enligt Starkströmsföreskrifterna ELSÄK-FS 1999:5. Närmsta avstånd mellan transformatorstationen och tomtgräns är 9,5 meter.

Det finns inga skyddsavstånd när det gäller elektromagnetiska fält eftersom exponeringen är mycket låg. Höganäs Energi har gjort mätningar utanför några nätstationer och konstaterat att det inte finns någon problematik.

Transformatorstationen bedöms därmed vara förenlig med den i planförslaget föreslagna markanvändningen.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Planändringen gör det möjligt att använda befintligt bostadshus som bostad samt gör det möjligt att bevara huset och skydda det mot ovarsam förändring, vilket är önskvärt eftersom det ingår i ett kulturmiljöområde som är av riksintresse.

Planförslaget innefattar:

- ändring av användningsbestämmelsen för marken från "allmän plats för park eller plantering" till "kvartersmark för bostad" för att bekräfta bostadshuset i planen och därmed göra det möjligt att använda och utveckla det som bostad
- en ny användningsbestämmelse som möjliggör anordnande av kontor i byggnaden för att ge fler möjligheter och en större flexibilitet över tid
- en ny varsamhetsbestämmelse som skyddar den ursprungliga bostadsbyggnaden mot ovarsam förändring, vilket är viktigt för att bevara gatubilden och kulturmiljön
- utökad lovplikt för att bättre säkra bevarandet av kulturmiljön och gatubilden
- möjlighet att bygga till bostadshuset mot gårdssidan för att bättre kunna möta dagens och framtidens krav på standard, tillgänglighet, buller, säkerhet och hälsa.
- möjlighet att komplettera med ny alternativt fler komplementbyggnader för att bättre kunna möta dagens och framtidens behov.
- en ny utformningsbestämmelse som styr utformningen och utseendet på tillbyggnader och komplementbyggnader, för att skapa bättre förutsättningar för en god anpassning till den befintliga kulturmiljön
- en anpassning av bestämmelsen om vilken mark som inte får bebyggas, så kallad "prickad mark", dels utifrån upplevelsen av bostadsbyggnaden från gatan, som är av allmänintresse och viktig för upplevelsen av områdets kulturmiljö, och dels utifrån lämplighetsaspekten när det gäller avstånd till tomtgräns, avseende bl a brandspridningsrisk och underhållsmöjligheter av byggnad från egen tomtmark
- en bestämmelse om att uteplats ska anordnas antingen i skydd av byggnad eller avskärmas med plank för att klara tillåtna bullervärden gällande trafikbuller från Prins Carlsgatan och Brännerigatan.
- bestämmelsen som anger "område för transformatorstation" inom planområdets norra del ändras till kvartersmark som inte får bebyggas. Bestämmelsen har ingen praktisk funktion längre eftersom transformatorstationen som tidigare låg här är riven och en ny transformatorstation uppförd drygt 10 meter norrut.
- en administrativ bestämmelse som upphäver tomtindelningen för kvarteret Plankan, för att möjliggöra önskad fastighetsbildning.

Planförslaget bedöms följa fördjupad översiktsplans intentioner, eftersom det innebär en förädling av befintliga kvaliteter, avseende bevarande av en byggnad som är en del i en riksintressant kulturmiljö samt då det ger möjlighet att utveckla en befintlig bostad. Planförslaget bedöms inte heller påverka befintligt verksamhetsområde.

Förslaget bedöms vara förenligt med detaljplanens syfte eftersom planområdet kommer att fortsätta ha en grön och visuellt avskärmande funktion mot befintligt verksamhetsområde.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

BOSTADSBEBYGGELSE

Planändringen innebär inte någon rättighet att uppföra fler bostadshus utan möjliggör enbart användning och utveckling av befintligt bostadshus för bostadsändamål.

KOMPLEMENTBYGGNADER

Planändringen innebär att det blir möjligt att uppföra fler komplementbyggnader. Totalt får inte större yta än 35 % av tomten bebyggas och då inräknas både bostadshus och komplementbyggnader.

VERKSAMHETER, ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdets centrala läge innebär en nära tillgång till både allmän och kommersiell service. För att planen ska vara flexibel och långsiktigt hållbar läggs även en bestämmelse till som ger möjlighet att skapa kontor i byggnaden.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Både bostadshuset och uthuset har kulturhistoriska värden, dels genom att de har kvar mycket av sina originalkaraktärer och detaljer och dels som en del av den riksintressanta kulturmiljön med Gruvtorget och de andra byggnadsmiljöerna som speglar Höganäsbolagets stads- och samhällsbyggande under 1800-talet och 1900-talets början. Byggnaderna är i dåligt skick och kräver omfattande åtgärder för att bli lämpliga för sitt ändamål.

Utifrån byggnadernas skick och planområdets läge i direkt angränsning till ett verksamhets-/handelsområde och utifrån de krav som ställs på bland annat buller och tillgänglighet, görs avvägningen att verksamhetsbestämmelserna bör vara strikta för det ursprungliga bostadshuset, som består av byggnadskroppen utmed Prins Carlsgatan, som har en stark påverkan på kulturmiljön, medan det kan tillåtas mer förändring mot gårdssidan som vetter direkt mot verksamhetsområdet, som inte syns mot gatan och där tillbyggnad och uthus uppförts i senare etapper.

I planändringsförslaget införs därför verksamhetsbestämmelsen (k₁) för den ursprungliga bostadsbyggnaden som har störst betydelse för upplevelsen av kulturmiljön från gatan och som därför även är av störst allmänintresse.

Verksamhetsbestämmelsen (k₁) innebär:

- Byggnadens befintliga byggnadshöjd, taklutning och nockhöjd ska bibehållas. Takkupor eller takfönster får inte finnas i takfall mot gatan.
- Ursprungliga enkupiga tegelpannor ska bevaras och vid behov kompletteras med liknande oglaserade enkupiga tegelpannor.
- Byggnadens fasadgestaltning med muröppningar för fönster och ytterdörrar ska bevaras beträffande placering, mått och utförande. Denna bestämmelse gäller inte fasad mot öster som är mot gårdssidan. Bestämmelsen gäller inte heller fasad mot söder som inte har några originalfönster och en provisorisk entré med trappa rakt ut mot tomtens infart. Vid konflikter med infarten är det möjligt att byta dörröppningen mot ett traditionellt fönster med samma dimensioner och utförande som originalfönstren. Fasadens andra två fönstrens muröppningar ska bevaras beträffande placering, mått och utförande.
- Fasader ska vara slätputsade och avfärgade i traditionell ljus kulör. Fönster ska vara utåtgående, sidohängda av trä med fast mittpost, två fasta spröjsar och tre rutor i

varje fönsterbåge och vara utan synliga aluminiumdelar. Ytterdörrar ska vara av trä med traditionell utformning.

- Byggnadens murade skorstenar ska bibehållas och vid eventuell ommurning utföras lika dagens utformning.
- Putslister ska vid omputsning utföras lika dagens utformning.

En ny utformningsbestämmelse (f₁) införs som styr utformningen och utseendet på tillbyggnader och komplementbyggnader för att skapa bra förutsättningar för en god anpassning till den befintliga kulturmiljön.

Utökad lovplikt införs också för att bättre säkra bevarandet av kulturmiljön och gatubilden. I den utökade lovplikten ingår:

- utbyte av tak- eller fasadmaterial
- omfärgning av fasader och utvändiga snickerier
- utbyte eller komplettering av fönster, ytterdörrar och takdetaljer inom med k betecknad byggnad
- ändring av skorstenar inom med k betecknad byggnad
- bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap 4 § PBL

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

En bestämmelse införs om att uteplats ska anordnas antingen i skydd av byggnad eller avskärmas med plank för att klara tillåtna bullervärden gällande trafikbuller.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

BILTRAFIK

Planförslaget kommer inte att leda till någon nämnvärd ökning av biltrafiken.

PARKERING, UTFART

Parkeringsbehovet enligt parkeringsnormen för Höganäs kommun är ca 2 platser för bostad och ca 4 platser för kontor. Det finns möjlighet att anordna dessa på tomten. Sannolikt är det faktiska behovet mindre än normen på grund av planområdets centrala läge, goda tillgång till kollektivtrafik och cykelvägar samt gatuparkeringsmöjligheter för besökande. In- och utfart sker mot Prins Carlsgatan, i likhet med idag.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

DAGVATTENHANTERING

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Det är möjligt att ansluta fastigheten till det kommunala ledningsnätet.

VÄRME

Fastigheten ligger inom Höganäs Energis verksamhetsområde för el och fjärrvärme. E:ON Gas Sverige AB har distributionsledningar för natur- och biogas i anslutning till området och kan därmed erbjuda energigas som uppvärmning.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Fastigheten ligger inom Höganäs Energis fiberutbyggnadsområde.

▶ DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under fjärde kvartalet 2017.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 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.

AVTAL

Samhällsbyggnadsförvaltningens stadsmiljöavdelning har anlitat en mäklare för en bedömning av priset för huset vid en eventuell försäljning. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att kostnaderna för en ny detaljplan kan finansieras av försäljningen av huset. Avtal med konsult har upprättats avseende hjälp med detaljplanearbetet.

ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs Energi är huvudman för fjärrvärme och elledningar i anslutning till planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll.

Höganäs kommun är huvudman för parkmark och gator i anslutning till planområdet, vilket innebär ett ansvar för drift och underhåll.

Höganäs kommun är huvudman för vatten-, avlopps- och dagvattenledningssystemet i gatan. Höganäs kommun ansvarar för framdragning av dagvattenledning till planområdet samt drift och underhåll av det kommunala ledningssystemet.

Fastighetsägaren ansvarar för ledningar och kablar inom egen tomtmark.

FASTIGHETSÄGARENS GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

SERVITUT

Ett belastande avtalsservitut, avseende ledning med mera, finns enligt fastighetsförteckningen inom planområdet. Avtalsservitutet är inte utrett och det finns frågetecken kring om det lever kvar. Frågan behöver utredas och servitutet eventuellt hävas eller ändras.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Tomtindelning för kvarteret Plankan (1284K-51/1976) berörs av planförslaget och upphävs i och med detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Kommunen har för avsikt att köpa den del av fastigheten Plankan 2, som ligger inom planområdet samt slå samman denna del med fastigheterna Höganäs 34:63, Höganäs

34:64 och Höganäs 34:65 till en fastighet. En överenskommelse är upprättad mellan Höganäs kommun och ägare till Plankan 2.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen bekostas av kommunen. Kommunen har anlitat en konsult för hjälp med detaljplanearbetet och framtagandet av planhandlingar. Kommunen tar i samband med försäljning av fastigheten ut kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER

Kommunen bekostar köp av del av fastigheten Plankan 2 samt fastighetsbildningsåtgärderna och tar sedan ut kostnaderna i köpeskillingen vid försäljning av fastigheten.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ingen inlösen eller ersättning blir aktuell i samband med planändringen. Den del av detaljplanen som föreslås ändras utgörs idag av allmänplatsmark samt kvartersmark som inte får bebyggas. Ingen genomförandetid kvarstår för gällande detaljplan.

TEKNISKA FRÅGOR

UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Byggnaden är ansluten till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Anslutning till det kommunala dagvattensystemet kräver framdragningsledning till fastigheten. Detta är möjligt eftersom fastigheten ligger inom verksamhetsområde för det kommunala dagvattensystemet.

GEOTEKNISKA ÅTAGANDEN

Kommunen ansvarar för att marken inom planområdet saneras innan detaljplanen antas och fastigheten säljs. Inga övriga geotekniska åtaganden bedöms behöva genomföras inom ramen för detaljplanen eftersom planområdet är bebyggt sedan slutet av 1800-talet och planens syfte är att bekräfta och bevara befintlig byggnad.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Utökad lovplikt införs för att förbättra förutsättningarna för bevarande av kulturmiljön som är av riksintresse.

Tomtindelning för kv Plankan (1284K-51/1976) upphävs.



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.

BEHOVSBEDÖMNING

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning 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 (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTMOHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt 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.

Planförslaget innebär att ett befintligt bostadshus bekräftas och bevaras vilket inte kan anses påverka luftkvaliteten i den grad att miljö kvalitetsnormen riskerar att överskridas.

BULLER

Miljö kvalitetsnormen för buller är en så kallad målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: "det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa". Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. En bullerberäkning har genomförts och finns redovisad under rubriken "Förutsättningar – hälsa, säkerhet".

Gällande miljö kvalitetsnormer för buller bedöms inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande eftersom det inte innebär någon ny exploatering utan enbart bevarande och utvecklingsmöjligheter för ett befintligt bostadshus.

VATTEN

Bostadshuset är anslutet till kommunalt va-ledningsnät och är möjligt att ansluta till kommunalt dagvattenledningssystem. Planförslaget bedöms därför inte riskera att påverka miljö kvalitetsnormen för vatten negativt.

NATIONELLA OCH REGIONALA 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 behovsbedömningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

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

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

I Höganäs kommuns klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma 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 på + 4,5 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

SOCIALA KONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Planförslaget innebär att ett centralt beläget bostadshus bevaras vilket är i linje med kommunens bostadsförsörjningsprogram, som bland annat anger att bostäder så långt som möjligt ska planeras inom ianspråktagen mark och utmed eller i närheten av befintlig infrastruktur i form av kollektivtrafikstråk, gator, ledningsnät och skolor.

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Planförslaget möjliggör bevarande av ett bostadshus samt ger möjlighet även för kontorsverksamhet.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Planområdet ligger i direkt anslutning till den befintliga staden med redan utbyggd infrastruktur. Planförslaget innebär att gatumiljön och upplevelsen av kulturmiljön bevaras.

FRITID OCH FOLKHÄLSA

Lokaliseringen innebär mycket goda möjligheter för boende att välja cykel, gång eller kollektivtrafik som färdstätt istället för bilen. Det innebär också förbättrade möjligheter till ett mer jämlikt samhälle, eftersom privilegiet att ha tillgång till en privat bil blir mindre viktig.

MÖTESPLATSER, SÄKERHET OCH TRYGGHET

Genom att bevara bostadshuset skapas förutsättningar för att aktivera området under större delar av dygnet, något som bidrar till en ökad allmän närvaro och trygghetskänsla.

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats i den mån det går vid planläggning gällande bevarande av befintliga byggnader. Planförslaget innebär bland annat att byggrätt ges på baksidan av befintligt hus, vilket gör det möjligt att skapa god tillgänglighet. Hur kraven uppfylls gällande tillgänglighet i 12 § (byggnader)

byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) prövas vid bygglov.

SERVICE

Planförslaget bidrar i princip inte till ett utökat serviceutbud men bidrar till att skapa underlag för service.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en utgift för marksanering.

Kommunen får en utgift för köp av del av fastigheten Plankan 2.

Kommunen får en utgift för fastighetsreglering.

Kommunen får en kostnad för flytt av del av stängsel mot fastigheten Plankan 2.

Kommunen får en inkomst av försäljning av fastigheten.

Kommunen får en utgift för framdragning av dagvattenledning.

Kommunen får en inkomst för inkoppling till dagvattenledning.

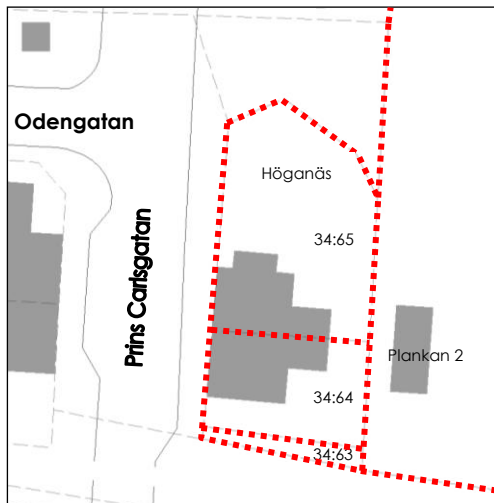
KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN PLANKAN 2

Fastighetsägaren får en inkomst då kommunen köper en mindre del av fastigheten.

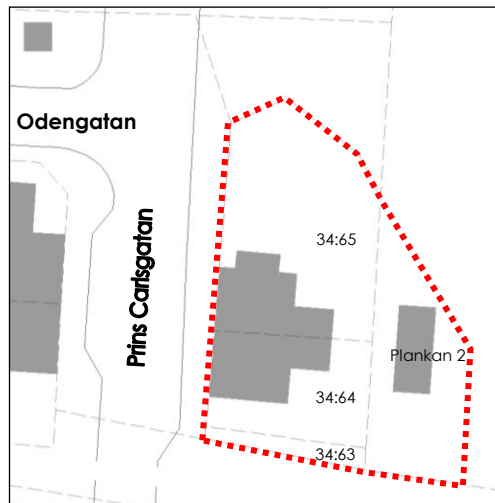
FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

FASTIGHETSREGLERING

Del av fastigheten Plankan 2 inom planområdet regleras till Höganäs 34:63. De två kommunägda fastigheterna Höganäs 34:64 och Höganäs 34:65 regleras också till Höganäs 34:63 enligt redovisningen på kartan nedan.



Karta: Fastighetsindelning före fastighetsreglering.



Karta: Fastighetsindelning efter fastighetsreglering.