

Dnr KS/2012/86



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

FOLKPARKEN & JULIVALLEN, I HÖGANÄS

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Folkparkens entré

LAGA KRAFT-HANDLING, 2015-06-25



**HÖGANÄS
KOMMUN**



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 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 1:1 000 med tillhörande bestämmelser
Illustrationsplan i skala 1:1 000
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Miljökonsekvensbeskrivning

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

VA-utredning
Geoteknisk utredning
Utredning om kulturhistoriska värden och parkvärden
Trafikutredning
Parkeringsutredning
Behovsbedömning

BILDER

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



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning och utveckling av Folkparken och idrottsplatsen Julivallen i centrala Höganäs. Dels i form av bebyggelse för bostads- och verksamhetsändamål och dels genom att säkra och utveckla områdets gröna och rekreativa värden. Syftet ligger i linje med den fördjupade översiktsplanen för Höganäs och Väsby i vilken området pekas ut som förädlingsområde. I översiktsplanen anges att minst hälften av all ny bebyggelse i Höganäs ska ske inom den befintliga tätorten. Också i detta avseende ligger detaljplanens syfte i linje med översiktsplanen.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Höganäs beslutade den 24 november 2011, § 138, att godkänna avtal mellan kommunen och Höganäs Folkets Hus- och parkförening gällande exploatering av Folkparken och Julivallen. Vidare beslutades att påbörja arbetet med exploateringen av området, vilket i ett första steg innebär att Samhällsbyggnadsförvaltningen tar fram ett program för parallellt uppdrag för Folkparken och Julivallen. Detta program färdigställdes i februari 2012 och därefter inleddes det parallella uppdraget med tre deltagare. I juni 2012 slutredovisades de olika förslagen varefter de ställdes ut för allmänheten under hösten. Under påföljande vinter skrev samhällsbyggnadsförvaltningen fram slutomdömen och förordade Jais arkitekters förslag. Den 5 mars 2013, § 31, beslutade kommunstyrelsen att fortsätta arbetet med utvecklingen av området enligt inlämnat förslag från Jais arkitekter samt att påbörja planarbetet med detta förslag som grund. Detta planarbete har nu lett fram till föreliggande förslag till detaljplan.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med normalt planförfarande, vilket innebär plansamråd och formell granskning.



Detaljplaneprocessen med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

PLANPROGRAM

Detaljplanen kan föregås av ett planprogram som beskriver förutsättningarna och huvudidén för projektet. Något formellt planprogram har inte tagits fram för Folkparken och Julivallen. Däremot kan underlaget för det parallella uppdraget, där bland annat den fördjupade översiktsplanen för Höganäs och Väsby ingår, delvis sägas utgöra ett planprogram.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med blivande byggherrar. Efter beslut i kommunstyrelsens planutskott genomförs samråd med 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.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i kommunstyrelsens planutskott sänds planförslaget ut på granskning. Under detta skede har medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar återigen möjlighet att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste skriftligen inkomma med synpunkter senast under granskningsskedet. Efter granskningen bearbetas förslaget och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Till följd av att planförslaget reviderats efter granskningen har samhällsbyggnadsförvaltningen beslutat att skicka ut planförslaget på en andra granskning.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Senast tre veckor efter det att antagandebeslutet anslagits ska eventuella överklaganden skickas in till den instans som fattat beslut om antagande.

LAGA KRAFT

Om detaljplanen inte överklagas vinner planhandlingarna laga kraft omkring 4 veckor efter beslut om antagande.

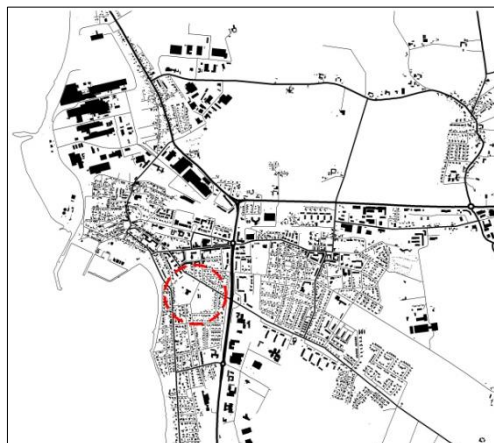
▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är lokaliserat i centrala Höganäs och avgränsas av Långarödsvägen i norr, Oxelgatan och Grangatan i söder och av intilliggande bostadsbebyggelse i väster och öster. Planområdet omfattar drygt 60 000 m².



Planområdets läge i kommunen



Planområdets läge i Höganäs

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet omfattar sammanlagt tio olika fastigheter:

Höganäs 36:16

Höganäs 36:54

Höganäs 36:56

Höganäs 36:57

Höganäs 36:58

Månstorp 12

Månstorp 29

Tumlaren 15

Tumlaren 16

Tumlaren 17

Merparten av planområdet utgörs av fastigheterna Höganäs 36:56 (Julivallen) och Månstorp 29 (Folkparken). Båda fastigheterna ägs av Höganäs kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

I gällande översiktsplan identifieras Folkparken som en "historiskt och kulturellt betydelsefull grönstruktur" och Julivallen som en "socialt betydelsefull grönstruktur". Fotboll och friidrott flyttas av samordningsskäl från Julivallen till Höganäs Sportcenter. Folkparken och Julivallen är i avsnittet "Framtida markanvändning" utpekade som "förädlingsområden". Här föreslås ny stadsbebyggelse med beaktande av befintlig vegetation och bevarande av entréerna till Folkparken och Julivallen samt upprustning av Olof Palmes plats. Det kan noteras att Länsstyrelsen i Skåne i sitt remissyttrande inte motsätter sig sådan förädling av området.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För planområdet gäller sedan tidigare i huvudsak stadsplan 37/41. Denna föreskriver inom Folkparkens område samlingslokal med möjlighet till personalbostad samt idrotts-, gymnastik-, etc-ändamål och inom Julivallens område möjlighet till personalbostad. Parkeringen väster om Olof Palmes plats regleras av stadsplan 16/72 som föreskriver allmänt ändamål.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖER PÅ KULLAHALVÖN

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17. I kulturmiljöplanen är varken Folkparken eller Julivallen utpekade som lokala bevarandeområden. Däremot har entréerna till såväl Folkparken som till Julivallen pekats ut som enstaka kulturhistoriskt värdefulla objekt.

PARKERINGSPOLICY

I september 2013 godkände kommunfullmäktige i Höganäs förslag till parkeringspolicy och parkeringsnorm för Höganäs kommun. En av parkeringspolicyns viktigare funktioner är att tydliggöra hur och när det kan finnas anledning att frångå parkeringsnormen i syfte att åstadkomma attraktivare gaturum, minskad biltrafik samt att underlätta nybyggnation och förtätning i centrumnära lägen. Normen ska kunna frångås med hänvisning till plats-specifika omständigheter som exempelvis närhet till kollektivtrafik, handel och service, tillgång till gång- och cykelvägar, möjlighet att ansluta sig till bilpool, samutnyttjande av parkeringar etc.

Folkparken & Julivallen är ett centralt område med goda kollektivtrafikförbindelser, handel och service inom gångavstånd och relativt stora parkeringsytor i närområdet. En bilpool kommer dessutom att etableras för området. Sammantaget gör detta att parkeringsnormen frångås i syfte att minimera ytor som avsätts för parkeringsändamål. Detta gäller såväl boendeparkeringar som parkeringar för verksamheters besökare.

STADSMILJÖPROGRAM

Höganäs stadsmiljöprogram är ett styrdokument för stadens offentliga platsmark. I stadsmiljöprogrammet pekas Olof Palmes plats ut som "torg/specifik plats" utmed ett sammankopplande stråk i Långarödsvägen. Med entrén till stadsdelsparken och genom att torgytan ramas in av utåtriktade verksamheter kommer platsen i sig att utvecklas till en

mötespunkt. Stor vikt ska därför läggas vid att göra Olof Palmes plats till en inbjudande, estetisk och funktionell plats där människors rörelser till och från verksamheter, parker, bostäder, hav, centrum och skolor ger platsen liv.

I programmet lyfts även Folkparken fram som en målpunkt. Här är det viktigt att skapa en inbjudande och mångfunktionell stadsdelspark med hög skötselnivå och stadsmässig möblering.

HANDIKAPPSPLAN

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan prövas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på respektive plan.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Den 1 oktober 2013 tillträdde Höganäs kommun som ägare till fastigheten Månstorp 29, det vill säga Folkparken. Detta tillträde inbegriper även den samlingslokal som finns inom fastigheten.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken. Inom detta område ska ny bebyggelse prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Det finns undantagsbestämmelse i 1§, sista stycket miljöbalken, som blir gällande beträffande Folkparken & Julivallen. Undantagsbestämmelsen lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret”. Området berörs inte av något ytterligare riksintresse.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM FÖR SKÅNE

I Kulturmiljöprogram för Skåne, utarbetat av Länsstyrelsen i Skåne 2006, anges att ”Folkets park och den intilliggande idrottsplatsen är viktiga miljöer som visar på folk-rörelsernas betydelse för staden”.

► FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Den befintliga markanvändningen kan delas upp i fyra kategorier:

- Mark för idrottsändamål, Julivallen öster om Norra Månstorpsvägen.
- Samlingslokal, inom fastigheten Månstorp 29 väster om Norra Månstorpsvägen.
- Parkmark, främst väster om Norra Månstorpsvägen men också delvis inom Julivallens område. Inkluderar även lekplats väster om samlingslokalen.
- Allmän platsmark för gata och parkering, Långarödsvägen, Norra Månstorpsvägen, Månstorpsvägen, Grangatan och Oxelgatan samt parkeringen norr om Folkparken.

Dagens markanvändning överensstämmer i allt väsentligt med gällande detaljplaner.



Planområdet, sett från nordväst

OMRÅDETS HISTORIA OCH BEVARANDEVÄRDEN

En separat redogörelse för den bebyggelse, byggnadsverk, vegetation och de parkvärden som finns och har funnits inom planområdet presenteras i *Folkparken och Julivallen – Utredning om kulturbistoriska värden och parkvärden*. I utredningen redogörs för byggnader, entréer, murar, minnesstenar, skulpturer, trädbestånd och rabatter. Utöver detta har också en trädinventering genomförts. Planbeskrivningen redovisar dock enbart en sammanfattning av utredningen.

Folkparken och Julivallen stammar från egendomen Månstorp, en lantgård som utskiftades från Långaröds by efter laga skifte 1831. Denna gård låg på samma plats som den nuvarande Folkparksbyggnaden och bestod av en mangårdsbyggnad flankerad av två ekonomilängor. Långarödsvägen i planområdets norra gräns utgör en gammal landsväg med kontinuitet från 1700-talet.

BEBYGGELSE

De södra delarna av den befintliga Folkparksbyggnaden har kontinuitet åtminstone sedan 1920-talet. Vissa delar kan eventuellt vara ännu äldre. Under 1900-talets första decennier utvecklades här "sommarteater", dansbana och restaurang. Salsbyggnaden renoverades och vinterbonades 1960 och utvidgades västerut under 1950- och 60-talen.



Folkets park 1928

Vissa element inom planområdet lyfts i utredningen fram som särskilt bevarandevärda:

- Entrén till Folkparken med betongtak, flaggstänger, minnessten, tulpanträd och ambraträ samt Olof Palmes plats med anslutande träd och vegetation längs Folkparkens norra staket.
- Entrén och muren till Julivallen (vid Långarödsvägen).
- Skulpturen *Demonstrationståget* (se Fornlämningar), *Fridens plats*-stenen och minnessten över Olof Palme. Dessa kan eventuellt flyttas. Rimligen bör dock minnesstenen över Olof Palme stå på Olof Palmes plats.

Under 1920-talet byggdes en stor tegelentré till Folkets park. Denna bildade en helhet med entrén till Julivallen. Redan på 1950-talet revs dock denna entré och en ny, modernistisk entré uppfördes med ett entrétorg framför. I samband med detta byttes namnet "Folkets park" mot "Folkparken". Entrétorget döptes i slutet av 1980-talet till Olof Palmes plats. Själva entrén består av fyra asymmetriskt placerade "svampliknande" betongtak i vitt och blått med den röda neonskylten "Folkparken" i skrivstil och två små biljettkiosker. Entrén i typisk finlemmad 1950-talsstil stod färdig den 25 juni 1958 och var ritad av Arton Arkitektbyrå, som samtidigt hade uppdraget att rita ett nytt stadshus för Höganäs. Entrén ger idag ett förfallet intryck med rostiga flaggstänger, förfallna kiosker och flagnande färg.

VEGETATION

I Folkparken finns ett stort trädbestånd. Antalet träd med en stamdiameter över 50 cm uppgår till ca 80 st. Omkring 25 olika arter finns representerade. Folkparkens äldsta träd bör vara oxelträden i norr och öster. Uppskattad ålder på dessa är ca 80 år. De största kastanjerna och lönnarna är uppskattningsvis 70 år. Beståndet av svarttall i väster är ca 60 år. Folkparkens yngsta träd är ca 4 m höga och planterade på i övrigt fria gräsytor.

Vissa delar av vegetationen lyfts i utredningen och trädinventeringen fram som särskilt bevarandevärda:

- Trädgruppen på Julivallen vid korsningen Långarödsvägen-Norra Månstorpsvägen och ekarna vid idrottsplatsens mur mot Långarödsvägen.
- Tulpanträd och ambraträd vid Olof Palmes plats.
- Vegetationsområden i Folkparkens allra nordligaste och allra sydligaste delar.
- Lönnar omedelbart norr om Folkparksbyggnaden.
- Svarttallar längs sandklittern längs planområdets västra gräns. Det här är för övrigt enda stället där Littorinavallens gamla strandlinje är synlig i Höganäs.

Det finns tio anlagda rabatter, friliggande eller i anslutning till träd eller hus. Dessa hyser blommande buskar som mahonia, hortensia, rhododendron, syren, spirea, schersmin, trädgårdspraktry, forsythia, oxbär, try, lagerhägg och snöbär. Vidare finns lökväxter och andra blommor. Ingen av rabattanläggningarna kan, förutom runt fontänen, anses vara välskött men tack vare stor volym och mängd tillför buskarna färg och doft samt begränsar insyn och är rumsbildande.

Vid Julivallen finns trädbestånd utmed idrottsplatsens kanter, exempelvis oxel, bok och ek. Trädgruppen i Julivallens nordvästra hörn (Långarödsvägen-Norra Månstorpsvägen) utmärker sig som hela det inventerade området i särklass mest värdefulla. Även ekarna längs Julivallens mur mot Långarödsvägen ska framhållas.



Entrén och muren till Julivallen samt den bevarandevärda trädgruppen

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Generellt lutar området från väster mot öster och områdets uppmätta lågpunkt ligger i nordöstra hörnet, +3,5 m. Områdets högsta punkt finns i Littorinavallen i planområdets västra gräns, +7,0 m.

GEOLOGI

Under sommaren 2013 genomfördes en geoteknisk undersökning av området. I denna konstateras att jordprofilen i huvudsak består av mulljord och fyllning ovanpå postglacial sand som underlagras av sättningsbenägna organiska jordar (torv, gytta och dy). Under den organiska jorden har det i undersökningen påträffats silt och sand till undersökt djup (mellan 4,2 och 8,0 m djup). Den organiska jorden ligger generellt ytligare i den södra delen av området än i den norra. En del av de påträffade organiska jordarna är relativt växellagrade med sand och silt samt innehåller mindre skikt av sand och silt.

Enligt SGU:s brunnarsarkiv finns berg på mellan ca 10 och 25 meters djup i närområdet. Enligt berggrundskartan utgörs berget i området av glimmerrik sedimentär lerskiffer och siltsten i växellagring.

Dessa geologiska förutsättningar innebär att det kan bli aktuellt att använda flera olika grundläggningstekniker. Pålning eller borrhplintar där de organiska jordarna är som mest djupgående och urgrävning eller överlast där de organiska jordarna ligger mer ytligt.

FRITID OCH REKREATION

Folkparken är idag ett centralt beläget grönområde som även efter detaljplanens genomförande kommer vara allmänt tillgängligt för stadens invånare och besökare. Julivallen är idag en vacker och välskött idrottsplats men omgivningspåverkan begränsar dess funktionalitet. Inte minst kvällstid då full belysning inte kan ordnas. Idrottsplatsen kommer därför avvecklas och verksamheten flytta söderut till Höganäs sportcenter.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns en registrerad fornlämning i form av skulpturen *Demonstrations-tåget*, rest till minnet av Arbetarkommunens 50-årsjubileum 1956. Denna är skyddad enligt Kulturmiljölagen. Vid en eventuell flytt, exempelvis till Olof Palmes plats, krävs tillstånd av Länsstyrelsen. Inga ytterligare fornlämningar finns registrerade. Skulle fornlämningar påträffas vid markgrepp ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Tack vare områdets centrala läge är tillgången till service, såväl allmän som kommersiell, god. Köpmansgatan-Storgatan, från Sundstorget till Triangelplatsen lyfts i gällande översiktsplan fram som Höganäs handelsstråk. Detta stråk nås inom ett par hundra meter från planområdet. Också service som bibliotek, dagligvaruhandel, resecentrum, vårdcentral, apotek och grund- och gymnasieskola finns inom ett par hundra meter.

TRAFIK

BILTRAFIK

Planområdet ligger i direkt anslutning till Långarödsvägen, som i gällande översiktsplan pekas ut som en av Höganäs huvudgator. Stadens huvudgator ska tillsammans bilda ett nätverk som fördelar ut trafiken och bidrar till att öka den lokala tillgängligheten. Långarödsvägen utgör i första hand en viktig länk mellan Höganäs sydöstra delar och centrum, men är också en entré till staden söderifrån. Rakt genom planområdet löper Norra Månstorpssvägen. Norra Månstorpssvägen länkar idag samman bostadsområdena söder om Folkparken med stadens centrala delar.

Trafikintensiteten längs Långarödsvägen har mätts vid två olika punkter omedelbart väster och öster om planområdet. Vid den västra punkten uppgick antalet fordon till drygt 1 500 (år 2002) och vid den östra till knappt 1 900 (år 2003).

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelvägnätet uppvisar vissa brister i och omkring planområdet. Trottoarerna längs Långarödsvägen – främst den norra – är smala och några markerade cykelbanor finns inte, varken längs Långarödsvägen eller längs Norra Månstorpssvägen. I den gällande trafikstrategin för Höganäs lyfts Långarödsvägen fram som ett av huvudstråken i ett framtida cykelvägnät. Frågan om ombyggnation av Långarödsvägen för att främja gång- och cykeltrafik utreds separat.

KOLLEKTIVTRAFIK

Områdets tillgång till kollektivtrafik är god. Flexlinjens nuvarande sträckning går idag (2014) i Norra Månstorpssvägen och västerut längs Långarödsvägen. För regionala resor ligger resecentrum omkring 400 meter norr om planområdet. Härifrån går bussar mot bland annat Mölle, Ängelholm och Helsingborg. Närmaste hållplats för regionbussarna finns vid Kullagymnasiet, ca 200 meter öster om planområdet. Turtätheten söderut mot Helsingborg är god.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

I Långarödsvägen ligger VA-ledningar.

DAGVATTENHANTERING

Via ledningar i Långarödsvägen leds dagvattnet vidare till Öresund.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

En bulleranalys utifrån dagens trafikmängder (2011) har genomförts. Enligt analysen ligger bullernivåerna från Långarödsvägen tydligt under de riktvärden som riksdagen 2012 angav för bostäder, vård- och undervisningslokaler. I närområdet finns utöver vägtrafiken inga ytterligare bullerkällor.

FARLIGT GODS

Väg 111 är utpekad som väg för farligt gods. På vägen fraktas bland annat gods till Höganäs AB. Väg 111 ligger ca 150 meter öster om planområdet.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

Höganäs kommun äger sedan den 1 oktober 2013 fastigheten Månstorp 29, det vill säga Folkparken inklusive folkparksbyggnaden. Ett hyresavtal har dock upprättats som ger Höganäs Folkets Hus- och parkförening rätt att nyttja lokalerna fram till den dag exploateringen av området påbörjas.

MARKFÖRORENINGAR

Geotekniska undersökningar för planområdet har genomförts under 2013 och 2014. En redogörelse av dessa undersökningar finns under ”Detaljplanens genomförande”.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

I syfte att få en uppfattning om vilka konkreta följder som kan komma i klimatförändringarnas spår tog samhällsbyggnadsförvaltningen under 2011 fram ett klimat-PM för hela Höganäs kommun. I detta dokument redovisas de konsekvenser, risker och sårbarhet

som kommunen, med sin långa kustremsa, har att hantera i takt med stigande havsnivåer. Utifrån ett förväntat medelvattenstånd år 2100 har kartering av kommunen vid +1, +2,5 och +3,5 meters medelvattenstånd gjorts med hjälp av en terrängmodell.

Vid ogynnsamma förhållanden omkring år 2100 skulle ett medelvattenstånd på +3,5 meter kunna inträffa. Om havet stiger till denna nivå, till följd av bland annat vinduppstuvning och vågor blir effekterna för inte minst östra Höganäs omfattande. Aktuellt planområde ligger dock relativt högt i förhållande till övriga Höganäs, vilket begränsar översvämningar kopplade till stigande havsnivåer till områdets nordostligaste del. Denna del av planområdet avses inte bebyggas. Enligt karteringen påverkas inte heller framkomligheten till bebyggelsen inom planområdet på något avgörande sätt.

RADON

Mätning av markens innehåll av radongas visar att området utgörs av lågradonmark, det vill säga under 10 kBq/m³.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

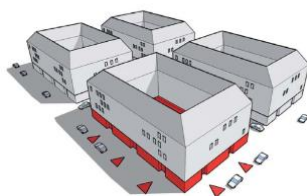
Den framtida markanvändningen omfattar bland annat grönytor i form av en större stadsdelspark i väster och mindre parkområden i öster. Bostadsbebyggelsen koncentreras till områdets östra del samt utmed Långarödsvägen och Norra Månstorpssvägen. Vid Olof Palmes plats (vid korsningen Långarödsvägen-Norra Månstorpssvägen) eftersträvas en tydlig platsbildning omgärdad av såväl bostadsbebyggelse som bebyggelse för utåtriktade verksamheter som exempelvis handel och samlingslokaler.

Området ska integreras med den övriga staden genom såväl gatukopplingar som gröna kopplingar. Gatunätet knyts upp mot huvudgator som Långarödsvägen och Lerbergsvägen och återvändsgator undviks. Stadsdelsparken, med entréer i alla vädersträck, bildar gröna länkar mellan kusten och staden. Olof Palmes plats lyfts fram som ett nav med flöden till och från målpunkter som Kwickbadet, Sundstorget, Kyrkplatsen och Kullagymnasiet.

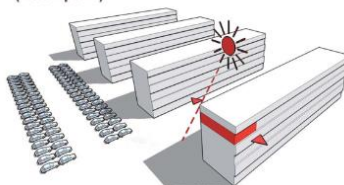
Förslaget följer översiktsplanens intentioner. En av utvecklingsstrategierna från den fördjupade översiktsplanen för Höganäs och Väsby är att minst hälften av all nybyggnation ska tillkomma inom befintlig tätort. Detta för att spara på jordbruksmark och naturresurser, samtidigt som staden blir levande och energieffektiv. Föreliggande planförslag är ett typexempel på förtätning. Bland utvecklingsstrategierna nämns även en tätare maskvidd i gatunätet, en blandad stad med integrerade funktioner samt behovet av attraktiva stråk för ett rikt stadsliv. Också i dessa avseenden följer planförslaget översiktsplanens intentioner.

De bärande idéerna i planförslaget är att åstadkomma en blandad bebyggelse där de positiva sidorna från olika planeringsideal samlats.

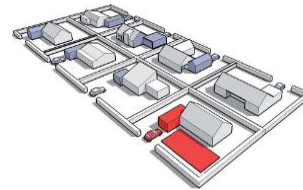
STENSTADSKVARTER



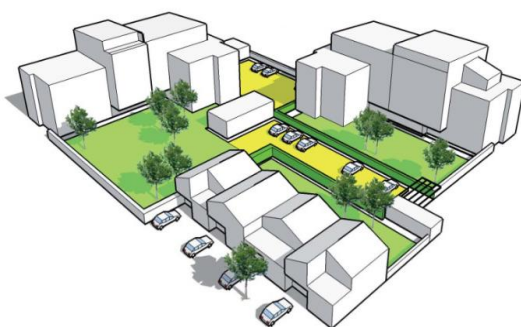
FUNKTIONALISMEN
(hus i park)



VILLAKVARTER



Med hjälp av styrkorna i olika planeringsideal...



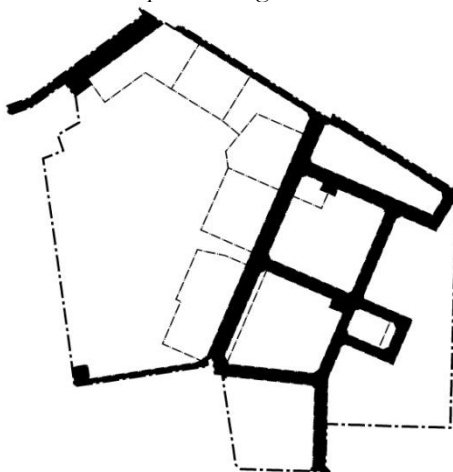
*...skapas en blandad bebyggelse och en tydlig stadsstruktur
(illustrationer: Jais arkitekter)*

Det handlar dels om att tillvarata stenstadskvarterens väldefinierade gaturum och kvartersstruktur och tydliga avgränsning mellan privat och offentligt, dels om att skapa bostäder med goda ljusförhållanden, här exemplifierade med funktionalismens lamellhus och dels om möjligheten till en egen täppa med trädgård och egen parkering.

FÖRESLAGEN STRUKTUR

MARK FÖR TRAFIK OCH TEKNISK ANLÄGGNING

I planområdets nordvästra del finns en parkering avsedd för boende inom fastigheten Månstorp 12. Parkeringen föreslås omvandlas till *lokalgata* för gång- och cykeltrafik samt trafik till och från parkeringar såväl inom planområdets nordvästra kvarter som inom fastigheten Månstorp 12, nordväst om planområdet. I lokalgatans förlängning västerut övergår den till en renodlad gång- och cykelväg, vilken ansluter till Väpnaregatan. För att underlätta sophämtning och undvika backrörelser ska gång- och cykelvägen även vara till-



gänglig för renhållningsfordon. Långarödsvägen i norr regleras som *huvudgata* för trafik till och från Höganäs samt mellan olika delar av staden. Norra Månstorpssvägen samt kvartersgatorna öster om denna regleras som *lokalgata* främst avsedd för trafik av lokal karaktär. Norra Månstorpssvägen fungerar även till viss del som en genomfart för trafik mellan Höganäs centrala delar och bostadsområdena söder om planområdet. Fem nya anslutningar till det befintliga gatunätet föreslås; tre mot Norra Månstorpssvägen, en i det nordöstra hörnet mot Långarödsvägen samt en i söder mot Grangatan. För att anslutningen till Långarödsvägen ska kunna utföras trafiksäkert behöver muren längs Långarödsvägen kortas av i sin östra del

och särskild hänsyn tas till siktförhållandena vid utfart till Långarödsvägen. I syfte att tillgodose parkeringsbehoven för verksamheter vid Olof Palmes plats föreslås en mindre parkeringsplats för allmänt ändamål öster om Norra Månstorpssvägen i planområdets norra del. Längst i sydväst finns en nätstation och ytterligare en nätstation behöver anläggas öster om Norra Månstorpssvägen. Markområdena för nätstationerna regleras som *teknisk anläggning*.

Under 2014 har en trafikutredning genomförts i syfte att kartlägga hur mycket biltrafik som den nya bebyggelsen kan komma att medföra och hur denna trafik kan komma att fördela sig inom gatunätet. En sammanfattande redogörelse av trafikutredningen finns under ”Konsekvenser av detaljplanens genomförande”.

RIKTLINJER FÖR GATURUMMETS UTFORMNING

Utgångspunkten för planförslaget är att tillföra ytterligare en del till Höganäs stadsväg och motverka att planområdet blir ett separat bostadsområde, isolerat från övriga staden. Därför är det viktigt att planområdet återknyter till den i Höganäs befintliga gatustrukturen, både vad gäller utformning av gaturummen och kvartersstorleken. Positiva följd-effekter av begränsade kvartersstorlekar är en minskad barriäreffekt och en god genom-silning av trafiken. Precis som i det omgivande gatunätet bedöms det som möjligt att medge gatuparkering längs en stor del av lokalgatorna. Som en del av planarbetet har förslag till typsektioner för kvartersgator tagits fram, vilka redovisas i den tillhörande illustrationsplanen. I detaljplanen ingår planbestämmelser för att tydliggöra gaturummet och avgränsningen mellan offentligt och privat. Se ”Riktlinjer för bebyggelsens placering och utformning”.

ALLMÄNNA PARKERINGAR

Som ett led i att säkra behovet av allmänna parkeringsplatser och parkeringar för exempelvis samlingslokalens besökare genomförde samhällsbyggnadsförvaltningen under

hösten 2014 en parkeringsutredning för centrala Höganäs. I utredningen har den befintliga parkeringssituationen och förutsättningarna för samutnyttjande av parkeringsytor undersökts samtidigt som utredningen sökt klargöra på vilket sätt aktuella stadsbyggnadsprojekt kan komma att påverka parkeringssituationen framöver. En av utredningens slutsatser är att det generellt sett inte råder brist på parkeringsplatser i den centrala staden. Föreliggande detaljplan innebär att en av stadens större parkeringsytor, den intill Folkparkens huvudentré, ianspråk tas för bebyggelse. Denna parkeringsyta utnyttjas dock i mycket begränsad omfattning (vid mättillfällena 7-13 procent) varför effekterna på parkeringssituationen i övriga staden bedöms som försumbara.

Vid torgytan i norr planeras för besöksverksamheter som en öppen förskola och "Famijens hus". Parkeringsbehovet för dessa bedöms vara 15-20 platser, varav ett par föreslås bli förbehållna funktionshindrade. Det är viktigt att dessa besöksparkeringar anordnas i nära anslutning till verksamheterna, exempelvis intill och utmed Norra Månstorp svägen.

Den samlingslokal som också planeras vid torgytan beräknas rymma 200 personer. Med beaktande av det centrala läget, med många potentiella besökare inom gång- och cykelavstånd och god tillgång till kollektivtrafik, bedöms behovet av parkeringsplatser vid ett maximalt utnyttjande högt räknat inte överstiga 100. Vid större evenemang i samlingslokalen föreslås parkeringsfrågan lösas genom att hänvisa till parkeringsytor vid exempelvis Kwickbadet och Kyrkplatsen, men det kommer även finnas möjlighet till gatuparkering i intilliggande kvarter, inte minst inom planområdet. Ett 30-tal gatuparkeringsplatser bedöms rymmas längs Norra Månstorp svägen och de planerade gatorna öster om denna.

BOENDEPARKERINGAR

Kommunfullmäktige i Höganäs antog under hösten 2013 en parkeringspolicy som gör det möjligt att vid särskilda förhållanden frånga gällande parkeringsnorm. I enlighet med policyn måste samhällsbyggnadsförvaltningen på ett tydligt sätt kunna motivera varför man finner det lämpligt att frånga parkeringsnormen.

Beträffande Folkparken & Julivallen bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det är möjligt att frånga parkeringsnormen för boendeparkeringar med knappt 10 procent med beaktande av områdets kollektivtrafiknära och centrumnära läge.

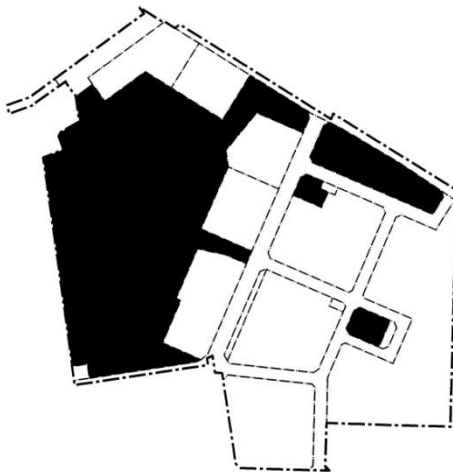
Boendeformen i området kommer primärt vara lägenheter i flerbostadshus. Efter jämförelser med liknande områden i Höganäs och det faktum att det här rör sig om nyproduktion gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att man därför kan frånga parkeringsnormen för boendeparkeringar med ytterligare knappt 10 procent.

För de boende i området och den intilliggande flerbostadsfastigheten Månstorp 12 kommer en bilpool att införas. Förutsättningarna för detta bedöms som goda då detaljplanen medger omkring 200 nya bostäder i ett centralt läge. Efter jämförelser med etablerade bilpooler i större städer och en avvägning mot de lokala förhållandena i Höganäs bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att införandet av en bilpool kan motivera ytterligare 15 procents avvikelse från parkeringsnormen för boendeparkeringar.

Sammantaget bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det är rimligt att frånga parkeringsnormen för boendeparkeringar med 30 procent. Avvikelsen gäller dock enbart parkeringar avsedda för boende i flerbostadshus. I praktiken innebär det att 22 av de platser som i samrådsförslaget avsattes för de boende i flerbostadshusen kan omvandlas till exempelvis allmänna parkeringsplatser eller parkeringsplatser för bilpoolsbilar. Då planförslaget medger gatuparkering längs Norra Månstorp svägen och de planerade

gatorna öster om denna är det dock möjligt att ett antal av parkeringsplatserna inom kvarteren tas bort och ersätts med exempelvis grönyta. Mark för boendeparkeringar för radhusen avsätts företrädesvis inom respektive tomt men det finns även möjlighet att upprätta samlade boendeparkeringar inom exempelvis kvartersmark för gemensamhetsanläggning eller mot radhus gavelsida. Utöver detta finns även möjlighet till gatuparkering längs lokalgatorna för exempelvis en andrabil.

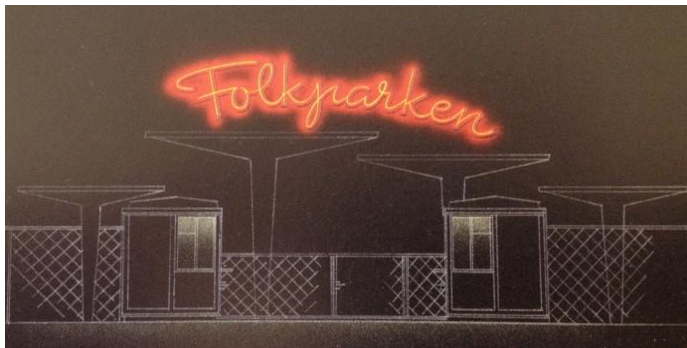
MARK FÖR TORG OCH PARK



Olof Palmes plats regleras som allmän platsmark för *torg*. Stadsdelsparken (Folkparken) i väster, området innanför muren längs Långarödsvägen samt kvartersparken i den östra delen ges användningsbestämmelsen *park*, vilket innebär att dessa områden ska vara allmänt tillgängliga grön- och rekreationsytor. Inom både stadsdelsparken och parken innanför muren ska anläggningar för omhändertagande av dagvatten etableras i enlighet med framtagna illustrationsplan.

RIKTLINJER FÖR TORGETS OCH PARKMARKENS UTFORMNING

För torgytan vid Olof Palmes plats ska stor vikt läggas vid platsens gestaltning vad gäller materialval och utsmyckning. Skydds- och varsamhetsbestämmelser sätts på Folkparkens

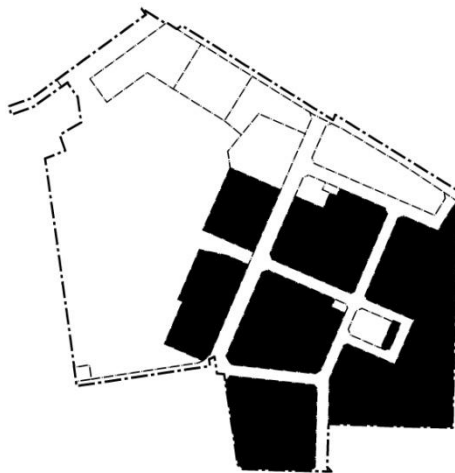


Neonskylten till Folkparken (skiss: Grahams neon)

karaktäristiska 1950-tals-entré samtidigt som befintligt tulpanträd och ambraträd föreslås bevaras.

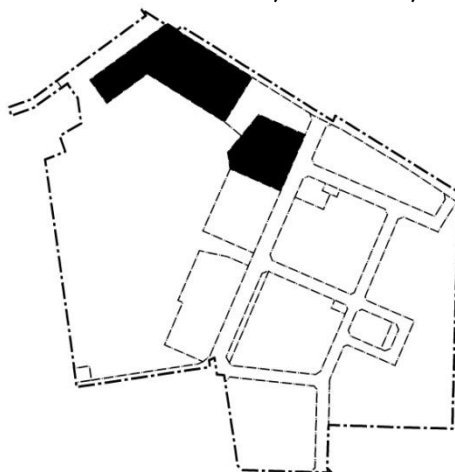
Inom parkområdena ska höga krav ställas på utformningen av dagvattenanläggningarna och parkområdenas övriga delar. Rent generellt gäller att befintlig vegetation ska bevaras så långt som möj-

ligt, i synnerhet uppvuxna träd. Vid bevarande av vegetation bör man se till grupper och kluster av vegetation snarare än att peka ut enskilda individer för bevarande. Detta eftersom gallring i dessa trädgrupper innebär en försvagning av de enskilda träden, vilket medför en ökad risk att kvarvarande individer inte klarar sig på egen hand. Bokarna och de övriga träden vid korsningen Långarödsvägen-Norra Månstorpssvägen ska bevaras och marklov sökas för fällning av dessa. Detsamma gäller för ekarna längre österut innanför Julivallens mur. För vegetationen längs Littorinavallen i väster gäller att karaktären ska bibehållas. Gestaltningen av stadsdelsparken ska i stort ta avstamp i illustrationsplanen. Muren längs Långarödsvägen och Julivallens entré ges skydds- och varsamhetsbestämmelser.

MARK FÖR BOSTÄDER

Kvartersmark endast för bostadsändamål föreslås utmed Norra Månstorpssvägen och öster om denna. Inom planbestämmelse B₁ ryms också icke störande verksamheter, så som exempelvis frisör. En tydlig kvartersstruktur ska eftersträvas med en blandning av radhus och högre flerbostadshus inom kvarteren. Den högre bebyggelsen koncentreras något mot i synnerhet Långarödsvägen, men även mot Norra Månstorpssvägen. Genom att placeringen av flerbostadshusen regleras mot gata kan tydligt avgränsade gaturum åstadkommas. Kvartersmarken ges en relativt hög exploateringsgrad som dels regleras som största tillåtna bruttoarea (flerbostadshus) och dels som största tillåtna byggnadsarea i procent per fastighet (radhus).

Den höga exploateringsgraden motiveras dels av behovet av ett effektivt nyttjande av marken, dels av närheten till grönytor och kust. För att säkra räddningstjänstens tillgänglighet till bostäder på femte våning och uppåt ska tillfart och hårdgjord yta invid en andra utrymningsväg från dessa byggnader säkras. Denna fråga hanteras i bygglovs- och genomförandeskedena.

MARK FÖR BOSTÄDER, CENTRUM, VÅRD OCH FÖRSKOLA

Utmed Långarödsvägen och vid Olof Palmes plats föreslås mer blandade och utåtriktade funktioner, för att ge liv åt gatan och platsen. Väster om torgytan regleras marken som *bostäder, centrum, vård och förskola*. Detta innebär att såväl bostäder som samlingslokaler, butiker, vårdinrättningar, förskoleverksamhet och annan utåtriktad verksamhet kan lokaliseras hit. Söder om torgytan samt i området längst i nordväst regleras marken som *bostäder och centrum*, vilket bland annat inbegriper butiker, service och samlingslokaler. Bottenvåning mot Långarödsvägen ska ha en rumshöjd om minst 3,5 meter för att möjliggöra ändamålsenliga butikslokaler eller upphöjda lägenheter. Gemensamt för användningsområdena vid torgytan är att de lo-

kaler som vetter mot torgytan inte får upplåtas för bostadsändamål, vilket regleras med planbestämmelser. Mot Långarödsvägen föreslås högre bebyggelse i upp till sju våningar medan den övriga bebyggelsen i dessa användningsområden får uppföras till högst två våningar.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Beybyggelsens placering, utformning och utförande regleras delvis med planbestämmelser. För flerbostadshus samt lokaler för centrum, vård och förskola regleras bland annat att huvudbyggnad ska placeras i gräns mot *huvudgata, lokalgata* och/eller *torg* och att flerbostadshus ska uppföras med ett slankt formspråk. När det gäller radhusen ska dessa placeras i förgårdslinje i gräns mot mark där byggnad inte får uppföras (prickmark). Radhusens takvinkel får inte överstiga 10 grader. Med hänsyn till landskapsbilden och

intilliggande befintliga bebyggelse ingår även planbestämmelser för såväl högsta tillåtna våningsantal som högsta tillåtna byggnadshöjd.

Genom placerings-, utformnings- och utförandebestämmelser säkras intentionerna i det arkitektförslag som ligger till grund för detaljplanen, såsom vikten av en tydlig avgränsning mellan offentlig och privat mark, möjligheten att skapa bostäder med goda ljusförhållanden samt den blandade staden med en variation av boendeformer.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Folkparkens karakteristiska 1950-talsentré samt muren och Julivallens entré längs Långarödsvägen utgör särskilt värdefulla byggnadsverk som dessutom ger mervärden för hela området. Dessa har därför försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser (*q* och *k*) vilket innebär att de inte får rivas eller förvanskas. För att möjliggöra en trafiksäker anslutning mellan *lokalgata* och Långarödsvägen får dock murens östra del rivas. På Olof Palmes plats och inom Folkparken finns dessutom ett flertal specifika objekt som ska ges särskild omsorg vid detaljplanens genomförande. Minnesstenen över Olof Palme och skulpturen "Demonstrationståget" är ett par av dessa objekt. Detta regleras dock inte med några särskilda planbestämmelser.

SKUGGSTUDIE

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats, dels inför samråd och dels inför granskning. För den befintliga bebyggelsen runt planområdet visar skuggstudierna att skuggor från den högre bebyggelsen längs Långarödsvägen delvis kommer påverka trädgårdar norr om gatan. Under sen eftermiddag och kväll kan även trädgårdar öster om planområdet påverkas. Utifrån den kompletterande skuggstudien anses det motiverat att sänka våningsantalet för den radhuslänga i nordsydlig riktning som föreslås längst österut inom planområdet. En sänkning från tre (samrådsförslag) till två våningar (granskningsförslag) innebär en avsevärt minskad skuggpåverkan inom de aktuella fastigheterna under sommarkvällar.



Skuggstudie, vy från nordost i april kl 15

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VÄRME

Flerbostadshus ansluts till det befintliga fjärrvärmenätet samtidigt som luftvärmepumpar föreslås installeras för radhusen.

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Sophantering sker dels utmed gata (radhus) och dels inom ytor för gemensamhetsanläggning (punkthus). Ett undantag utgörs av radhusen i den sydostligaste radhuslängan för vilka miljöhus ska kunna uppföras inom ett begränsat område intill allmän platsmark för park i radhusens omedelbara närhet.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Huvudman för el, fjärrvärme och fiber ansvarar för utbyggnad av sina respektive anläggningar.

VATTEN OCH AVLOPP

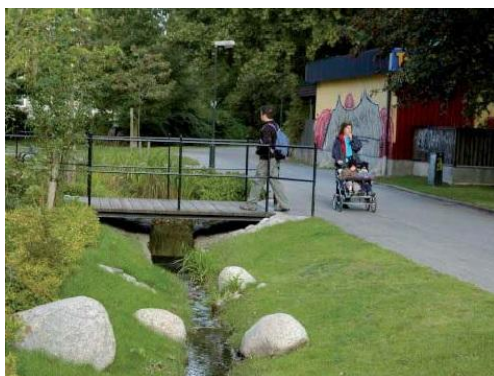
En principiell utredning för dragning av vatten- och avloppsledningar har genomförts. Planområdet föreslås anslutas till befintligt ledningsnät i Långarödsvägen, Norra Månstorpssvägen och Grangatan. Inom planområdet läggs ledningar uteslutande inom allmän platsmark.

DAGVATTENHANTERING

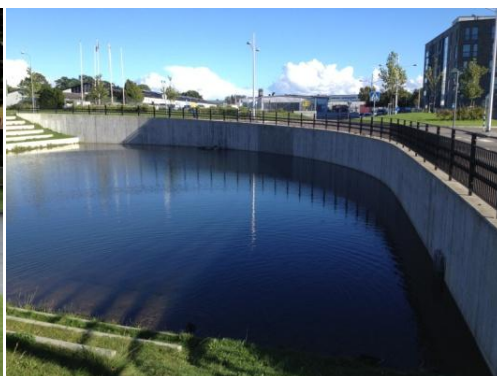
Allt dagvatten inom planområdet måste fördröjas innan det leds vidare till ledningar i Långarödsvägens sträckning. För området väster om Norra Månstorpssvägen leds dagvattnet direkt till öppna dagvattenstråk längs de norra och östra parkkanterna, vilket är att betrakta som ett lokalt omhändertagande. Även dagvattnet för området öster om Norra Månstorpssvägen kan omhändertas i ett öppet magasin, inom parkområdet i planområdets nordöstra del. Omkring 600 m² behöver avsättas för detta.

RIKTLINJER FÖR DAGVATTENHANTERINGENS UTFORMNING

Två olika utformningsprinciper föreslås för hanteringen av dagvattnet. De öppna stråken för dagvattnet inom stadsdelsparken i väster föreslås utformas med flacka släntlutningar mot parksidan, med gott om övergångsmöjligheter i form av bredare broar och smalare spänger. Det är viktigt att diken är tilltalande även när de inte är vattenfyllda. Dagvattenhanteringen inom planområdets östra del föreslås ske via ett fördröjningsmagasin. Magasinet föreslås utformas med en urban karaktär och ska på ett estetiskt tilltalande sätt integreras i parkmiljön. Den urbana karaktären, med exempelvis lodräta kanter, innebär att mindre yta tas i anspråk. En eller flera sidor, förslagsvis med solläge, kan utformas med avsatser. Lodräta sidor kräver att säkerhetsanordningar i form av staket uppförs. Stor vikt ska läggas vid utformning och materialval. Detta gäller såväl bassängens utformning som staket. Vid projektering och anläggning av diken och dagvattenmagasin bör stor hänsyn tas till befintliga träd och vid plantering av nya träd då risk för vattensjuka föreligger.



*Dagvattenmagasin av parkkaraktär
(foto: Sydväst arkitekter)*



*Dagvattenmagasin av urban karaktär,
exempel från Helsingborg*

FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING

En geoteknisk utredning har genomförts och visat på behov av förstärkningsåtgärder inom planområdet, se "Detaljplanens genomförande".

FÖRESLAGEN HÖJDSÄTTNING

Höjdsättning av allmän platsmark regleras med planbestämmelse.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas första kvartalet 2015. Detaljplanen är enligt kommunstyrelsens prioriteringsbeslut 2013-09-02 prioriterad som ett aktivt planuppdrag.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen har två olika genomförandetider. Fem år för användningsområdet omedelbart söder om torgytan och tio år för resterande delar av planområdet. Denna genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

I samband med planläggningen ska flera markanvisningsavtal upprättas som redovisar detaljplanens genomförande. Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen är markägare.

ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för anläggandet av all allmän platsmark.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

De tomtindelningar som sedan tidigare finns för bland annat fastigheterna Månstorp 12, Månstorp 29 (Folkparken) och kvarteret Tummlaren i planområdets sydöstra del upphör att gälla i och med detaljplanens upprättande. Detta gäller dock endast de delar som ligger inom planområdet.

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

Område som i plankartan är markerat som g ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningar för parkeringar, miljöhus och förrådsbyggnader avses bildas. För fastighetsvis konsekvensanalys, se "Konsekvenser av detaljplanens genomförande".

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av markägaren, vilket regleras genom planavtal.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Fastighetsbildningsåtgärder regleras i markanvisningsavtal som tecknas mellan markägare och exploatör. För fastighetsvis konsekvensanalys, se ”Konsekvenser av detaljplanens genomförande”.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

TEKNISKA FRÅGOR**UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Kommunen är som markägare ansvarig för utbyggnad av alla allmänna anläggningar. Huvudman för el, fjärrvärme och fiber ansvarar för utbyggnad av sina respektive anläggningar.

LEDNING AV DAGVATTEN

Dagvatten från planområdets västra del leds direkt till öppna fördröjningsdiken i den västra parken. Från diken leds dagvattnet vidare norrut under Olof Palmes plats till ledningar i Långarödsvägen. Dagvatten från planområdets östra del leds till fördröjningsmagasinet i den norra parken. Från magasinet leds dagvattnet till ledningar i Långarödsvägen, via den norra delen av Norra Månstorpssvägen. Förprojektering utförd parallellt med planarbetet redogör mer i detalj för hanteringen av dagvatten samt dricks- och spillvatten.

GRUNDLÄGGNING

Inom planområdet krävs förstärkningsåtgärder inför utbyggnad. De geotekniska förutsättningarna innebär att olika grundläggningstekniker krävs i olika delar av planområdet. Längst i norr behöver byggnader grundläggas genom pålning eller med hjälp av borrhjälmar. I ett stråk i planområdets mitt förordas grundläggning genom överlast eller med hjälp av urgrävning och återfyllning. Längst i söder krävs inga särskilda förstärkningsåtgärder.

FÖRORENADE MASSOR

Under 2013 och 2014 genomfördes geotekniska undersökningar av planområdet i syfte att utreda föroreningsituationen i de områden av detaljplanen som föreslås användas för bostadsändamål. Undersökningarna ger följande vid handen.

Åtgärdsbehov

Större delen av planområdet består av gräsbeklädda ytor med en sandig mull ovanför naturliga jordlager med postglacial sand. I denna sandiga mull finns förhöjda halter av PAH-H, men i så pass låga halter att dessa massor varken överskrider riktvärdet för KM eller det platsspecifika riktvärdet. Därmed föreligger inget åtgärdsbehov för dessa massor.

Inom påträffade fyllnader finns det halter av PAH-H, PAH-M och arsenik med värden över platsspecifika riktvärden. Här finns därmed ett åtgärdsbehov inför etablering av bostäder. Det som styr de framtagna platsspecifika riktvärdena, och därmed utgör den största risken, är för PAH-H intag av jord, PAH-M inandning av ånga. För arsenik avses bakgrundshalter.

Resultaten från provpunkt i närheten av MIFO-objekt med tidigare verkstadsindustri visar inte på någon spridning av föroreningar in till Folkparken från denna verksamhet och det finns inget åtgärdsbehov kring denna punkt.

Storlek på åtgärdsområden och volymer

Fyllnad med större inslag av aska, slagg och kol finns inom Folkparken, Julivallen och parkeringen norr om Folkparken inom ett område på ca 0,8 ha. Sådana fyllnader kan även förväntas finnas i anslutningspunkter till trottoarer och vägar då askor, slagg och kol tidigare har använts som utfyllnad. Förhöjda halter av PAH-H, PAH-M och arsenik gör att det föreligger ett åtgärdsbehov för dessa fyllnader innan bostadsetablering.

Inom Julivallen har volymen fyllnader med askor, slagg och kol uppskattats till ca 1 500 m³ eftersom de finns på ett djup mellan 0,1 och 0,5 meter under markytan inom ett område av ca 3 750 m² kring löparbanan. Området har ringats in genom att i fält med handborr okulärt undersöka var gränserna för utfyllnaden med aska, slagg och kol går. Övriga ytor inom Julivallen så som fotbollsplan och yta med makadam och grus vid byggnader bedöms inte innehålla några fyllnader med aska, slagg och kol.

Inom den asfalterade parkeringen norr om Folkparken bedöms det finnas i genomsnitt ett lager på ca 0,2 meter fyllnader med aska, slagg och kol. Detta ger en uppskattad volym av ca 540 m³.

Inom Folkparken finns det generellt ett lager med aska, slagg och kol på ca 0,1 m under de grusade gångarna. Uppskattningsvis finns motsvarande fyllnader under de asfalterade ytorna. Kring vissa provpunkter finns lokala fyllnader som även innehåller en större mängd tegel och keramikskärvor. Sammantaget bedöms de förorenade fyllnaderna i Folkparken uppgå till ca 310 m³.

Sammanfattningsvis uppgår fyllnaderna med aska, slagg och kol inom undersökningsområdet till en volym av ca 2 350 m³.

Inför utbyggnad av området kommer den översta matjorden och ytliga fyllnader att schaktas bort. Matjorden bedöms innehålla så pass låga halter av askor, slagg och kol att den går att återanvända inom exempelvis parkområdet inom Folkparken. I två punkter (provpunkt 27 och 107) är föroreningsgraden så pass hög att dessa fyllnader bör grävas bort i sin helhet och lämpligen köras till behandlingsanläggning.

BEFINTLIGA GASLEDNINGAR

För att förebygga komplikationer vid detaljplanens genomförande och framtida sättningsrisker kopplade till befintliga gasledningar till folkparksbyggnaden har kommunen för avsikt att avlägsna dessa ledningar inom planområdet.

PARKERINGAR

Cykelparkeringar ska anordnas i nära anslutning till besöksverksamheter och flerbostadshus, se illustrationsplan. Särskilda parkeringar för bilpoolsbilar ska anordnas i strategiska lägen inom planområdet. Besöksparkering för bil föreslås anordnas som gatuparkering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

För de delar av tomtindelningarna 1284K-27/1946 och 1284K-34/1973 som ligger inom planområdet upphör dessa att gälla i och med detaljplanens upprättande.

Höganäs kommun är huvudman för allmän platsmark.

För att skydda de mest värdefulla träden föreligger inom vissa områden utökad lovplikt för fällning av träd.

För att garantera att den underliggande marken är lämplig för det föreslagna ändamålet gäller att bygglov inte får ges förrän markföroreningar är avhjälpta.

Generellt gäller att detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. För användningsområde *B₇C* söder om torgytan finns dock en avvikande genomförandetid om 5 år.



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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har genomfört en behovsbedömning och konstaterar enligt följande:

- att detaljplanen möjliggör bostadsförtätning och utveckling i centrala Höganäs samtidigt som områdets gröna och rekreativa värden utvecklas och säkras
- att detaljplanen ligger i linje med den fördjupade översiktsplanen för Höganäs och Väsby
- att detaljplanen inte står i konflikt med några nationella, regionala eller lokala bevarandevärden

Sammantaget bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § PBL därför inte ska tas fram. Denna slutsats delas av länsstyrelsen (samrådsyttrande, 2014-04-29).

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom Höganäs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Sammantaget bedöms inte gällande miljö kvalitetsnormer påverkas negativt av planförslaget genomförande.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

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

TRAFIKBULLER OCH BELASTNINGSGRADER

I syfte att kartlägga vilken trafikökning som kan förväntas med den nya bebyggelsen har en trafikutredning genomförts. I utredningen konstateras att en stor del av den tillkommande biltrafiken förväntas gå söderut som en följd av den starka pendlingen mot



Helsingborg. Idag går drygt 70 procent av pendlingen från Höganäs i sydlig riktning mot Helsingborg och södra Skåne.

Av lokalgatorna i närområdet bedöms Långarödsvägens avsnitt mellan Götagatan och väg 111 bli det mest belastade med en ökning från omkring 1 900 till omkring 2 400 fordon per dygn. Det vill säga en ökning med 25 procent. Det finns dock starka indikationer på att trafiken längs Långarödsvägen har minskat sedan trafikmätningarna, som ligger till grund för denna beräkning, genomfördes. Trafiken på Norra Månstorpssvägen beräknas öka med närmare 200 fordon per dygn. Vägen erbjuder en gen och direkt väg söderut, men har å andra sidan hastighetsdämpande anordningar redan idag, vilket kan innebära att en större del av den tillkommande trafiken väljer andra vägar söderut. Vidare väntas en del trafik använda Götagatan som förbindelse till butiker och övrig service längs Storgatan och vidare norrut.

Utifrån ovanstående beräkningar bedöms tillskottet av fordonstrafik till och från planområdet påverka bullernivåerna inom planområdet samt i det omgivande gatunätet. Beräkningar på dygnsnivå, frifältsvärde enligt Naturvårdsverkets modell, visar dock att bullernivåerna endast höjs marginellt. Förändringarna bedöms inte vara hörbara:

- Längs Långarödsvägens västra avsnitt, i höjd med fastigheten Månstorp 12, ökar de beräknade bullernivåerna från nuvarande 55 dBA med mindre än en halv decibel.
- Längs Långarödsvägens avsnitt med befintlig mur ökar de beräknade bullernivåerna från nuvarande 55 dBA med ungefär en decibel.
- Längs Långarödsvägens avsnitt mellan Bokvägen och väg 111 ökar de beräknade bullernivåerna från nuvarande 54 dBA med ungefär en decibel.

Parallellt med planarbetet för Folkparken & Julivallen genomför Höganäs kommun och Trafikverket en åtgärdsvalsstudie för väg 111. I studien beräknas framtida trafikflöden på 15 års sikt. Dessa värden har legat till grund för beräkning av belastningsgraden i närliggande korsningspunkter utmed väg 111. Dessa redovisas nedan enligt följande; dagens belastningsgrad (A), beräknad belastningsgrad efter utbyggnad av Folkparken & Julivallen (B) samt beräknad belastningsgrad år 2030 under förutsättning att övrig planerad utbyggnad i Höganäs blivit genomförd (C):

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>
• Korsningspunkt Storgatan:	0,71	0,73	0,9
• Korsningspunkt Långarödsvägen:	0,79	0,81	0,9
• Korsningspunkt Lexikonvägen:	0,61	0,63	0,8

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

I bilden nedan presenteras de befintliga fastigheterna inom planområdet i olika färger. De fastighetsrättsliga konsekvenserna av detaljplanens genomförande förklaras för var och en av fastigheterna.

