



KS/2012/230

► PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR RÖRET 12 M.FL.

HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



2021-12-17 LAGA KRAFT

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2021-09-30 § 80 antagit detaljplan för Röret 12 m. fl. i Höganäs, Höganäs kommun.

Länsstyrelsen har i viss del överprövat kommunfullmäktiges beslut och upphäver i viss del kommunfullmäktiges beslut. Övriga delar har vunnit laga kraft den 17 december 2021.



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD	3
INLEDNING	5
PLANDATA	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
PLATSFÖRUTSÄTTNINGAR	13
PLANFÖRSLAG	29
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	45
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	49
KÄLLOR	53



OM DETALJPLANER

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Ibland kan även illustration, program och miljökonsekvensbeskrivning ingå. 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.

Plankartan styr hur marken får användas (till exempel för bostäder, handel, kontor, park etc), hur bebyggelsen ska se ut och hur marken ska ordnas. Plankartan reglerar också eventuella rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planens innebörd och redovisa syften, förutsättningar och konsekvenser av planen, samt hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller eventuellt 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

Planbeskrivning (denna handling)

Behovsbedömning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande 1

Granskningsutlåtande 2

Granskningsutlåtande 3

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Övriga handlingar i ärendet är:

Störningsutredning Höganäs, Tyréns 2012-12-13

Parkeringsbeläggningsundersökning, SBF 2016

Risakanalys, Brand och Riskteknik 2020-09-09

Riskbedömning, WSP 2020-11-18

PM Sammanfattning Riskanalys, Brand- och Riskteknik 2020-12-21

Miljöteknisk markundersökning (MMU), WSP 2020-02-07

Bilagor till MMU, WSP 2020-02-07

Kompletterande miljö- och hälsoriskbedömning, WSP 2020-02-04

PFAS PM med bilagor, WSP 2021-08-05

Ersättningsutredning – införande av rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Fastigheten Höganäs Röret 8, Svefa 2021-06-08

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:

Fram till och med samrådskedet juni 2013

Karolina Bjerler, planarkitekt, ansvarig handläggare

Mila Sladic, planchef

Linda Adler, lantmäteringenjör

Sverker Tingdal, stadsarkitekt

Stina Andersson, exploateringschef
Henrik Ranby, stadsantikvarie

Inför första granskningen

Jenny Enbuske Elsmén, planarkitekt, ansvarig handläggare
Mila Sladic, planchef
Linda Adler, lantmäteringenjör
Sverker Tingdal, stadsarkitekt
Pär Ragvald, exploateringsansvarig
Desiré Stegersjö, antikvarie

Inför andra granskningen

Gunilla Sandebert, planarkitekt, ansvarig handläggare
Anna Thott, tf planchef
Carmen Popescu, planarkitekt

Inför tredje granskningen

Karin Stenholm, planarkitekt, ansvarig handläggare
Gunilla Sandebert, stadsarkitekt
Anna Thott, plan- och bygglovschef
Johan Lingebrant, tf plan- och bygglovschef
Gulistan Batak, plan- och bygglovschef
Carmen Popescu, planarkitekt
Pär Ragvald, exploateringsansvarig, stadsmiljöchef
Linda Adler, lantmäteringenjör

Inför antagandet

Karin Stenholm, planarkitekt, ansvarig handläggare
Gulistan Batak, plan- och bygglovschef
Linda Adler, lantmäteringenjör
Dino Krcic, exploateringsingenjör



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ändra markanvändningen för att bekräfta pågående verksamheter och att göra det möjligt för platsen att vidareutvecklas som verksamhets- och handelsområde. Syftet är också att säkra tillfarten till området via allmän platsmark, samt att genom bevarandeskydd säkerställa industribebyggelsens kulturhistoriska värden.

BAKGRUND, PLANBESKED

Fastighetsägaren till Röret 7 och Röret 9 inkom 2011 till kommunen med en ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av fastighet Röret 9. Båda fastigheterna är enligt detaljplan industrifastigheter och inom dessa står en äldre produktionsbyggnad kvar. Den del av byggnaden som ligger på Röret 9 innehåller tre rundugnar för lergodsbränning som historiskt använts för produktion av Höganäs Saltglaserat. Ugnarna är inte i bruk idag, men Höganäs Saltglaserat producerar fortfarande sitt välkända stengods i lokalerna. Fastighetsägarens intention med byggnaden har varit att skapa en plats för handel, hantverk, industri och kontor. Byggnadsnämnden beslutade 2011-12-14 § 331 om tidsbegränsat lov för fastigheten Röret 9 för att möjliggöra fastighetsägarens intentioner. Fastigheten ligger inom detaljplanlagt område för industriändamål och inom lokalt bevarandeintresse för kulturmiljö. Det tidsbegränsade lovet avser ändrad användning från lokal för industriändamål till lokal för industri, handel, hantverk och kontor. I samband med bygglovsprövning beslutade byggnadsnämnden på planavdelningens inrådan om att föreslå planutskottet att initiera planläggning av Röret 9. Planutskottet beslutade 2012-03-21 § 18 att prioritera utredning om planläggning av Röret 9 m.fl. och kommunstyrelsen beslutade därefter 2012-05-08 § 107 att uppdraga åt planavdelningen att upprätta en ny detaljplan för Röret 9 m.fl. Röret 7 och Röret 9 har sedan slagits samman till en ny fastighet som fått fastighetsbeteckningen Röret 12.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med normalt planförfarande, det vill säga med plansamråd och formell granskning, enligt den lagstiftning som gäller för detaljplaner som påbörjats mellan 1 maj 2011 och 31 december 2014.



Detaljplaneprocessen med normalt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

Vid utformningen av planhandlingarna till antagandet har Boverkets allmänna råd från 2015 använts.

Samråd

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren. Efter beslut att godkänna planförslaget inför samråd sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste lämna synpunkter skriftligen med namn och adress under samråd eller granskning.

Plansamrådet genomfördes 28 maj till den 18 juni 2013. Samrådsmöte hölls den 28 maj 2013 i Höganäs. Sammanlagt deltog två personer utöver tre tjänstemän från kommunen (Karolina Bjerler, planarkitekt, ansvarig handläggare, Juliet Leonette-Lidgren planarkitekt och Mila Sladic, planchef).

Efter samrådet bearbetas förslaget, och alla inlämnade synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Granskning

Efter beslut om att godkänna det bearbetade planförslaget inför granskning genomförs granskningen. Då visas planen igen, för att medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ska kunna se vilka förändringar samrådet har lett till och hur planen kommer att se ut när den går till antagande. Det ges också möjlighet att lämna synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste lämna synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen ska det inte göras några väsentliga ändringar i planen. Om något väsentligt behöver ändras görs en granskning till.

Den första granskningen genomfördes den 1 februari till den 22 februari 2017. Under granskningen lämnade länsstyrelsen allvarliga synpunkter som rörde förorenad mark i planområdet. Därför utreddes det, planen bearbetades och därefter genomfördes en andra granskning den 3 oktober till den 26 oktober 2018. Även under denna granskning hade länsstyrelsen allvarliga synpunkter på hanteringen av markföroreningarna. Frågan utreddes ytterligare, planen bearbetades och en tredje granskning genomfördes under tiden 15 februari till 15 mars 2021.

Efter varje granskning bearbetas förslaget och alla inlämnade synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet kommenteras också de olika synpunkterna.

Antagande

Under den tredje granskningen lämnades det inte in några synpunkter som hindrar att planen antas, så planförslaget lämnas nu över till kommunfullmäktige för antagande.

Eventuellt överklagande

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

Laga kraft

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.



PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet ligger i norra delen av Höganäs centrumkärna, söder om Kullagatan vid korsningen Bruksgatan och Kullagatan. Merparten av stadens övriga centrala service och verksamheter ligger inom en kilometers radie från planområdet. Planområdet omfattar cirka 40 000 m².



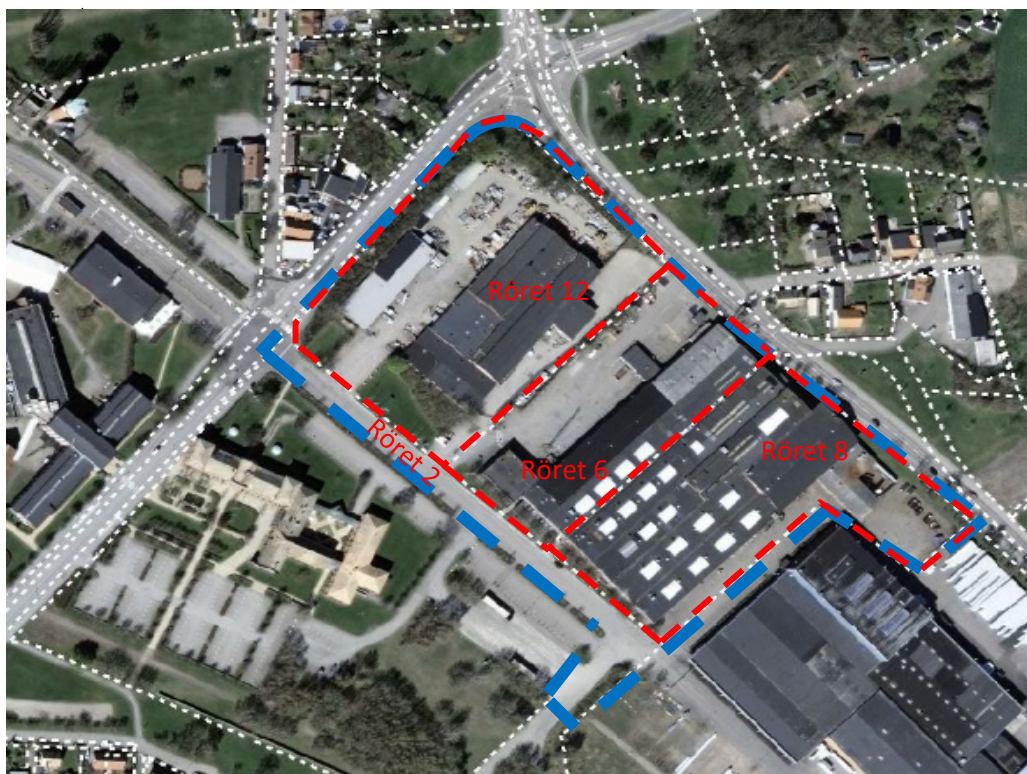
Aktuellt planområdet i kommunen



Aktuellt planområde i tätorten. Blå markering

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattas av fastigheterna Röret 6, Röret 8, Röret 12 (bildad 2016 genom sammanläggning av Röret 7 och Röret 9) samt del av Röret 2. Fastighet Röret 6 ägs av Höganäs kommun, övriga fastigheter är i privat ägo.



Aktuella fastigheter som ingår i planområdet.



ÖVERSIKTLIGA PLANER

Översiktsplan för Höganäs kommun

Gällande översiktsplan för kommunen antogs den 31 oktober 2019. Planområdet ligger inom ett område med beteckningen ”Verksamhetsområde – befintligt”. I avsnittet om näringslivsutveckling (sidan 89-90 i översiktsplanen) nämns handelsverksamheten Magasin 36 (som ligger inom planområdet) som ett av de områden med handelsinriktning som uppmuntras och utvecklas. Kommunen bedömer att denna plan är förenlig med översiktsplanen.

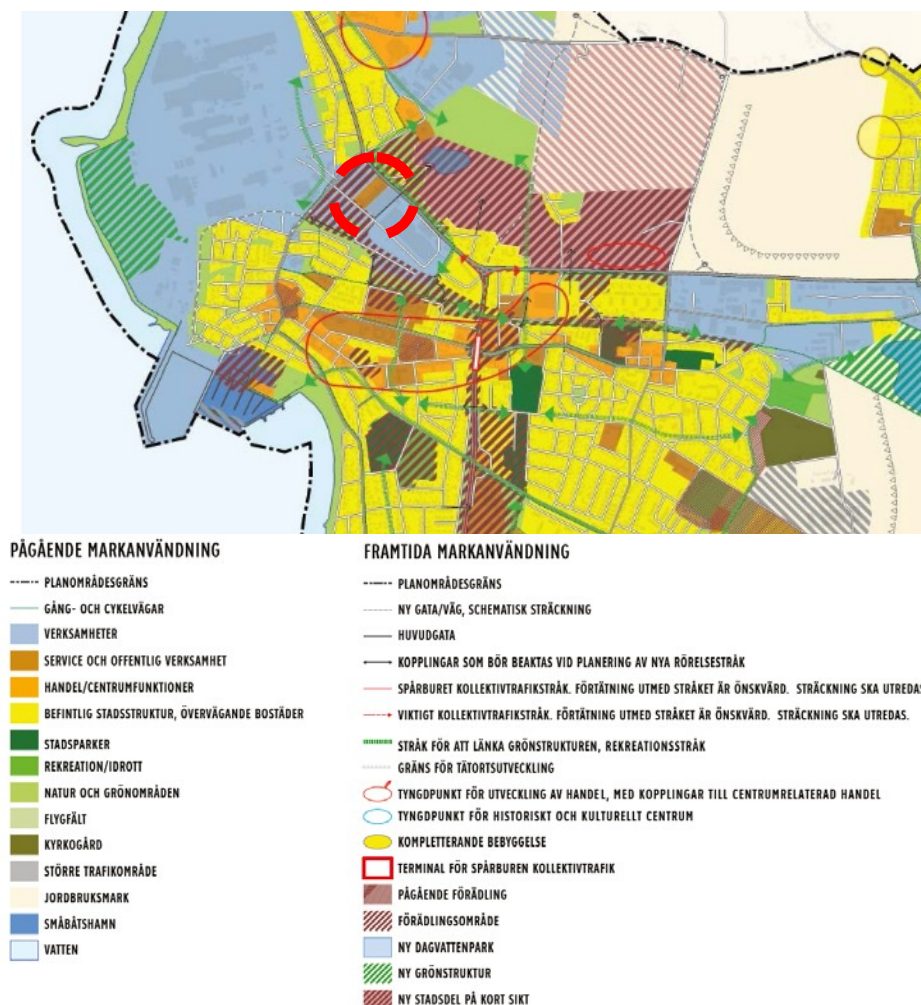


Kartutsnitt ur gällande översiktsplan

När planarbetet påbörjade gällde den fördjupade översiktsplanen för Höganäs och Väsby. Beslutet att anta denna plan vann laga kraft den 24 juli 2012. När kommunens nya översiktsplan antogs den 31 oktober 2019 beslutades att den fördjupade översiktsplanen för Höganäs och Väsby inte skulle gälla längre.

I den fördjupade översiktsplanen var det aktuella planområdet utpekad som en del av ett större förädlingsområde i Höganäs, benämnd som kvarteret Röret m.fl. Bakom utpekade förädlingsområden i Höganäs stad låg en viljeinriktning att dels förtäta och dels vidareutveckla den befintliga staden genom att utgå från platsens specifika förutsättningar och kvaliteter. För kvarteret Röret m.fl. angavs i fördjupningen; ”Strategiskt kvarter och stråk längs gamla banvallen. Kopplar Övre med centrum och Nedre samt nya exploateringsområden i norr med befintliga staden. Bör studeras särskilt.”

Kommunen bedömde att denna plan var förenlig med den då gällande fördjupade översiktsplanen.



Kartutsnitt ur den fördjupade översiktsplanen för Höganäs och Väsby.

Beteckningen ”förädlingsområde” som fanns i den fördjupade översiktsplanen finns inte med i översiktsplanen. Det beror inte på att kommunen ändrat åsikt i frågan utan på att översiktsplanen är gjord i en större skala än den fördjupade översiktsplanen.

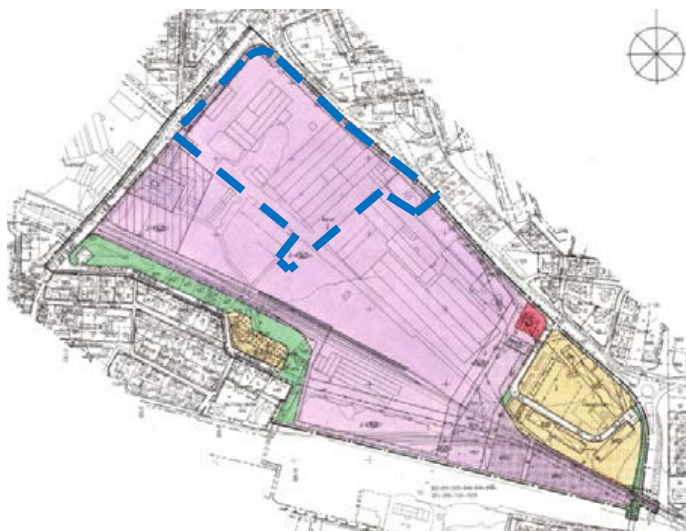
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Gällande detaljplan för kvarteret Röret

1284-P01 (4/84)

Stadsplan för kv. Röret m.fl., Laga kraft-år: 1984

Gällande detaljplan anger att området ska användas för industriändamål. Några bestämmelser för området utöver markanvändningen finns inte. Detaljplan 1284-P01 för kv. Röret kommer att ersättas med denna detaljplan inom det aktuella planområdet.



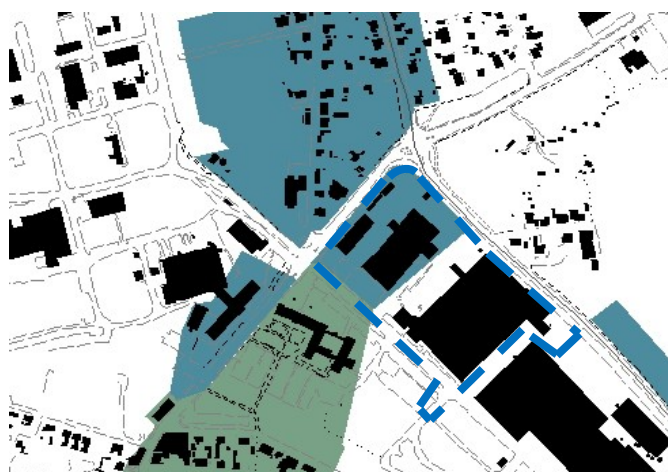
Kartutsnitt av gällande detaljplan 1284-P01. Aktuellt planområde är markerat med blått

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Kulturmiljö

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 följande, som berör aktuellt planområde:

”Hultabo/Höganäsbolaget utgör en väl sammanhållen miljö av envånings bostadsbebyggelse från 1800-talets senare hälft. ”Tre Kronor”, ursprungligen uppförd som arbetarbostäder har stora arkitektoniska kvaliteter och bildar tillsammans med anslutande fabriksbyggnader en värdekärna av byggnader uppförda av Höganäsbolaget. Inom riksintresset och det lokala bevarandebeläggningen Hultabo/Höganäsbolaget bör rivningar av äldre byggnader endast i undantagsfall få ske. Vid alla typer av förändringar vad gäller byggnader, vegetation och markbeläggningar bör särskild hänsyn tas. Tillbyggnader och ombyggnader kan få ske men stora krav på deras arkitektoniska utformning bör ställas. När nya detaljplaner upprättas bör Saltglaserat-byggnaden bli föremål för q-märkning.”



Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram från 1993. Planområdet visas med streckad blå linje. Grön yta visar riksintresset Hultabo/Höganäsbolaget. Gråblå ytor visar lokalt bevarandebeläggning.

Under arbetet med denna plan har kulturmiljöplanen ersatts med Kulturmiljöwebben 2018, som antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2018. Den har ett delvis annat upplägg än kulturmiljöplanen, men innehåller inget som strider mot informationen ovan.

Parkeringspolicy och norm

Höganäs kommuns parkeringsnorm, antagen i kommunfullmäktige den 19 september 2013, anger för butiksändamål ett behovstal om 35 bilplatser per 1000 m² bruttoarea. I kommunens parkeringspolicy, antagen i kommunfullmäktige den 19 september 2013, anges att parkeringsnormen i vissa fall får frångås om ett eller flera av policyns sex undantagskriterier uppfylls. Fyra av dessa kriterier kan anses applicerbart på planförslaget:

Kollektivtrafiknära läge – Om platsen anses nära till kollektivtrafik, enligt Skånetrafikens definition om 1000 meters gångavstånd till närmsta regionbusshållplats, så kan det vara möjligt att sänka kraven i parkeringsnormen.

Gång- och cykelvägar - Tillgång till väl utbyggda gång och cykelvägar som är välintegrerade i det övriga trafiksystemet samt särskilda anordningar/anläggningar för service och parkering/förvaring kan ge förutsättningar att sänka kraven i parkeringsnormen.

Samnyttjande av parkeringar - Det kan vara möjligt att minska kraven i parkeringsnormen om det går att samnyttja befintliga eller nya parkeringar mellan olika behov, verksamheter, eller exploatörer.

Anpassning till stadsbild och värdefull kulturmiljö - För att bevara en värdefull kulturmiljö och stadsstruktur kan det vara nödvändigt att minska eller frångå parkeringsnormen.

För cykelparkering finns i dagsläget inga kommunala normer eller krav.

Kommunala beslut i övrigt

Den mark som är en del av Röret 2 i planområdet ska prövas för avyttring till kommunen för att kunna omvandlas till allmän platsmark gata.



Mark som prövas för avyttring till kommunen markeras med rött.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår endast i de nedan beskrivna riksintressena.

Kulturmiljö

Planområdet gränsar till ett område som är definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § miljöbalken (MB). Enligt Kulturmiljöplanen omfattar riksintresset Hultabo/Höganäsbolaget kvarteren Sibyllan, Minerva Norra, delar av kvarteret Humlan, kvarteren Glasyren och Rönnen, samt delar av kvarteret Planen med låg bebyggelse från 1800-talets senare hälft.

Vidare ingår i riksintresset den stadsmässiga bebyggelsen vid Bruksgatan i kvarteren Teglet och Argus samt sydvästra delen av kvarteret Röret med Tre kronor-byggnaden och därmed sammanbyggd äldre fabriksbyggnad. 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.”

Kustzon

Planområdet ingår i ett område som är utpekad som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap MB. Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken MB som lyder:

”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”



Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

Kulturhistorisk värdefull miljö

Planområdet gränsar till bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöprogrammet är inte juridiskt bindande.

Höganäs visar på utvecklingen från fiskeläge över brukssamhälle till modernt industrisamhälle. 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.



OMRÅDETS HISTORIA

Området Bruket etablerades av Höganäsbolaget under 1820-talet. Bruksbebyggelsen låg då på gränsen mot Hultabo, där Centrallaboratoriet ligger idag. Gamla kärllfabriken låg norr om Bruksgatan. År 1858 byggdes den stora arbetarkasernen Tre kronor, sedermera Höganäsbolagets huvudkontor. På en karta från 1839 finns ingen bebyggelse inom det nu aktuella planområdet (förutom några mindre bostadshus utmed Kullagatan) utan det verkar vara först på 1860-talet som någon bebyggelse tillkom här.

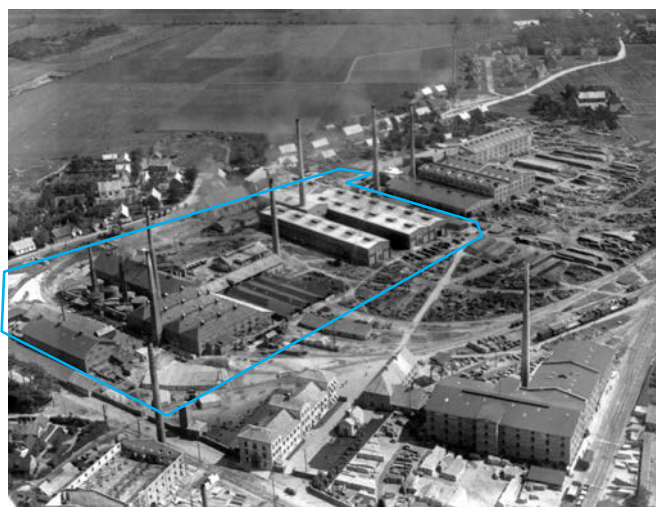
Från Glasbruk till Saluhall

Nuvarande Saltglaserat/Magasin 36/Höganäs Saluhall på Röret 12 har en mycket komplicerad byggnadshistoria. Byggnaden uppfördes ursprungligen som fönsterglasbruk för Höganäsbolaget. I den tillverkades fönsterglas och takpannor av glas att ha som takfönster. Platsen för glasbruket utstakades i december 1862. Den ursprungliga byggnaden fick måtten 59,4 x 17,8 meter och stod färdig den 1 juni 1863. Under hyttan fanns en 47,5 meter lång välvd tunnelugn. Redan 1864 byggdes glasbruket ut och 1865-1867 tillverkades glasbuteljer på glasbruket. Glasbrukets plan framgår av 1867 års karta över Höganäs stenkolsverks ägor. Ursprungsfasaden bedöms vara den som är synlig på en 1860-talsxylografi (publicerad i *Höganäs från stenålder till millennieskifte* 2011, sidan 53). Här framträder en envåningsfasad med höga rundbågiga fönster, lisener och två framskjutande partier.

Glasbruket lades ner 1869. En engelsk rörlagningsmaskin installerades. År 1872 ändras byggnaden till rörfabrik och kortades av mot söder. I princip måste byggnaden då ha mer än halverats, för av de 19 fönsterfacken på 1860-talsxylografin, syns på tidiga fotografier endast sex. (Bilder i *L'Estrade* 2002, sidan 205 och *Höganäs från stenålder till millennieskifte* 2011, sidan 54). Mot söder finns på dessa bilder en något lägre byggnadskropp. Fasaderna är av tegel, taken enkla sadeltak täckta med papp.

På 1919 års stadsplan har byggnaden diverse tillbyggnader och 1923 anges att man gjorde eldfast tegel i byggnaderna. Från 1927 användes byggnaden för kärlltillverkning.

Av äldre material framgår att åtta rundugnar stod i det fria norr om byggnaden. Så ser situationen ut på en karta från 1931 och på ett flygfoto, publicerat i *Nordiske familjeboks* tredje upplaga, (uppslagsord Höganäs- Billesholms AB).



Bilden från 1928 visar en översikt av planområdet med dess närmsta omgivning. De åtta rundugnarna syns tydligt till vänster inom planområdet.

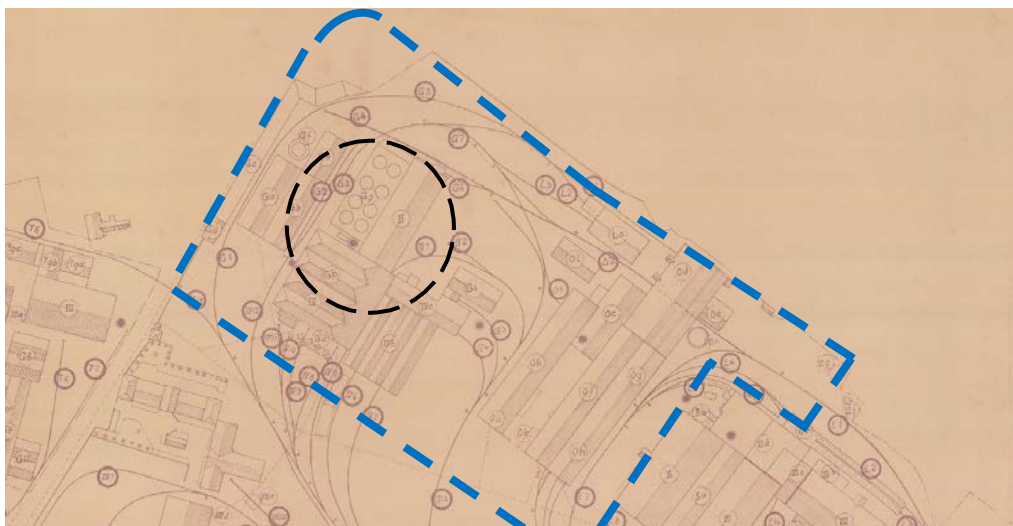
I *Brännpunkten* (personaltidning för Höganäs AB) 1952 hävdas att rundugnarna då är mer än hundra år gamla. Stämmer detta ska ugnarna ha legat på plats och glasbruksbyggnaden sedan byggts omedelbart söder om dem. Det är alltså oklart hur gamla ugnarna i byggnaden är. Nuvarande

fastighetsägare har sett uppgifter om att de kvarvarande ugnarna ska vara av olika ålder, den yngsta från cirka 1900, den äldsta från sent 1800-tal.

En stor fabriksbrand inträffade 1934. Hur mycket som kunde återanvändas av de äldre murarna är inte klarlagt, dock verkar hjärtmuren mellan nuvarande Magasin 36 och Saluhallen liksom södra fasadmuren innehålla stora partier av fasaderna från 1860-talets glasbruksbyggnad. I dessa murar finns murade valvöppningar. Det nuvarande utseendet på byggnaden är dock i allt väsentligt resultatet av återuppförandet efter branden. År 1935 byggdes ugnarna in och byggnaden fick i huvudsak sitt nuvarande utseende. Den nya fabriken uppfördes med trätakstolar, men med gjutna bjälklag och stålbalkar kring ugnarna. På vinden inrättades ateljéer för drejning och utrymmen för gipsformar med mera.

Kärlfabriken utvecklades från krukmakarverkstad till anläggning för kvalitetsprodukter av syrafrött stengods. År 1952 anges här finnas tio koleldade rundugnar. En helautomatisk torkanläggning med sex kammare installerades 1947. År 1958 fanns här 58 arbetare, två av dem drejade krus och de övriga saltglaserad specialkeramik.

1990 blev stengodsfabriken ett eget företag under namnet Höganäs Saltglaserat AB. År 2003 revs industriskorstenen efter att den sista bränningen med stenkol genomförts 2001. Saltglaserat drevs därefter av Peter Sjölander fram till utgången av 2008. Fastigheten förvärvades därefter av Anders Martinsson, som öppnade inredningsbutik och showroom Magasin 36. År 2012 öppnade Höganäs Saluhall i större delen av ugnshallen med restaurang på ovanvåningen.



Karta över planområdet från 1931. Ugnarna syns här tydligt. Planområdet är ungefärligt markerat i blått.

Kolelektrodfabrik, verkstad och räddningstjänst

Även byggnaden öster om Röret 12, på Röret 6 och 8, har en komplicerad historia. Den rödputsade sydöstra fasaden som vetter mot Nordic Waterproofing bedöms tillhöra den äldsta delen av byggnaderna. Sådana rödputsade (askeputsade) fabriksfasader tillämpades på en mängd av bolagets fabriker och arbetarbostäder med mera vid 1800-talets slut. Nästan alla sådana fabriker är sedan länge rivna.

År 1905 etablerades kolelektrodtillverkning i Höganäs. Den stora verkstadshallen med traverskranen samt tegelfasaderna utmed Kullagatan bedöms ha tillkommit när kolelektrodtillverkningen utvidgades 1912, 1917 och 1922. År 1929 lades kolelektrodtillverkningen ner och byggnaden användes istället från 1930 av Höganäsbolagets mekaniska verkstad, som flyttade hit från Kvarteret Verkstaden på Höganäs Övre. Mekaniska verkstaden har senare utvecklats till ett eget företag. Byggnaden har successivt byggts om och till, bland annat mot söder. Mot norr fanns under en period Höganäsbolagets stora centralförråd. År 1997 flyttade räddningstjänsten in i norra delen av byggnaden.

Beredskapstiden

Mellan Saltglaserat och Kullagatan ligger Höganäsbolagets skyddsrum 1.109. Detta är ett av de fristående skyddsrum som uppfördes i Höganäs tätort runt 1940 till följd av andra världskrigets utbrott. Idag finns utöver detta skyddsrum endast tre fristående skyddsrum kvar i Höganäs vilka alla tre har konverterats till garage. Typisk var nämligen att fristående skyddsrum av denna storlek utformades för att kunna omvandlas i fredstid. Därför har merparten av dessa skyddsrum antingen rivits eller byggts om till garage efter att de avvecklats som skyddsrum. I detta fall har dock inte standardprincipen för uppförande av de fristående skyddsrummen följts. Därför har detta skyddsrum inte byggts med möjligheten till omvandling i åtanke och det är sannolikt av den anledningen som skyddsrummet har bevarats intakt och oförändrat såväl exteriört som interiört, så när som på den lösa inredningen. Skyddsrummet är inte längre i bruk som skyddsrum utan används istället som förråd men byggnaden bedöms ha ett sådant försvarshistoriskt intresse att ett varsamhetsskydd är motiverat. Inga andra skyddsrum inom kommunen har hittills kultur-skyddats.

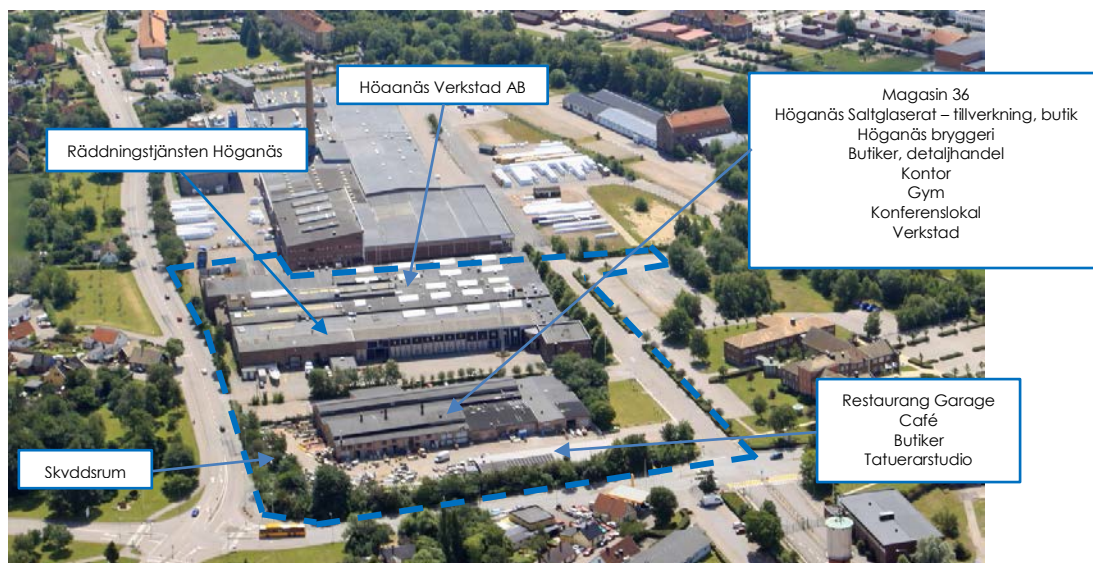


Skyddsrum 1.109



OMRÅDET IDAG

Området består av en industriell miljö med ursprung från början av 1900-talet och senare. Det omfattas av den före detta fabriksbyggnaden till Höganäs saltglaserat, Höganäs Räddningstjänst samt industribyggnaden som inrymmer Höganäs Verkstad AB. Denna industriella miljö och i synnerhet de tre bevarade rundugnarna i Höganäs saltglaserats lokaler utgör ett av Höganäs främsta industriminnen.



Planområdet med byggnader och verksamheter. Sett från nordväst.

Befintlig verksamhetsutövning

Byggnadsnämnden har under 2011-2015 beviljat åtta olika tillfälliga lov för fastigheterna Röret 7 och 9 (sedan sammanslagning 2016: Röret 12). Dessa lov har gett möjlighet att tidsbegränsat ändra användningen av lokalerna från industriändamål till lokaler för handel, restaurang, konferens, träningsstudio och kontor. De tillfälliga loven har alla varit i linje med den aktuella detaljplaneändringens syfte att omvandla området till en plats som ger möjlighet till en blandning av verksamheter inom handel, tillverkning och centrumfunktioner. Avsikten är att loven permanentas efter antagandet av planen. Bilden ovan visar befintliga verksamheter inom planområdet.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av större och äldre industribyggnader vilka har sin bakgrund i den gamla bruksmiljön som Höganäsbolaget/Höganäs AB bedrev. Det finns endast ett fåtal av dessa byggnader kvar i Höganäs idag. De flesta av områdets byggnader har genom årens lopp genomgått mer eller mindre omfattande om- eller tillbyggnader men delar av byggnaderna är ursprungliga och visar upp tydliga spår av platsens äldre industri- och bruksmiljö. Ingen av byggnaderna har idag någon form av skyddsmärkning.

Mark & vegetation

Området karaktäriseras av den industriella bruksmiljö det ligger, i med stora asfalterade ytor mellan byggnaderna. Vegetationen begränsas till anlagda gräsytor i kvarterets kantzoner ut mot angränsande gator samt trädplanteringar i samma zoner. Flera av träderna är välvuxna och bidrar till att bryta ner den upplevda skalan av de stora byggnaderna. Träden fungerar även rumsskapande i området vilket är välgörande för de annars stora måtten inom området, både vad gäller gaturummet och bruksytorna mellan byggnaderna.

Topografi

Området är förhållandevis låglänt och flackt och sluttar svagt söderut med en marknivå som varierar mellan +6,28 och +7,5 meter över havet.

Klimatpåverkan vatten

Ingen mätning av grundvattennivån har gjorts för området. Vid utförande av arbeten under befintlig marknivå bör detta därför föregås av en kontroll av grundvattennivån. En översiktlig klimatanalys för Höganäs kommun gjord av DHI Sverige AB, daterad 2013-11-06, anger att området inte förväntas påverkas av stigande havsnivåer. Dock kan delar av ytorna mellan befintliga byggnader samt östra delen av infartsgatan till området vid extrem nederbörd (hundraårsregn) komma att svämmas över i mindre lokala sänkor i markytan. I dessa sänkor kan vatten då bli stående och nå ett vattendjup om 0,1 – 0,3 meter vilket i analysen kategoriseras som besvärande framkomlighet vilket är den lägsta graden av olägenhet. Risken för skadliga översvämningar inom området bedöms dock ändå som mycket begränsad.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen.

TRAFIK

Trafikflöden, varumottagning & tillfarter

I nordost avgränsas planområdet av Kullagatan (väg 111). Vägen har på aktuell delsträcka hastighetsgränsen 50 km/h och ett körfält i varje riktning. Vägen utgör en primär transportled, det vill säga att vägen får användas för transporter av alla typer av farligt gods och genomfartstrafik. För Kullagatan utgår årsdygnstrafiken (ÅDT) till 9100 fordon per dygn (f/d) enligt mätning 2018. Högsta ÅDT är 10400 f/d 2013. Sommartrafiken skiljer betydligt från trafiken vintertid längs Kullagatan.



Utdrag ur ÅVS (Åtgärdsvalsstudie) för korsning v. 111/Bruksgatan. Bilden visar årsmedeldygnstrafik och andel tung trafik.

Bruksgatan avgränsar området i nordväst riktning med ett körfält i varje riktning och med en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Enligt trafikflödesmätningar från mars 2019 samt enligt ÅVS korsning v.111/Bruksgatan trafikeras Bruksgatan av cirka 5 000 fordon per vardagsdygn varav tung trafik 10% enligt ÅVS och 8% enligt mätning i Mars 2019.

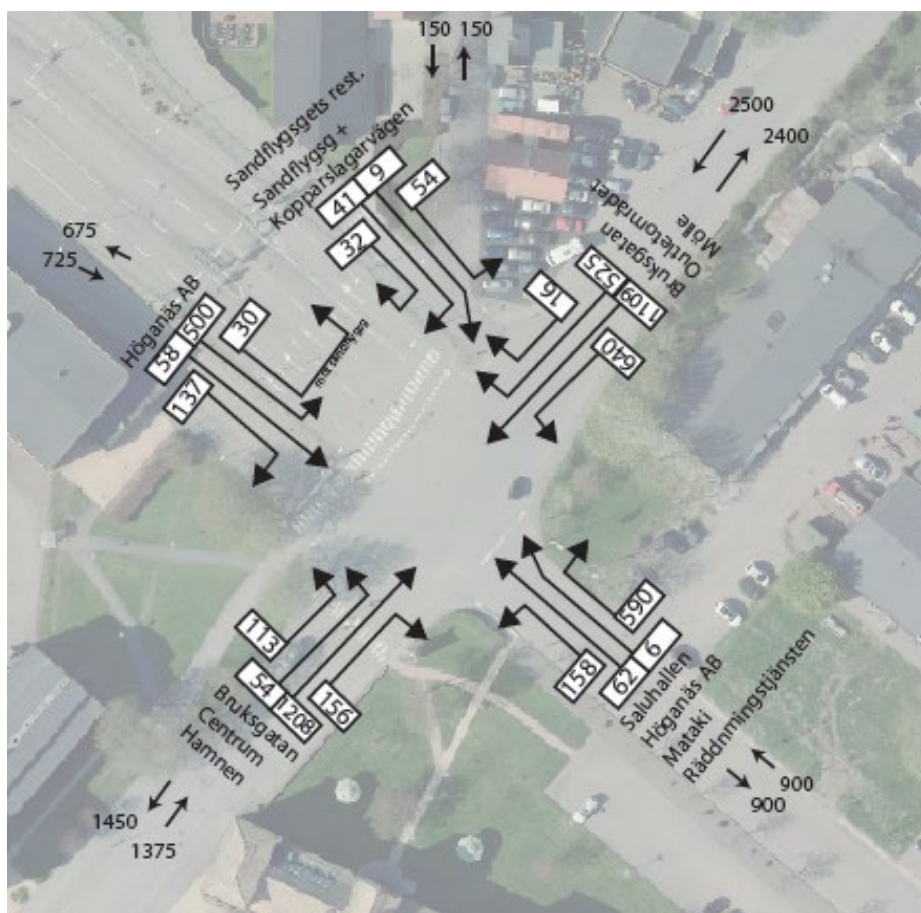
Planområdet avgränsas i söder av en tillfartsgata med vardagsmedeldygnstrafik på cirka 1 800 fordon per dygn varav tung trafik 7%, det vill säga 130 fordon per dygn.

Trafikverket har genomfört en åtgärdsvalsstudie för korsningen mellan Kullagatan och Bruksgatan. Åtgärdsvalsstudien rekommenderar att gå vidare med följande åtgärder: fyrbent cirkulationsplats med delvis överkörningsbar rondellyta, översyn av vegetation i och kring korsningen, nytt övergångsställe, samordning av vägvisning, information till förare av HCT-fordon samt cykelpassage över Kullagatan i anslutning till korsningen alternativt en bit söder om korsningen. Åtgärder förbättrar tillgängligheten till målpunkter och kollektivtrafik, samt trafiksäkerheten för gående och cyklister, reducerar hastigheten på Kullagatan för att förbättra förutsättningar att köra ut från Bruksgatan, ger en bättre stadsmässighet och en tydligare port till Höganäs stad, bättre tydlighet för trafikanter i området och varsamhet från tyngre fordon efter ombyggnad för att minimera slitaget på korsningen. Åtgärder avses finansieras via regional plan och medfinansiering av Höganäs kommun. Avtal om medfinansiering har ännu inte tecknats. Åtgärder bedöms kunna genomföras inom de detaljplaner och vägplaner som finns.

Trafiken till och inom planområdet fungerar inte problemfritt idag. Vid saluhallens öppnande i augusti 2012 ökade trafikmängden till Röret 12 avsevärt vilket skapade en del trafikproblem och

konflikter med övriga funktioner inom och i anslutning till planområdet. En del problem har förbättrats efter hand sedan 2012 men det ökade trafiktrycket kvarstår och flera trafik- och säkerhetsfrågor med det. Höganäs AB och kommunen utreder tillsammans hur korsningen mellan Bruksgatan och kvarterersgatan i söder ska kunna göras säkrare med hänsyn till befintlig trafiksituation.

Det går tung trafik på intilliggande Bruksgatan, samt på Kullagatan. Den största delen är leveranser till och från de olika industrierna som ligger i och i anslutning till planområdet. Även om mycket av denna tunga trafik går till Höganäs AB, cirka 230 f/d, som har infart direkt nordväst om planområdet så går en del av den tunga trafiken också in på området för transporter till och från Höganäs Verkstad och Nordic Waterproofing, cirka 130 f/d. Direkt söder om planområdet finns även en grusad yta som används för pauser och nattuppställning av lastbilar som levererat till industrierna.



Sammanställning av trafikflödesmätning mars 2019

Räddningstjänsten har två utryckningsutfarter inom planområdet. Den ena är en direktutfart från den egna fastigheten till Kullagatan. Denna används bara vid utryckning. Utfarten är reglerad med markeringar i vägbanan och ljussignal. Den är också markerad med inkörsförbudsskyltar från Kullagatan. Den andra utfarten ansluter till tillfartsgatan på Röret 2 som leder vidare ut till Bruksgatan. Denna utfart används både för räddningstjänstens vardagstrafik och för utryckningar. Utfarten ligger parallellt med Saluhallens utfart utan avskiljare mellan vilket i praktiken gör att det upplevs som en gemensam infart för de båda verksamheterna. Detta innebär att det händer att saluhallens kunder kör fel och in på räddningstjänstens område. Dessa felkörningar kan få allvarliga konsekvenser om de sker i samband med utryckningssituationer. Det förekommer också att turistbussar stannar till på tillfartsgatan direkt utanför utfarten för att släppa av passagerare och blockerar då utryckningsvägen. Även detta kan ge allvarliga följder om det råkar sammanfalla med en utryckning.

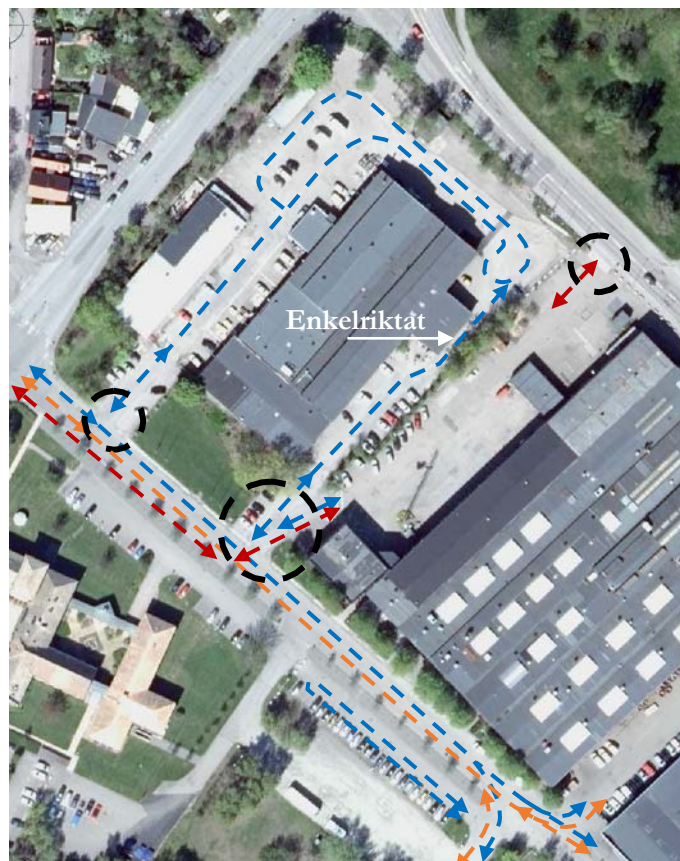
I räddningstjänstens lokaler drivs även kommunal daglig verksamhet till vilken taxi och färdtjänst hämtar och lämnar deltagare via infarten mot tillfartsgatan på Röret 2. Det har förekommit att dessa transporter inte har kunnat stanna i angiven lastzon då den har varit helt eller delvis blockerad av besökare till verksamheterna på Röret 12. Det är nödvändigt för dessa transporter att kunna stanna så nära slutdestinationen som möjligt.

Blå pilar anger trafikflöden för persontrafik och varustransporter inom och genom området.

Orange pilar anger trafikflöden för farligt gods inom och genom området.

Röda pilar anger trafikflöden för räddningstjänsten vid utryckningar.

Cirklarna markerar otydliga trafikpunkter som är eller skulle kunna vara orsak till trafikkonflikter. Korsningen mellan Bruksgatan och infartsgatan är också en otydlig trafikpunkt, men hanteras i andra forum än denna plan.



Några nyckelpunkter som är viktiga att lösa inom planområdet är alltså in- och utfarterna till saluhallen samt Räddningstjänstens utryckningsvägar åt norr och söder.

Krav på fri sikt (enligt gällande VGU) måste uppfyllas i Räddningstjänstens anslutning till Kullagatan, samt i korsningen Bruksgatan/Kullagatan. Från Räddningstjänstens anslutning ska det till Kullagatan säkerställas fri sikt om 110 meter i båda riktningarna utmed Kullagatan, mätt 5 meter in från gångbanans sydvästra kant. Från Bruksgatan ska det säkerställas fri sikt om 110 meter i båda riktningarna utmed Kullagatan, mätt 5 meter in från vägkant på Kullagatan. Inom dessa sikttrianglar får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som är högre än 0,6 meter.

Parkering

Kommunens generella hållning när det gäller parkering är att parkeringsbehovet för respektive verksamhet ska ordnas inom den egna fastigheten i enlighet med den kommunala parkeringsnormen. Verksamheterna inom planområdet uppnår idag inte detta. Samtliga verksamheter upplever dessutom emellanåt brist på parkeringsytor. Detta gäller i synnerhet Röret 12, då fastighetens verksamheter periodvis har avsevärt större behov av parkeringsplatser än övriga verksamheter inom planområdet.

Röret 6 (Räddningstjänsten) löser all nödvändig verksamhetsparkering inom den egna fastigheten. Utöver garage och uppställningsplats för utryckningsfordon finns även parkering för personalens privata bilar samt för vardagsbesökare. Vid de tillfällen då räddningstjänsten leder externa utbildningar, har större besök eller möten med hela personalstyrkan räcker dock inte bilplatserna på den egna fastigheten till. Parkeringsbehovet vid dessa tillfällen kan då uppgå till runt 20 platser utöver

befintliga egna platser. Denna typ av situationer har av verksamheten uppskattats uppstå cirka 2-3 gånger per månad och sker alltid på vardagar. Vid dessa tillfällen används tillgängliga platser i närområdet, oftast inom Röret 12. Räddningstjänsten har trots dessa situationer inte uttryckt behov av ytterligare parkeringsytor knuten till verksamheten. Räddningstjänstens idrottshall används också av en del lokala föreningar kvällstid. För dessa besökare är parkeringen på Röret 2 närmast och denna nyttjas då för ändamålet. Även parkeringarna på Röret 12 används sannolikt av dessa besökare vid behov.

Röret 8 (Höganäs Verkstad AB) har inga ordnade parkeringar inom den egna fastigheten men verksamhetsbilar parkeras inom området längs med byggnadens sydostfasad, om det finns plats. Asfaltytan mellan de båda byggnaderna på Röret 8 och Röret 5 används dock som gemensam lastzon för de båda verksamheterna och parkering kan bara ske i mån av plats. Höganäs Verkstad använder, enligt överenskommelse med fastighetsägaren till Röret 2, 26 bilplatser på en parkeringsplats på Röret 2, precis söder om infartsgatan, för att tillgodose sin personals parkeringsbehov. Under arbetstid på vardagar är denna parkering oftast nästan fullt utnyttjad, men på kvällar och helger står det endast ett fåtal bilar parkerade. Höganäs Verkstad har uttryckt problem med besökare till Röret 12 som använder samma parkeringsplats som verkstaden nyttjar när det är hög belastning på parkeringsplatserna inom Röret 12. Höganäs Verkstad har också uttryckt behov av fler bilplatser då de vill ha möjlighet att utöka verksamheten. På plan två i byggnaden på Röret 8 finns även outnyttjade kontorsytor som skulle kunna generera ytterligare parkeringsbehov om de hyrdes ut.

Inom Röret 12 finns idag plats för cirka 130-140 bilplatser exklusive lastzoner. Att inte ett exakt antal kan anges beror på att många av dessa platser är antydda som ytor för parkering men endast ett fåtal av dem är faktiskt markerade. Besökare och personal parkerar därför i hög grad där en själv finner lämpligt inom området. Dessutom används vissa ytor ibland för uteserveringar och ibland för parkering. Framför portarna på framför allt den nordvästra fasaden är det skyltat med parkering förbjuden. Dessa zoner används som lastzoner och tillfällig parkering för respektive verksamheters fordon.

Parkering för cyklar finns i form av några enstaka cykelställ.

Parkeringsbeläggningsundersökning

En beläggningsundersökning utförd under vårvintern och sommaren 2016 visar att skillnaderna i parkeringsbeläggningen kan variera betydligt både beroende på veckodag, tidpunkt och tiden på året. Parkeringsbeläggningen på allmäntillgängliga platser inom området har mätts vid sammanlagt 32 tillfällen, på sex olika klockslag mellan klockan 8:00 och 19:00 under vardagar och på fem olika klockslag mellan klockan 8:00 och 17:30 under lördagar. Bedömningen är att dessa dagar i stort är representativa för beläggningen på vardagar respektive lördagar under låg- respektive högsäsong.



Gulmarkerade zoner motsvarar de ytor som formellt tillåter parkering. Orangemarkerade zoner motsvarar ytor som informellt nyttjas för parkering.

De gulmarkerade zonerna är de som formellt ingått i beläggningsundersökningen men även bilar parkerade inom de orangea zonerna har noterats.

Generellt gäller att besöksantalet till Röret 12 är som högst vid lunchtid på vardagar och klockan 12-15 på lördagar. Under sommarsäsongen och kring jul- och påsklov märks kraftiga ökningar i besöksantalet kopplade till verksamheterna på Röret 12. Då följer beläggningssiffrorna samma mönster över dagen som i vanliga fall, men tidsperioden då det är som mest besökare är längre och antalet besökare är då också något fler. Högsta beläggningen (95%) uppmättes klockan 12:30 på en lördag i augusti.

För parkeringsplatsen på Röret 2 som nyttjas av Höganäs Verkstad var beläggningen som högst under kontorstid på vardagarna. Högsta beläggning (92%) uppmättes klockan 12:30 en vardag i april. Under mätningen i augusti var beläggningen på denna parkering nästintill halverad under vardagarna. Detta berodde sannolikt på att mätningen kan ha sammanfallit med verksamhetens semesterperiod. Lördagsmätningen för denna parkering visade på en snittbeläggning på endast 7%. Detta beror dock sannolikt på att en vägkon med en skylt om förhyrd parkering hade placerats på infarten för parkeringen under augustilördagens mätning.

För Röret 2 varierade beläggningen över dagen, veckan och året kraftigt mellan 0% och 92% men hade en snittbeläggning på 38% på vardagar och 7% på lördagar.

Även för Röret 12 varierade beläggningen kraftigt över dagen, veckan och året mellan 9% och 95%. Snittet låg dock på 38% på vardagar och 49% på lördagar.

Sammanfattning beläggning för gulmarkerade zoner i föregående bild

LÅGSÄSONG (APRIL)

Vardag

Högst beläggning: kl 12:30 (63%)

Lägst beläggning: kl 19:00 (16%)

Högst beläggning fredag: kl 12:30 (83%)

Lägst beläggning fredag: kl 19:00 (16%)

Lördag

Högst beläggning: kl 12:30 (71%)

Lägst beläggning: kl 08:00 (8%)

HÖGSÄSONG (AUGUSTI)

Vardag

Högst beläggning: kl 12:30 (87%)

Lägst beläggning: kl 08:00 (16%)

Högst beläggning fredag: kl 12:30 (74%)

Lägst beläggning fredag: kl 08:00 (10%)

Lördag

Högst beläggning: kl 12:30 (95%)

Lägst beläggning: kl 17:30 (20%)

Gång- och cykeltrafik

I det aktuella planområdet finns varken gång- och cykelväg eller trottoar. Fotgängare hänvisas till bilgatan och till parkeringsmiljöerna runt byggnaderna för att röra sig inom och genom området. Längs med infartsgatans norra kant löper en gammal betongkulvert som kan upplevas som en smal trottoar och används som gångyta av vissa. I direkt anslutning till området på Kullagatan och Bruksgatan finns trottoar och kombinerad trottoar/cykelväg.

Gaturummet

Det befintliga gaturummet kan karakteriseras som industrigata. Det är brett tilltaget och saknar helt gång- och cykelytor i eller i anslutning till gaturummet.



Den breda gatan med industrikaraktär. Här syns även problematiken kring parkeringssituationen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger mellan två kollektivtrafikhållplatser varav den närmaste är hållplats Bruksgatan precis nordost om planområdet. Den andra är hållplats Stadshuset cirka 600 meter söder om planområdet. Förbi hållplats Bruksgatan går regionbuss 222 (rutt: Höganäs-Nyhamnsläge-Mölle, med möjlighet till byte i Nyhamnsläge för att ta buss 223 till Arild). Turtätheten är en till två bussar per timme i båda riktningarna.

Från hållplats Stadshuset utgår dessutom regionbuss 220 och 221 mot Helsingborg, regionbuss 225 mot Ängelholm, samt Höganäs lokala gratis flexbusslinje. Turtätheten mot Helsingborg uppnår under stor del av vardagar och helger en tur varje kvart. För linje 225 är turtätheten cirka en tur i vardera riktningen per timma. Flexbusslinjen trafikerar centrala målpunkter i Höganäs med en tur per timma mellan klockan 8 och 17 på vardagar. Linjerna 220 och 222 är synkroniserade så att bytestiderna mellan linjerna ska bli så korta som möjligt vid hållplats Stadshuset.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Verksamheterna inom planområdet är redan idag anslutna till det kommunala VA-nätet, vilket har en kapacitet som inte bedöms påverkas betydande av detaljplanens genomförande. Kapacitet finns också för tillkommande verksamheter i paritet med vad detaljplaneförslaget medger i form av utökade byggrätter. Inom Röret 12 finns pågående verksamheter som kräver fettavskiljare.

Dagvattenhantering

Områdets dagvatten hanteras idag genom markbrunnar och underjordiska ledningar som är kopplade till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Vid mycket regn (så kallade hundraårsregn) riskerar den intilliggande delen av Bruksgatan att svämmas på grund av överfulla dagvattenledningar. Detta beror på att denna del av dagvattenstammen är högt belastad.

Ansvaret för och driften av de dagvattenledningar som ligger under tillfartsgatan inom Röret 2, och som är föreslagna att bli allmän platsmark för gata, ligger i praktiken redan idag på Höganäs kommun. Dessa ledningars skick är idag inte kända.

Avfall

Sophämtning för verksamheterna sker idag enligt avtal med kommunen.

Värme

Samtliga fastigheter inom planområdet är anslutna till Höganäs Energis fjärrvärmenät.

Teleledningar

Skanova har ett antal ledningar inom planområdet. De visas på bilden på nästa sida med heldragna eller streckade linjer i röd, turkos eller gul färg.



Skanovas ledningar

Övriga ledningar

Det ligger ett stort antal ledningar i marken under gatumarken inom Röret 2. Det rör sig både om aktiva ledningar och sådana som tagits ur bruk. Utöver de ledningar där kommunen redan ansvarar för driften är ledningarnas skick okänt. Inom området finns även ledningar för gas och fjärrvärme.

Servitut och ledningsrätter

Inom planområdet finns idag 22 olika aktiva servitut samt nyttjande- och ledningsrätter för fjärrvärme. Åtta av dessa är kopplade till den del av Röret 2 som ingår i planområdet. Av dessa åtta är sex servitut som rör nyttjande av gatan för in- och utfart och parkering till förmån för intilliggande fastigheter. Återstående två är lednings- och nyttjanderätter för fjärrvärmeledningar.

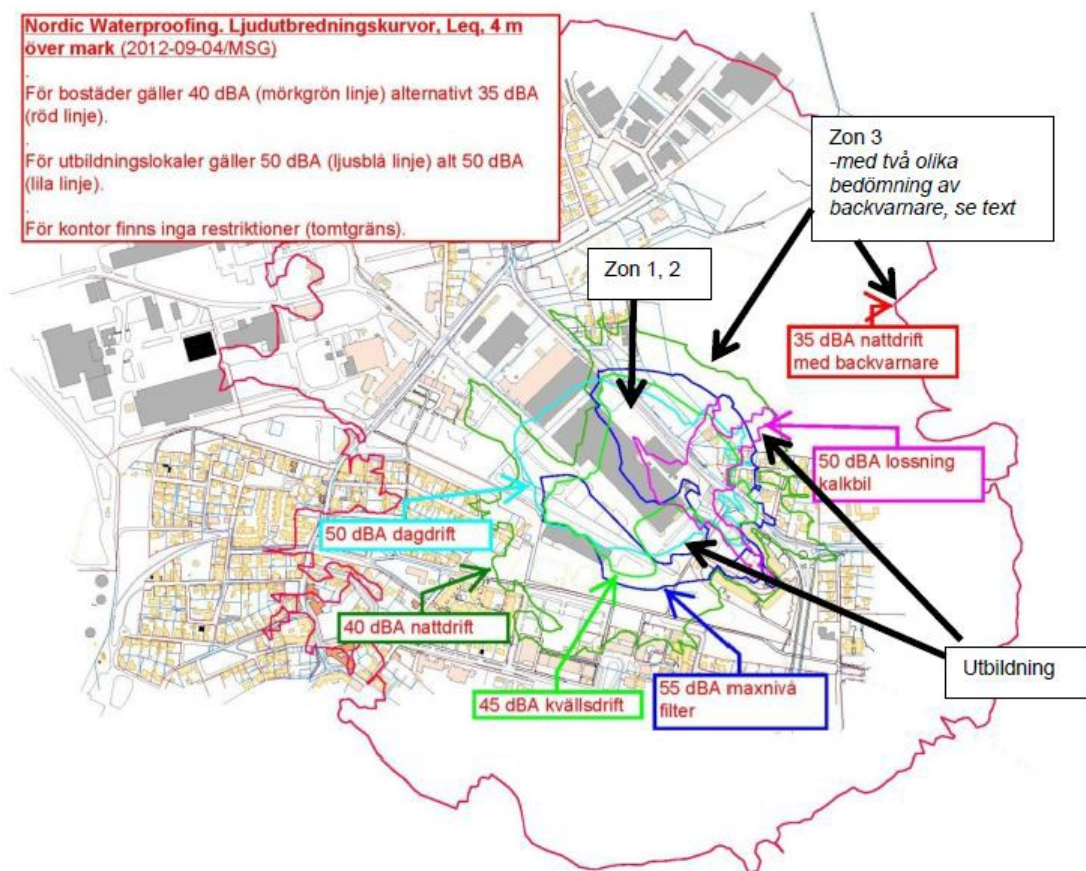
Resterande fjorton servitut inom planområdet gäller ledningar för el, gas, vattenledningar, övriga kablar samt brandmur till förmån för någon av de ingående fastigheterna inom planområdet eller för intilliggande fastigheter. Om samtliga servitut nyttjas aktivt är inte utrett.

HÄLSA, SÄKERHET

Buller

I anslutning till aktuellt planområde finns en del bullerkällor. Det rör sig om transportbuller, varav främst från tunga transporter, till verksamheterna inom och intill planområdet samt på Kullagatan och Bruksgatan. Verksamheterna i sig, både inom och intill planområdet, genererar även visst buller.

En särskild störningsutredning för intilliggande industriverksamhet Nordic Waterproofing på Röret 5 har gjorts av Tyréns 2012-12-13. Utredningen berör störningsformerna olycksrisk, buller och utsläpp till luft. I utredningen konstateras att den största störningskällan från verksamheten är buller. Slutsatserna i utredningen ger en god indikation även för bullernivåerna för den del av planområdet som föreslås för industriverksamhet (Röret 8). Bullernivåerna som uppmätts i utredningen utgör inget hinder för föreslagna verksamheter och överskrider inte gränsvärdena för buller för befintliga bostäder i anslutning till planområdet.



Figur 3 Ljudutbredningskurvor runt Nordic Waterproofing beräknade på 4 m höjd över mark. Ekvivalenta ljudnivåer och högsta momentana ljud i dBA. För kontor och industri gäller inga restriktioner eftersom bullerkraven uppfylls vid Nordic Waterproofing's tomtgräns.

Zon 1 och 2 (kontor, industri, lager mm) tillåts direkt i anslutning till verksamheten.

Zon 3 (bostäder) tillåts utanför mörkgrön linje eller utanför röd linje (tuffare tolkning av backvarnarna).

Utbildning följer inte zonmodellen till fullo, se figur. Detta eftersom verksamheten inte bedrivs nattetid, och inte betecknas som "känslig bebyggelse" ur bullersynpunkt, vilket den gör utifrån risksynpunkt.

Zon 4 i form av utbildning tillåts utanför ljusblå linje samt utanför rosa linje.

Vårboende kan ur bullersynpunkt följa zon 3 (även om vårboende faller in under zon 4 när det gäller andra störningar, såsom olycksrisk).

Bullerutbredningsdiagram ur rapport: Störningsutredningar Höganäs, Tyréns 2012-12-13. Aktuella riktvärden anges i den röda rutan och baseras på Naturvårdsverkets allmänna råd för buller.

Området påverkas också i viss mån av trafikbuller från Kullagatan och Bruksgatan. (Buller från trafik inom industrifastigheterna räknas som industribuller och ingår alltså i störningsutredningen.) De användningar som planen tillåter kräver dock ingen bullerbegränsning av bullret utomhus. I den mån de kräver bullerbegränsning inomhus bedöms det som möjligt att klara det med byggtekniska åtgärder. Det regleras i BBR och hanteras därmed i bygglovprocessen.

Farligt gods

Både Kullagatan och Bruksgatan är primära transportleder för farligt gods och det fraktas farligt gods till och från flera verksamheter inom och i närheten av planområdet. Enligt Länsstyrelsen i Skåne län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från farligt godsled. Därför har det tagits fram två riskutredningar för planen. I båda riskutredningarna studeras den tillåtna produktionsmängden hos de företag som hanterar farligt gods. Den är ofta större än vad som faktiskt produceras och det påverkar givetvis transporternas omfattning. För att de aktuella företagen ska ha möjlighet att växa och utnyttja sina tillstånd fullt ut har utredningarna utgått från vad tillstånden ger utrymme till. Utredningarna har också tagit höjd för att verksamheter kan förändras och att nya verksamheter kan tillkomma.

Den första riskutredningen gjordes av WSP 2018-03-06 och har uppdaterats 2019-10-03 och 2020-11-18. Den föreslår följande åtgärder för att minska risken för att människor skadas allvarligt på grund av olyckor med farligt gods:

- Ingen ny bebyggelse ska tillåtas inom 12 meter från väg där transport av farligt gods sker (det vill säga Kullagatan, Bruksgatan och gatan i sydvästra delen av planområdet). Inom detta område ska marken utformas så att den inte uppmuntrar till mer än tillfällig vistelse. Det innebär att uteserveringar, uteplatser, lekplatser och liknande inte är tillåtet där. Ytparkering och gata går bra.
- För befintliga byggnader inom Röret 12 ska fasadytor som vetter mot och ligger inom 12 meter från Bruksgatans väggkant utföras i obrännbart material och i lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster som vetter mot och ligger inom 12 meter från Bruksgatan ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30.
- Om verksamheten inom fastigheterna Röret 6 och 8 ska förändras, med högre persontäthet som följd, ska befintliga fasader inom 12 meter från Kullagatan respektive gatan i sydvästra delen av planområdet utföras i lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30.
- För byggnader inom 12 meter från väggkant ska utrymning kunna ske i riktning bort från riskkällan.

Avståndet 12 m mäts från bilkörbanans kant. Brandklassade fönster får inte vara öppningsbara, annat än med verktyg, nyckel eller liknande. Dörrar i de brandklassade fasaderna ska ha dörrstängare.

Fastighetsägarna till Röret 12 bedömer att skyddsavståndet på 12 meter som föreslås i WSP:s utredning skulle försvåra för dem att bedriva sina verksamheter. Därför gjordes en utredning som enbart gäller Röret 12 och som fokuserar på att lösa riskhanteringen med andra åtgärder än skyddsavstånd. Denna riskutredning gjordes av Brand och Riskteknik 2020-08-21. Utredningen har sammanfattats och kommenterats i en PM daterad 2020-12-21. Utredningen föreslår följande riskreducerande åtgärder:

- Avskiljande konstruktion med syfte att hindra fordon från att köra av vägen och in på området uppförs längs Kullagatan och Bruksgatan.
- Nya byggnader ska förses med centralt avstängningsbart ventilationssystem.
- På nya byggnader ska fasader inom 14 m från de aktuella transportlederna utföras i brandteknisk klass EI 30 och ha fönster i brandteknisk klass EW 30.
- Nya byggnader ska kunna utrymmas i riktning bort från riskkällan.

Markföroreningar utfylld mark

Hela planområdet bedöms bestå av utfyllnadsmassor som kan antas vara förorenade. Miljötekniska markundersökningar har gjorts för fastigheterna Röret 6 och 12. De finns sammanfattade i en rapport

från WSP daterad 2020-02-07. Provtagning har utförts på inomhusluft i saluhallen (i restaurangen, saluhallen och sportanläggningen) samt på asfalt, jord och grundvatten utanför byggnader. Det har också gjorts en miljö- och hälsoriskbedömning (WSP 2020-02-06). För Röret 8 har det inte gjorts några markundersökningar, eftersom planen inte innebär några förändringar av verksamheten där.

Inga förhöjda halter av tjärämnen (PAH) eller tungmetaller kunde påvisas i de uttagna luftproven. I grundvattnet kunde det däremot påvisas PAH i ett par prov, dock i halter under aktuella riktvärden. Halterna är låga i förhållande till de halter som uppmätts i jorden. Stenkolstjära kunde påvisas i ett asfaltprov vilket innebär att delar av asfalten i området ska hanteras som farligt avfall (>300 ppm) om asfalten bryts upp. Inom två områden utomhus är halterna av arsenik, bly, nickel, zink, PAH (L, M och H), bensen, alifater och aromater högre än de generella riktvärdena för MKM (mindre känslig markanvändning). De aktuella områdena ligger i nordöstra delen av Röret 6, mellan Magasin 36 och Räddningstjänsten, där det har legat en båtverkstad och på Röret 12, vid grönytan söder om huvudbyggnaden, där det bland annat har legat ett gengasverk.

Inom övriga delar av fastigheterna är uppmätta föroreningshalter lägre än de generella riktvärdena för MKM.



Bild från Miljö- och hälsoriskbedömningen (WSP 2020-02-06). Heldragna blå linjer visar de två områden som har föroreningshalter som överstiger MKM. Punktstreckade blå linjer visar var det, enligt en äldre ritning, har gått gengaskulvertar. Heldragna röda linjer visar troliga lägen för en äldre byggnad som innehållit brännugnar (stor rektangel) och det gamla gengasverket (cirkelarna och kanske också den lilla rektangeln).

Eftersom inga föroreningar påvisats inomhus och inget grundvatten tas ut från området bedöms exponeringsvägarna för människors hälsa inte utgöras av inandning av ångor eller intag av vatten. Det bör noteras att det är stora osäkerheter vid bedömning av hälsorisker avseende inandning av inomhusluft från enbart ett måttillfälle. Undersökningen har dock utförts vid tre olika provpunkter med likartat resultat. Halterna av PAH i grundvattnet är så pass låga att risk för ånginträning i byggnader inte anses vara aktuell.

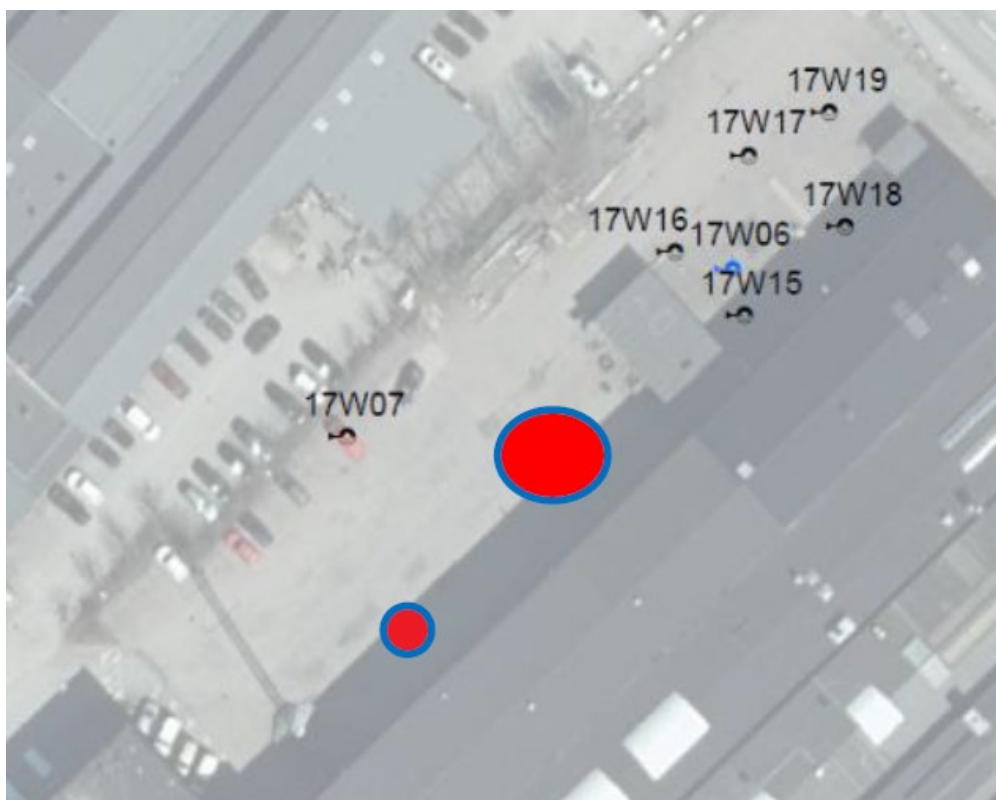
Möjliga exponeringsvägar är däremot inandning av eventuellt damm från grävarbeten i förorenade fyllnader samt via direkt intag av jord eller hudexponering. Eftersom området vid före detta båtverkstaden är asfalterat finns det i praktiken inga exponeringsvägar för de förorenade fyllnaderna, mer än vid grävarbeten. På gräsmattan söder om huvudbyggnaden, vid det före detta gengasverket kan människor komma i kontakt med jorden. De högre halterna av föroreningar är dock inte uppmätta i den översta halvmeteren av marken.

De förorenade fyllnaderna finns huvudsakligen över grundvattennivån, vilket gör att risken för grundvattentransport bedöms som liten. Störst risk för spridning är i områden utan hårdgjorda ytor, det vill säga gräsmattan där gengasverket legat, där regnvatten kan infiltrera och föra med sig föroreningar ner mot grundvattnet. Grundvattnet kan sedan, främst via ledningsgravar, sprida sig till omkringliggande områden.

Parallellt med denna planprocess har Länsstyrelsen ett pågående tillsynsärende gentemot Höganäs AB gällande föroreningar på dessa fastigheter. Enligt 10 kap. miljöbalken (MB) har verksamhetsutövare ansvar för föroreningar som de orsakat. De ska ha koll och vid behov åtgärda föroreningarna. Detta gäller även om verksamhetsutövaren har sålt den mark där föroreningarna finns.

Markföroreningar PFAS

På fastigheten Röret 6 har Räddningstjänsten haft brandövningar med brandskum, ungefär en gång per år från tidigt 1990-tal till början av 2000-talet. Brandskum innehåller ofta PFAS, som kan spridas i mark och vatten. Höganäs kommun har låtit WSP ta mark- och vattenprover för att ta reda på om PFAS spridits där. Provsvarerna och ett resonemang om riskerna finns redovisade i en PM daterad 2021-08-05. Proverna visar att både mark och grundvatten innehåller PFAS.



Bilden visar var utsläpp av brandskum kan ha lett till spridning av PFAS. Vid den större röda prickens hölls brandövningar med skum. Vid den mindre prickens rengjordes systemet efter utryckning.

För PFAS finns ett flertal olika riktvärden. De uppmätta halterna i jorden är lägre än riktvärdena för hälsorisker, i nivå med riktvärdena för skydd av markmiljö och högre än riktvärdena för skydd av nedströms grundvatten och ytvatten. Halterna i vattnet är lägre än riktvärdena för risk vid exponering genom inandning av ånga och lägre än riktvärdena för exponering vid/efter bekvattning. De är högre än riktvärdena för exponering genom intag av grundvatten som dricksvatten, skydd av grundvatten som dricksvatten samt skydd av ytvatten och intag av fisk i ytvatten. Halterna i vattnet överskrider också Livsmedelsverkets åtgärdsgräns för dricksvatten.

Detta innebär att det inte är lämpligt att använda grundvattnet i eller nära Röret 6 som dricksvatten. Det är det heller ingen som gör. Föroreningarna innebär ingen fara för Räddningstjänstens personal eller besökare, eftersom halterna för inandning via ånga (för vatten) inte överskrider och inte heller

riktvärdena för hälsorisker (för jord). Den PFAS som finns i jorden skulle däremot kunna spridas till grundvattnet och bidra till en ökning av halterna där och den PFAS som redan finns i grundvattnet kan spridas vidare.

Sammantaget innebär detta att det finns anledning att undersöka halter och spridning av PFAS vidare, men det behöver inte göras inom planarbetet. Föroreningarna innebär ingen fara för den planerade markanvändningen. Däremot kan en framtida sanering försvåras ifall den förorenade marken bebyggs, så innan något byggs på Röret 6 bör eventuella saneringsåtgärder vara genomförda.

Räddningstjänsten, som är den som orsakat föroreningen, är inställd på att gå vidare med utredning och eventuell sanering och gör detta i samarbete med kommunens miljöavdelning.

Markradon

Vad gäller radon i mark har ingen kartering av detta gjorts i kommunen men det finns enligt kommunens miljöavdelning ingen anledning att misstänka att halterna av markradon överskrider normalhalten. Riskerna att utsättas för markradonstrålning inom aktuellt planområde bedöms därför som små, förutsatt att byggnation sker i enlighet med gällande normer för radonsäkert byggande.

Utryckning räddningstjänst

Inom planområdet finns Höganäs räddningstjänst och brandstation. Den allmänna säkerheten i kommunen är beroende av att varje utryckningssituation kan genomföras så säkert och effektivt som möjligt. Med den trafik- och parkeringssituation som idag råder i anslutning till räddningstjänstens utryckningsutfarter finns det risk att utryckningsfordonen inte kan komma iväg så fort som situationen kräver på grund av att utfarterna helt eller delvis är blockerade av andra fordon. Det är därför absolut nödvändigt att dessa utryckningsvägar är fria från andra fordon.



SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att ändra markanvändningen för att bekräfta pågående verksamheter och för att göra det möjligt för platsen att vidareutvecklas som verksamhets- och handelsområde. Syftet är också att säkra tillfarten till området via allmän platsmark, samt att genom bevarandeskydd säkerställa industribebyggelsens kulturhistoriska värden.

Planförslaget innefattar:

Ändrad användning inom fastigheten Röret 12 från användningen Industri till att istället tillåta användningarna Centrum, utom hotell, vandrarhem och annat som innebär övernattning (C₁) och Verksamheter (Z).

Ändrad användning inom fastigheten Röret 6 från användningen Industri till att istället tillåta användningarna Räddningstjänst (T₁), Kontor (K) och Verksamheter (Z). Inom en mindre del av Röret 6 ändras användningen i stället till Nätstation (E₁).

Utökad användning inom fastigheten Röret 8 till att utöver Industri (I) även tillåta användningen Kontor (K). Inom användningsområdet kan verksamheter som kräver 25 meters skyddsavstånd till bostäder tillåtas. I praktiken innebär utökningen med användningen Kontor ingen förändring. Under lång tid innehöll byggnadens övre våning kontor, som ingick i Höganäsbolagets verksamhet. Detta var helt planenligt, eftersom användningen Industri tillåter den kontorsverksamhet som behövs för industrin. Nu när Höganäsbolaget inte längre har någon verksamhet i byggnaden och inte äger fastigheten bedömer kommunen att det är lämpligt att den nya planen tillåter både Industri och Kontor, eftersom det stämmer bäst med hur fastigheten har använts och används.

Allmän tillfart och genomfart för området säkras genom att den del av kvartersmarken inom Röret 2 som idag används som tillfartsgata omvandlas till allmän platsmark för gata. Plats för en gång- och cykelväg längs denna gatas nordöstra sida säkras.

Befintlig utfart för utryckningsfordon mot Kullagatan bekräftas i detaljplanen.

Bevarandeskydd för huvudbyggnaden inom Röret 12 i sin helhet med särskilt fokus på byggnadens samtliga fasader, de tre bevarade rundugnarna inne i byggnaden samt byggnadens invändiga ursprungliga bärverkskonstruktion i trä och stål. Byggnaden föreslås få skyddsbestämmelse (q) samt rivningsförbud (r). Utökad lovplikt införs för ändringar gällande de invändiga delarna i huvudbyggnaden.

Bevarandeskydd för en del av byggnaden inom Röret 6 (Höganäs Räddningstjänst). Skyddet omfattar byggnadens nordvästra fasad mot Kullagatan som föreslås få en skyddsbestämmelse (q₃) samt rivningsförbud (r₁).

Bevarandeskydd för byggnaden inom Röret 8. Skyddet omfattar huvudbyggnadens samtliga fasader som föreslås få en skyddsbestämmelse (q₂) samt rivningsförbud (r₁).

Varsamhetsbestämmelse (k₁) för skyddsvärnet inom Röret 12.

Skydd av fyra träd på Röret 12, som är viktiga för upplevelsen av miljön, samt utökad lovplikt för fällning av dessa träd.

Ett generellt utformningskrav för tillkommande bebyggelse, samt om- och tillbyggnader för att anpassa dem till de kulturhistoriska värdena i området.

Utförandekrav och skydds krav för att minimera risken för personskador på grund av eventuella olyckor med farligt gods.

Markreservat för gasledningar.

Bestämmelse om att markföroreningar måste åtgärdas innan bygglov kan ges, inom två områden där alltför höga halter av föroreningar påvisats.

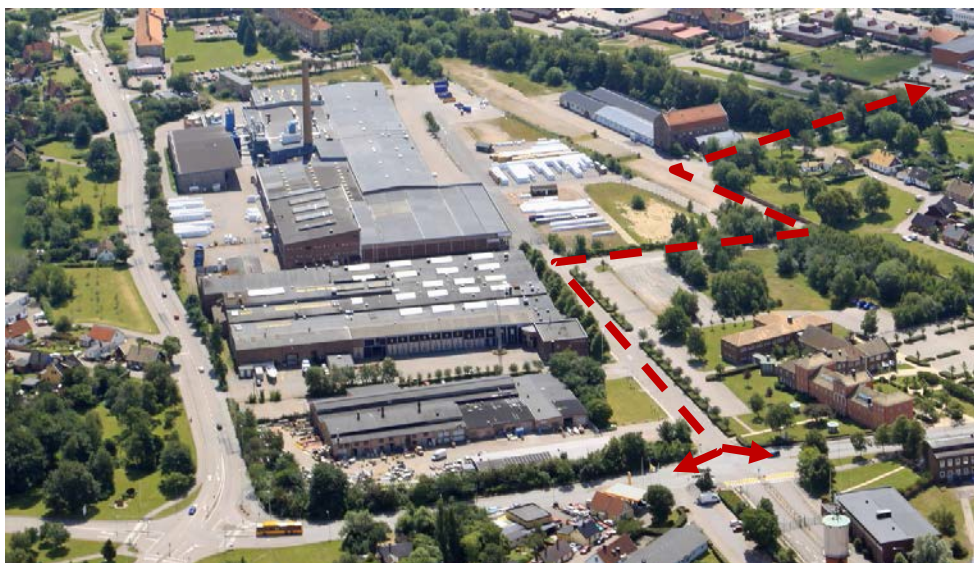
Planens genomförandetid är fem år.

FÖRESLAGEN UTFORMNING ALLMÄN PLATSMARK

Tillfartsgatan i sydväst ges användningen GATA. Gatan förväntas inte bara fungera som infartsgata och angöring till intilliggande fastigheter för persontrafik och tyngre transporter utan också som en del av ett längre stråk mellan stadens norra och centrala delar. Stråket används redan idag av gående och cyklister för att röra sig mellan centrum och norr, men är ett informellt stråk som är både otydligt och i viss mån också otryggt då det längs vissa delar är otydligt hur olika trafikslag förväntas röra sig i stråket, markbeläggningen är delvis dålig och längs vissa delar saknas belysning helt.

Den allmänna gatan ska också fungera som huvudinfart för den södra delen av kvarteret Röret, där bland annat Finkeramiska (Röret 10) är under detaljplaneläggning för centrumverksamheter.

Gatan ska även i fortsättningen också fungera som utryckningsgata för räddningstjänsten och ska ha kapaciteten att klara dagliga lastbilstransporter till och från intilliggande industriverksamheter.



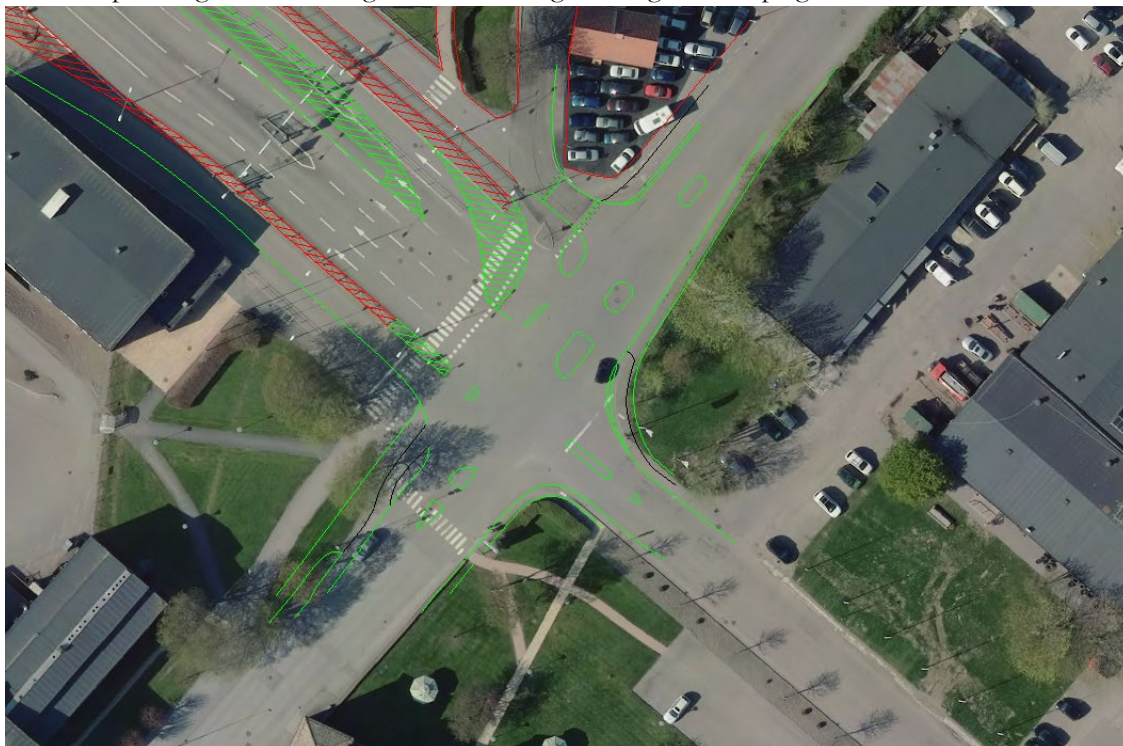
Bilden visar det föreslagna flödet genom området.

I planområdets nordvästra kant har en liten del av Bruksgatan tagits med. Den ges användningen GATA₁ Huvudgata, för att få samma användning som resten av Bruksgatan. Den har tagits med för att det ska gå att lägga utfartsförbud längs gränsen mot Röret 12. (Utfartsförbud får inte ligga i plangräns.)

Gaturummens utförande och utformning

Kommunen bedömer att trafikmängderna i området kommer att öka lite, men inte mycket, så av den anledningen behöver inte gatorna i och runt planområdet förändras. Däremot är trafiksituationen i nuläget inte bra för gående och cyklister och det ska förbättras inom den gata som finns i planområdet.

Inom gatuområdet i planen ska det finnas en 4 meter bred gång- och cykelbana. Den har placerats längs gränsen till Röret 12, 6 och 8. Det är lämpligt att ha den där så att gående och cyklister lätt kan nå verksamheterna på dessa fastigheter. På så sätt förstärks både trafiksäkerheten och verksamheterna i att dessa fastigheter. I nordväst ska gång- och cykelbanan ansluta till gång- och cykelbanor längs Bruksgatan. Korsningen med Bruksgatan är i dagsläget inte trafiksäker. Kommunen och Höganäs AB, som har infart till sitt industriområde på andra sidan Bruksgatan, har fört diskussioner om hur den kan förbättras. Detta har lett till ett förslag till utformning av korsningen som under 2020 ska provas genom att refuger och andra avgränsningar målas på gatan.



Bilden visar de refuger och andra avgränsningar som ska målas upp och provas.

I söder ska gång- och cykelbanan ansluta till det genomgående stråket. Det kommer dock på andra sidan av tillfartsgatans förlängning. Flera olika möjligheter finns att knyta samman dem, men det är svårt att lösa frågan inom denna planen. Därför kommer den att studeras vidare i ett planprogram som ska tas fram för hela kvarteret Röret och även i en detaljplan för Röret 10. På grund av detta har gång- och cykelbanan inte reglerats i plankartan i denna del av gatan. Ytan för GATA är dock så bred att gång- och cykelbanan får plats.

Detaljplaneområdet är till stor del hårdgjort och de gröna inslagen är få. Befintliga träd längs med gatan står huvudsakligen på privatägd kvartersmark, och delvis utanför planområdet, varför dessa är svåra att säkra. Gaturummet skulle bli vackrare om det gick att få in mer grönska där. Detta har dock inte studerats i detalj i denna plan, bland annat eftersom det är lättare att ta ett helhetsgrepp om det i planprogrammet för kvarteret Röret.

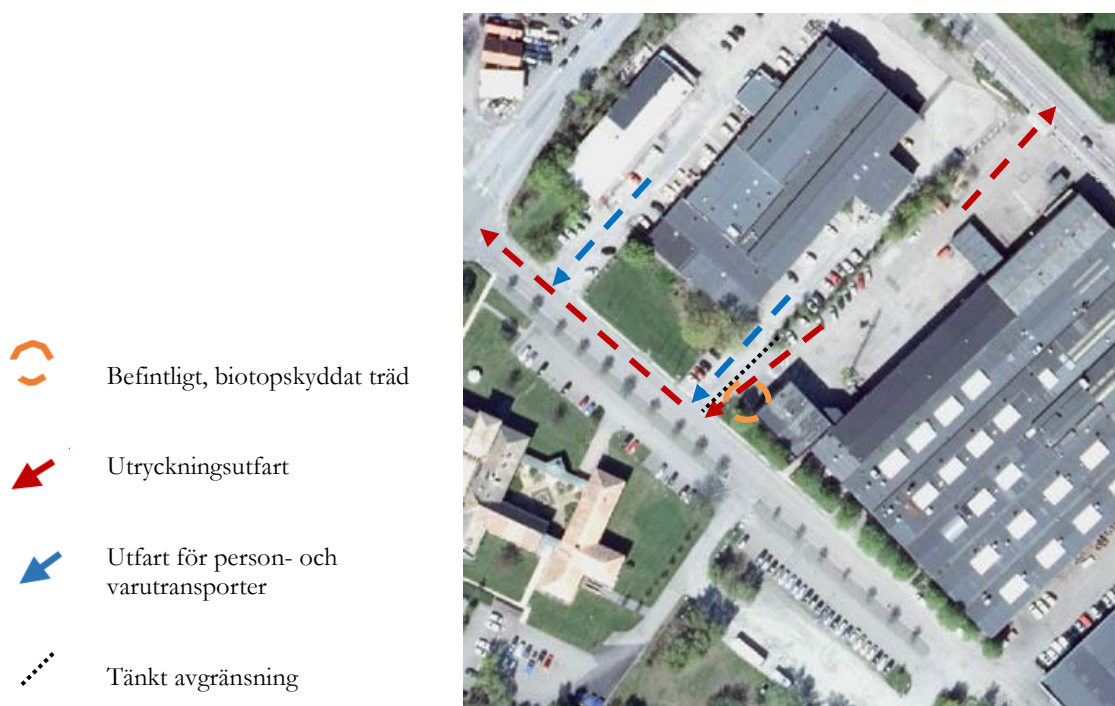
Om det är möjligt bör trädplanteringar prioriteras inom tillfartsgatan, men detta är beroende av hur befintliga ledningar är placerade i gatumarken. Om trädplanteringar inte är möjligt kan exempelvis klättrande vegetation på spaljeer eller liknande användas för att på så sätt få en vegetation som genom sin höjd och volym kan bidra till att bryta ner de storskaliga byggnadsvolymer och ytorna i området. I gränsen mellan Röret 8 och tillfartsgatan växer en trädrad. Den bör bevaras.

Tillfarter till planområdet och omkringliggande fastigheter

Genom omvandling en av infartsgatan från kvartersmark till allmän platsmark får samtliga fastigheter i planområdet tillfart direkt till allmän platsmark. Denna förändring innebär att flera idag gällande tillfartsservitut blir överflödiga och kan släckas.

Räddningstjänstens båda utfarter för utryckning måste alltid ha fri passage. Utfarten mot Kullagatan har idag inga problem, utan de regleringar som finns där (markeringar i vägbanan och ljussignal, samt inkörsförbudsskyltar från Kullagatan) bedöms som tillräckliga. I och med att gatan i sydvästra delen av planområdet byggs om och får gång- och cykelbanor kommer det inte att finnas plats att parkera där och då bör problemet med att bilar parkeras i räddningstjänstens utfart upphöra.

Saluhallen och räddningstjänsten har idag infarter sida vid sida utan avgränsning. För att förhindra att besökare till Saluhallen kör fel in på räddningstjänstens utryckningsutfart bör dessa två infarter på något sätt tydligt avgränsas gentemot varandra. Det kan göras exempelvis med ett lågt staket, räcke eller pollare som markerar att infarterna är delade. En del av gräsytan intill dagens infart får hårdgöras, så att räddningstjänstens utfart blir tillräckligt bred. Trädet som står en bit in i gräset bör kunna stå kvar. Utfarten bör vara 6,0-6,5 m bred och avståndet från fastighetsgränsen till trädets stam är längre än så. Däremot kan det bli nödvändigt att beskära trädet för att sikten ska bli tillräcklig. Trädet ingår i en trädrad och omfattas därmed av det generella biotopskyddet för alléer. Ifall det blir nödvändigt att fälla det krävs dispens från biotopskyddet, vilket söks hos länsstyrelsen.



Förslag på åtgärder för ökad trafiksäkerhet inom och i anslutning till Höganäs räddningstjänst.

Kollektivtrafik

Områdets kollektivtrafikhänsyns läge och busstrafikens turtäthet motiverar utvecklingen av området för verksamheter som rymmer inom användningarna Centrum och Verksamheter. Ett ökat besöksantal till områdets verksamheter skapar dessutom ett större resenärsunderlag för den befintliga kollektivtrafiken.

FÖRESLAGEN UTFORMNING AV KVARTERSMARKEN

Struktur och bebyggelse

Strukturen inom planområdet förändras inte av planförslaget. Omvandlingen av kvartersmarken inom Röret 2 till allmän platsmark för gata är dock ett led i etablerandet av ett tydligare allmänt rörelsestråk genom området för att bättre koppla samman stadens norra och centrala delar och komplettera befintliga stråk. Se illustration under rubriken *Föreslagen utformning av allmän platsmark*.

Parkering

För verksamheterna på Röret 6 och 8 förändras inte parkeringssituationen på grund av planen. Den

gör det inte möjligt för Höganäs Verkstad AB att få de ytterligare bilparkeringsplatser som företaget önskar. I den mån parkering inte kan lösas inom den egna fastigheten kan avtal tecknas med någon annan fastighetsägare om att få utnyttja mark för parkering inom rimligt gångavstånd till den egna verksamheten. Höganäs Verkstad AB har, som tidigare nämnts, redan en överenskommelse med Höganäs AB om att utnyttja den intilliggande parkeringsplatsen på Röret 2 för att tillgodose sin personals parkeringsbehov. Viss cykelparkering finns på Röret 6 och 8 och eftersom cykelparkering kräver mindre plats än bilparkering bör även fler platser kunna ordnas inom fastigheterna ifall det behövs.

Planen ger något utökade byggrätter på Röret 12. Det blir möjligt att bygga till huvudbyggnaden vid gaveln i sydväst. Det leder inte till att några parkeringsplatser försvinner, men däremot kanske till något fler besökare, vilket gör att behovet av parkering skulle kunna öka något. Komplementbyggnader, eller mindre tillbyggnader tillåts längs de flesta fasaderna på Röret 12, men det handlar om så små ytor att det inte bedöms påverka antalet besökare nämnvärt.

Eftersom parkeringen på Röret 12 idag inte är så tydligt markerad parkerar besökare och personal i hög grad där de själva finner det lämpligt. Detta innebär förmodligen att ytorna inte utnyttjas särskilt effektivt. En del av parkeringsbehovet för både cyklar och bilar bör kunna lösas genom att organisera de ytor som finns på ett effektivt sätt. Cykelparkering kräver mindre plats per resande jämfört med bilparkering, så om en del av besökarna och personalen kan cykla blir det lättare att lösa parkeringen. Om inte ytorna inom Röret 12 räcker finns möjligheten att sluta avtal med kommunen om att utnyttja en del av den kommunägda parkeringen vid Blå Hallen (Finkeramiska) som ligger cirka 300 meter bort.

Vid utbyggnad eller ändrad användning ska parkeringslösningen redovisas i bygglovsansökan. I bygglovsprövningen görs en bedömning om föreslagen lösning kan anses godtagbar baserat på aktuell parkeringsnorm och tillämplbara kriterier i parkeringspolicyn. I kommunens nuvarande parkeringsnorm (antagen 2013-09-19) anges hur många bilparkeringsplatser som antas behövas för olika typer av verksamheter i förhållande till hur stor bruttoarea (BTA) verksamheten har. Nuvarande byggnader på Röret 12 har en BTA på cirka 7000 m². Om man antar att halva ytan används för handel och den andra halvan för restauranger blir resultatet att 200 bilplatser antas behövas. Det kan jämföras med de cirka 130-140 bilplatser som finns idag. Några krav på cykelparkering finns inte i normen. Till parkeringsnormen hör en parkeringspolicy, som anger olika kriterier som kan motivera en sänkning av kravet på bilplatser. Några av kriterierna är dessa:

- Planen har ett kollektivtrafikhögt läge.
- Det går att ta sig till området med cykel eller till fots relativt enkelt och det finns tillfredsställande möjligheter för cykelparkering inom fastigheten.
- Det går att samutnyttja parkeringar.
- Anpassning till stadsbild och värdefull kulturmiljö gör att kravet på parkering måste minskas.

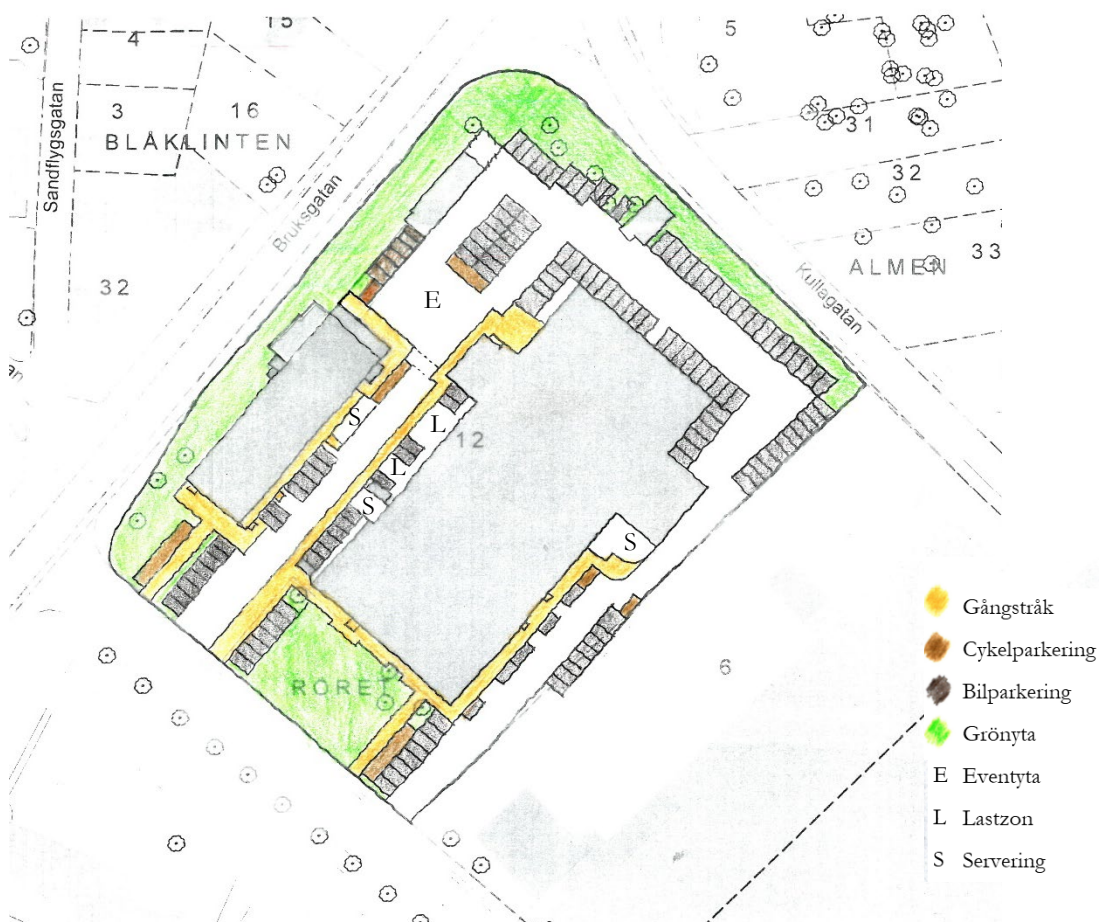
Parkeringspolicyn innehåller inte några riktlinjer för vad som krävs av fastighetsägarna för att kravet på bilplatser ska minskas eller hur mycket kravet kan minskas.

Eftersom Röret 12 ligger nära busshållplatser och ett centralt gång- och cykelstråk som är under utveckling skulle kravet på bilplatser kunna minskas ifall fastighetsägarna gör det enkelt och säkert för kunder och personal att komma med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Det finns redan ett (delvis upphöjt) gångstråk längs den mindre byggnaden där bland annat Garage Bar ligger. Ifall det ansluts till gång- och cykelbanan som ska anläggas på tillfartsgatan och om det anläggs liknande gångstråk till den stora byggnadens entréer kan kraven på bilparkeringsplatser minskas med 10 procent, det vill säga 20 platser. Gångstråken ska vara minst 2 m breda, men 3 m breda där det går. Om det anläggs gångstråk även från busshållplatsen och anslutande gång- och cykelbanor på Kullagatan kan kraven på bilparkeringsplatser minskas med ytterligare 5 procent räknat från ursprungskravet 200 platser, det vill säga 10 platser.

Det finns också några parkeringsplatser för cyklar på fastigheten. Om det anläggs fler cykel-parkeringsplatser, så att det motsvarar de krav som ställs när parkeringsnormer innehåller krav på cykelparkering, kan kraven på bilparkeringsplatser minskas med ytterligare 10 procent räknat från ursprungskravet 200 platser, det vill säga 20 platser. Ett rimligt antagande är att handel och restauranger med sammanlagd BTA på cirka 7000 m² kan behöva 100-110 cykelplatser.

Om dessa åtgärder genomförs bedöms det alltså vara tillräckligt med 150 bilplatser för Röret 12.



Bilden visar ett tänkbart sätt att utforma marken på Röret 12. Gångstråk finns från tillfartsgatan till entréerna, men inte från Kullagatan. På vissa ställen kommer bilar att behöva köra in på gångstråken för att kunna parkera. Det är inte optimalt, men eftersom miljön inte alls är utformad för handel och gående från början, bedöms det som acceptabelt. Förslaget ger 110 cykelplatser och 146 bilplatser, varav 2 för rullstolsburna. Cykelparkeringen och gångstråken från tillfartsgatan sänker kravet på bilplatser från 200 till 160, så om denna lösning skulle väljas kommer fastighetsägarna att behöva arrendera mark för 14 bilplatser från kommunen.

Siktkrav

Krav på fri sikt (enligt gällande VGU) måste uppfyllas i Räddningstjänstens anslutning till Kullagatan, samt i korsningen Bruksgatan/Kullagatan. Se avsnittet om Trafik under Platsförutsättningar. Planens utformning hindrar inte detta.

Utfartsförbud

Fastighetsgränsen mot Bruksgatan förses med utfartsförbud. Mot Bruksgatan är sträckan mellan befintlig utfart från planområdet och korsningen mellan Bruksgatan och Kullagatan alldeles för kort för att motivera den påverkan nya utfarter skulle innebära för trafikflödet på Bruksgatan.

Utfartsförbud ska också gälla längs den del av fastighetsgränsen mellan Röret 12 och den blivande gatan på Röret 2 som idag inte redan utgörs av utfarter, det vill säga längs med det som idag är gräsyta på Röret 12. Den ena gräsytan används vid hög besöksbelastning som parkering vilket innebär

backrörelser ut på tillfartsgatan när dessa parkerade bilar ska lämna området. Det innebär en risk, framför allt i utryckningssituationer och bör därför inte tillåtas. Även längs de delar av fastighetsgränserna mellan Röret 6 respektive 8 och den blivande gatan på Röret 2 som idag inte redan utgörs av utfarter ska det vara utfartsförbud.

Förutom räddningstjänstens utryckningsutfart är det inte lämpligt med utfarter mot Kullagatan heller, men eftersom Trafikverket är huvudman för Kullagatan ska det inte läggas utfartsförbud i detaljplanen mot den. I stället är det Trafikverket som beslutar om utfarter och utfartsförbud enligt väglagen (1971:948). Trafikverket har i sin dialog med kommunen varit tydliga med att förutom räddningstjänstens utryckningsutfart är det olämpligt med utfarter mot Kullagatan med tanke på trafikflöden och framkomlighet. För att det ska vara tydligt att räddningstjänstens utryckningsutfart får finnas läggs det in en planbestämmelse om den i plankartan.

Värdefulla träd

Den växtlighet som finns inom planområdet är viktig både för upplevelsen av området och av mer tekniska skäl, som att den tar hand om dagvatten. Fyra träd på Röret 12 bedöms som så viktiga för upplevelsen av området att de skyddas med en bestämmelse om att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Fällning av dessa träd görs marklovpliktig genom en administrativ bestämmelse.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSE UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Kultuhistorisk bebyggelse

Planområdet gränsar till riksintresset Hultabo/Höganäsbolaget. Inom planområdet finns dessutom byggnader på fastigheterna Röret 6, Röret 8 och Röret 12 som helt eller delvis utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 2 kap 6 § PBL (2010:900), det vill säga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kultuhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

Planområdet rymmer de äldsta bevarade fabriksbyggnaderna inom Bruket, runt vilket staden Höganäs byggdes, och har påtagliga industrihistoriska, kultuhistoriska och identitetsskapande värden för Höganäs som bruks- och keramikort. Detta motiverar att skydds- och varsamhetsbestämmelser på byggnaderna införs i den nya detaljplanen.

Inom Röret 8 är byggnadens samtliga fasader intressanta ur ett bevarandeperspektiv. Byggnaden föreslås därför få bevarandeskydd (q) och rivningsförbud (r). Bevarandeskyddet motiveras med att den är en av det fåtal kvarvarande byggnader som representerar den industriella arkitekturen från Höganäs gamla bruksmiljö. Den blir därför, tillsammans med de intilliggande bevarade industribyggnaderna, en av några få särskilt viktiga pusselbitar i historieskrivningen för Höganäs som bruksort. För byggnaden som helhet är takformen med flera parallella sadeltak gavelställda mot gatan och den industriella fasadkaraktären med flertalet ursprungliga tegeldetaljer särskilt bevarandevärda.

Den sydöstra fasaden bedöms som den äldsta fasaden inom planområdet och är också den som i högst grad undgått förändringar. Fasaden består av en putsad tegelvägg stående på en låg betongsockel. Fasadkompositionen har fått en tydlig rytm genom fönstersättningen och de upprepade kontreforer mellan varje fönster. Fönstren är rundbågade och består av gjutjärnsspröjsade englasfönster indelade i 20 rutor och karaktäristiska murade fönsterbänkar gjorda av välvt skorstenstegel från Höganäsbruket, daterade 1925. Fasaden kröns av ett oputsat listverk i tegel som möter takfoten. Fasaden är putsad med en gröv askputs i en röd kulör som användes på en mängd av bolagets fabriker och arbetarbostäder vid 1800-talets slut och är typisk för Höganäs. Nästan alla sådana fabriker är sedan länge rivna men kulören kan fortfarande ses på enstaka byggnader, närmaste exemplet är Höganäsbolagets huvudkontor på Röret 2. Fasadens särskilt bevarandevärda detaljer är fasadrytmen, de murade detaljerna i form av kontreforer och listverk, fönstertypen inklusive fönsteromfattning samt den grova putstypen och kulören.



Röret 8. Fasad mot sydöst samt detalj av fönsteromfattning.

De övriga fasaderna är uppförda i rödbrunt tegel typiskt för bygden. Den nordöstra fasaden mot Kullagatan är uppdelad i tre delar varav den största av dem har stora fönsterpartier i bottenvåningen som i senare tid har ersatts med brunmålade stålfönsterpartier nertill. I de övre två fönsterraderna har samtliga fönsterhåll murats igen. I övrigt har fasadens mönstermurningar, tegeldetaljer och kontreforer bevarats. Efterföljande två fasadpartier är betydligt enklare i utförandet men uppvisar byggnadens karaktär genom takformens tydliga utformning och tegelfasadens utförande.



Röret 8. Fasad mot nordost. De tre fasadpartierna till vänster utgör fasad för Röret 8. Resterande två fasadpartier utgör Röret 6. Bilden är ett fotomontage.



Röret 8. Mönstermurningar, listverk och murade kontreforer är genomgående för byggnadens karaktär.

På den sydvästra fasaden har samtliga fönster och dörrar bytts ut men även här är listverk, mönstermurningar, tegeldetaljer och kontreforer så pass väl bevarade att de också bedöms som relevanta för ett bevarandeskydd.

Tegelfasadernas karaktär utöver takformen definieras av tegeldetaljer i form av listverk, mönstermurningar och de karaktäristiska kontreforerna. Senare tillägg i form av modernare fönster, dörrar och solskydd ingår inte i bevarandeskyddet.



Röret 8. Fasad mot sydväst.

Inom Röret 6 är det byggnadens nordöstra fasad mot Kullagatan som är intressant ur ett bevarandeperspektiv. Takformen med flera parallella sadeltak gavelställda mot gatan samt den industriella tegelfasadens utförande och karaktär är vad som gör denna fasad särskilt bevarandevärd. Den nordöstra fasaden föreslås få skyddsbestämmelse (q) och rivningsförbud (r). Skyddet för nordostfasaden motiveras med att den är en av det fåtal kvarvarande byggnader som representerar den industriella arkitekturen från Höganäs gamla bruksmiljö. Den blir därför, tillsammans med de intilliggande bevarade industri-byggnaderna, en av några få, särskilt viktiga pusselbitar i historieskrivningen för Höganäs som bruksort. Fasaderna uppvisar byggnadens industriella karaktär genom takformens tydliga utformning och tegelfasadens utförande.



Röret 6. Fasad mot nordost. De två fasadpartierna till höger utgör Röret 6.

Inom Röret 12 är huvudbyggnaden samt skyddsrummet intressanta ur ett bevarandeperspektiv. Huvudbyggnaden föreslås få skyddsbestämmelse (q) och rivningsförbud (r). Den har genom åren haft skiftande användningar och har genomgått både om- och tillbyggnader samt delvisa rivningar och nybyggnationer efter behov. Då fastigheten har en historia av att vara en levande och föränderlig miljö ses det som ett viktigt karaktärsdrag för platsen att denna möjlighet till förändring bibehålls inom ramen för de kulturhistoriska värden som byggnaden och området uppvisar. Genom varsamhets- och bevarandeskydd anges vilka karaktärsdrag och värden som inte får gå förlorade

vid ändringar av byggnaden samtidigt som de ger möjligheten till behovsstyrda förändringar. Bevarandeskyddet berör huvudbyggnaden som helhet med särskilt fokus på samtliga fasader, de tre bevarade rundugnarna inne i byggnaden samt byggnadens invändiga ursprungliga bärverkskonstruktion i trä och stål.

Bevarandeskyddet motiveras med att byggnaden är en av ett ytterst fåtal kvarvarande industribyggnader i staden som fortfarande besitter tydliga drag av den äldre industriella bruksmiljö som historiskt har präglat denna del av Höganäs. Den blir därför, tillsammans med de intilliggande bevarade industribyggnaderna, en av några få, särskilt viktiga pusselbitar i historieskrivningen för Höganäs som bruksort. Trots att byggnaden har byggts om och till vid flera tillfällen genom historien så har dessa tillägg oftast gjorts med hänsyn till byggnadens helhetsuttryck och med omsorg om detaljerna. Detta gäller med undantag för vissa fönster, dörrar och portar som i senare tid har bytts ut mot påtagligt modernare alternativ samt en tillbyggnad klädd med svart träpanel på nordvästfasaden. I de fall där fönster, dörrar och portar har bytts ut ingår dessa inte i bevarandeskyddet. Inte heller ytterligare tillägg gjorda efter år 2000 ingår i bevarandeskyddet.

Byggnaden får inte förvanskas men förändringar kan tillåtas under förutsättning att tillägget underordnas byggnaden så att dess arkitektur och karaktär av industribyggnad från tidigt 1900-tal bevaras. Särskilt värdebärande och bevarandevärda exteriöra element är den enkla industriella karaktären och den dominerande taksilhuetten med rader av överljusfönster under takfoten. De smårutiga gjutjärnsfönstren, de murade listverken och den grova rödgula putsen samt fasadrytmen som skapas genom fönstersättningen och de upprepade fasadpilastrarna är också viktiga bevarandevärda element.



Röret 12. Gavelfasad mot nordost. Karaktäristisk takform med överljusinsläpp.



Röret 12. Gavelfasad mot nordost. Smårutiga gjutjärnsfönster, murade listverk och grov rödgul puts.

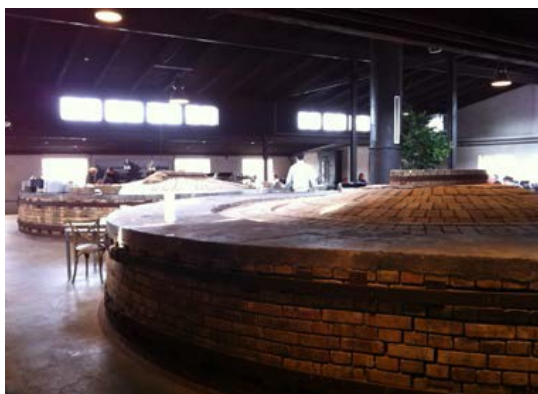


Röret 12. Fasad mot sydost. Fasadens rytm skapas genom fönstersättning och upprepade fasadpilastrar.



Röret 12. Fasad mot sydväst.

Interiört är det de tre bevarade rundugnarna som är byggnadens mest unika och starka karaktärs-element. Andra interiöra detaljer är den synliga bärverkskonstruktionen i trä och stål som ger en luftig karaktär typisk för dessa äldre och rationellt konstruerade produktionsbyggnader. De enkla materialen och färgsättningen i ugnshallen och våningsytan ovanför hallen bidrar också till särprägel för denna typ av industriell arkitektur.



Röret 12. De tre kvarvarande rundugnarna. Ovanpå en av dessa är restaurangens kök placerat och ugnsutrymmet därunder används av saluhallens bageri. De andra två ugnarna används som butiks- och utställningsytor för Höganäs Saltglaserat. Samtliga ändringar som krävs för verksamheterna är reversibla.

Tre av ursprungligen åtta rundugnar från fastighetens tid som keramikfabrik finns idag bevarade och intakta inne i byggnaden. Rundugnarna och deras användning finns omskrivna i historisk litteratur om orten och är särskilt värdebärande i sammanhanget då vi talar om keramikorten Höganäs historia. Därför är det angeläget att ugnarna bevaras och skyddas från förvanskning och rivning. Alla ändringar eller tillägg som berör ugnarna ska därför vara reversibla så att ugnarna kan återställas till ursprungsskick. Detta gäller även ugnshallen och den över hallen ovanliggande våningsytan (nuvarande restaurang). Ändringar gällande dessa interiöra delar görs bygglovspliktiga med en administrativ bestämmelse.

Skyddsrum 1.109 föreslås få varsamhetsskydd (k). Skyddsrummet ska behålla sin karaktär av försvarsanläggning från andra världskriget och ska vid förändringar behandlas varsamt, så att dess arkitektur och karaktärsdrag bevaras.

Skyddsrummet byggdes runt 1939-40 till följd av andra världskrigets utbrott. Byggnaden hade ursprungligen plats för 50 personer men byggdes runt 1975 om för att rymma 60 personer. Skyddsrummet är byggt i armerad betong och utformat som ett skydd mot splitter och gas. Interiört är byggnaden cirka 50 m² och uppdelad i två ungefär lika stora rum, ett främre och ett bakre. Entrén i det främre rummet är utformad med en gassluss där de båda ursprungliga dörrarna fortfarande finns kvar. I det bakre rummet finns också nödutgången fortfarande kvar i ursprungsskick samt det ventilationssystem som installerades vid ombyggnaden 1975. I båda rummen finns toalettbas i trä, ett i det bakre rummet och två i det främre. Sannolikt har toalettbasen utökats med ett tredje vid ombyggnationen för ökad kapacitet. Standard var annars ett bas per rum i den här storleken av skyddsrum.

Byggnaden bedöms ha ett sådant försvarshistoriskt intresse att ett varsamhetsskydd är motiverat. Motivet till varsamhetsskyddet är detta skyddsrum är det enda fristående skyddsrummet av denna typ i Höganäs, som inte har rivits eller konverterats till annan användning efter det avvecklats som skyddsvärn. Värnet är också intakt och så pass oförändrat både exteriört och interiört med flera bevarade originaldetaljer.



Röret 12. Skyddsrum 1.109.

Nockhöjd

Angivna nockhöjder baseras på befintliga byggnaders nockhöjder. Uppstickande delar av mindre omfattning, exempelvis tekniska don, kan tillåtas utöver de angivna nockhöjderna förutsatt att deras utformning underordnar sig byggnaden så att dess kulturhistoriska karaktärsdrag bevaras.

Komplementbyggnader eller mindre del av huvudbyggnad

Med tanke på planområdets samlade kulturmiljövärde har, med undantag för Röret 6, endast mindre tillbyggnader eller komplementbyggnader tillåtits inom de korsmarkerade ytorna i plankartan. Detta görs för att bevara byggnadernas grundvolym och karaktär. Att vissa tillbyggnader ska kunna göras

anses ändå viktigt för att göra det möjligt för verksamheterna inom området att fungera tillfredställande, kunna förändras och i viss mån också växa. De korsmarkerade ytornas storlek och placering är gjorda utifrån en bedömning av hur och var mindre byggnadstillägg kan göras utan att de riskerar att byggnadsvärdena för aktuell byggnad förvanskas.

För Röret 12 har korsmarkerade ytor utöver de som är knutna till huvudbyggnaden även angivits på eller intill befintlig kompletterande bebyggelse. Dessa ytor bedöms som lämpliga för att tillåta byggnadstillägg eller komplementbyggnader utan att andra funktioner eller värden påverkas negativt.

Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader har generellt satts till 3,5 meter. För mindre delar av huvudbyggnad, som ligger på korsprickad mark, gäller generellt samma högsta nockhöjd som för resten av huvudbyggnaden. På några platser finns en annan högsta nockhöjd angiven, som är anpassad till just den platsen.

Vad gäller Röret 8 så är fastigheten i det närmaste redan fullbyggd vilket begränsar möjligheterna att tillåta ytterligare bebyggelsestillägg. Korsmarkerade ytor har därför endast ansetts i den mån det har ansetts möjligt att tillåta komplementbyggnader eller mindre tillbyggnader utan att de påverkar tillgängligheten för grannfastigheten Röret 5 eller befintliga underjordiska ledningar.

Röret 6 har en större andel obebyggd yta än grannfastigheterna och endast en bevarandeskyddad fasad. Detta ger möjlighet till ytterligare bebyggelsestillägg om behov skulle finnas. Längs med fasthetsgränsen mot Röret 12 har en sex meter bred korsmarkerad yta angivits. Denna är angiven för att bibehålla befintlig vegetation, siktlinjer genom kvarteret och luftigheten mellan bebyggelsen men möjliggör också uppställning av containrar eller uppförande av mindre komplementbyggnader längs fasthetsgränsen.

Mark som inte får bebyggas

En stor andel av den obebyggda marken inom planområdet är angiven som mark som inte får bebyggas. Skälen till detta är att marken behöver säkras dels för att hantera parkering och trafik på fastigheterna och dels för att ge plats för vegetation. Under delar av den prickmarkerade marken löper också ett antal ledningar som behöver hållas fria från bebyggelse. Den obebyggda marken säkras också ett respektavstånd till kulturmiljöbebyggelsen för att framhäva den skyddade arkitekturen.

Längs med den korsmarkerade ytan på Röret 6 finns en sex meter bred prickmarkerad yta. Denna yta finns för att säkerställa siktlinjen genom kvarteret och ge en bebyggelsefri zon i händelse av att den angivna byggrätten för fastigheten skulle utnyttjas maximalt. Denna bebyggelsefria zon bidrar då till att skapa luft i kvarteret mellan huvudbyggnaderna på Röret 6 och Röret 12.

Utformningskrav för tillkommande bebyggelse

Samtlig tillkommande bebyggelse samt om- och tillbyggnader inom planområdet ska anpassas till befintlig historisk industriell kulturmiljö vad gäller material, kulör och utformning i enlighet med de angivna karaktärsdragen i detaljplanens skydds- och varsamhetsbestämmelser. En planbestämmelse finns för att reglera detta.

FÖRESLAGEN UTFORMNING TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp

Kapacitet finns i det kommunala VA-nätet för tillkommande verksamheter i paritet med vad detaljplaneförslaget medger i form av utökade byggrätter. Detaljplaneförslaget medger inom Röret 12 bland annat verksamheter som innebär krav på fettavskiljare, exempelvis restaurang- och caféverksamhet. Om denna typ av verksamheter förekommer är det fastighetsägarens ansvar att fettavskiljare installeras för dessa innan avloppsvattnet släpps vidare ut i det kommunala avloppsnätet.

Dagvattenhantering

Genomförandet av detaljplanen förväntas inte påverka dagvattenflödet men då mängden hårdgjord

yta inom planområdet idag redan är stor bör det undvikas att hårdgöra ytterligare ytor med tanke på infiltrationen av dagvattnet. Vid större skyfall (så kallade hundraårsregn) riskerar den intilliggande delen av Bruksgatan att svämmas över, då denna del av dagvattenstammen är högre belastad än anslutande ledningar i nätet. Samtliga ingående fastigheter leder bort dagvatten via ledningar som löper längs med tillfartsgatan inom Röret 2 ut till den kommunala stamledningen för dagvatten. Om det är möjligt att ordna fördröjning av dagvatten får det gärna göras. Inom de områden som ska saneras ska dagvatten inte fördröjas innan saneringen är klar.

Övriga ledningar

Ledningsrätter och servitut inom hela området ses över och regleras vid behov i samband med genomförandet av planen. Ledningsrätt för den befintliga dagvattenledningen längs med gatans södra kantlinje och spillvattenledningen söder om håller under 2020 på att bildas. De gasledningar som går i planområdets nordöstra del skyddas med u-områden.

Skanovas teleledningar (se bild i avsnittet *Teleledningar* i avsnittet *Platsföresättningar*) ligger huvudsakligen inom allmän plats eller mark som inte får bebyggas och bör alltså inte beröras av några framtida exploateringar. Några ledningar ligger dock inom byggrätter, eller inom områden som kan komma att saneras. Skanova förutsätter att den som vill flytta en ledning står för kostnaden.

Avfall

Ingen förändring av förutsättningarna för avfallshanteringen sker i och med planförslaget. Det är dock viktigt att se till att parkeringar och trafik inom respektive fastighet planeras så att framkomligheten för sopbilen inte hindras. Detta gäller särskilt Röret 12 då det periodvis är mycket hög parkeringsbeläggning på fastigheten.

HÄLSA, SÄKERHET

Riskreducering farligt gods

För Röret 8 som tillåter industriverksamhet föreslås ett skyddsavstånd om 25 meter till bostäder på grund av verksamhetens hantering av brandfarliga gaser och vätskor.

I de riskutredningar som gjorts finns förslag på åtgärder för att minska riskerna vid en eventuell olycka med farligt gods. Se under rubriken *Farligt gods* i avsnittet *Platsföresättningar*. Utifrån dessa åtgärder har kommunen formulerat planbestämmelser, som i stort sett är de samma som de åtgärder som föreslås. I några fall har åtgärderna skärpts något i samråd med Länsstyrelsen eller Höganäs kommuns sakkunniga. Planbestämmelserna är olika för Röret 12 respektive Röret 6 och 8. Detta beror på att bestämmelserna för Röret 12 kommer från den riskutredning som endast gäller Röret 12. Se under rubriken *Farligt gods* i avsnittet *Platsföresättningar*.

Utryckning räddningstjänst

Planförslaget innebär inga förändringar som påverkar utryckningsmöjligheterna negativt men föreslår praktiska åtgärder som kan genomföras oberoende av planens genomförande. För föreslagna åtgärder för ökad trafiksäkerhet i samband med utryckning se under rubriken *Tillfärter till planområdet och omkringliggande fastigheter*.

Markföroreningar utfylld mark

Ett område inom Röret 12 och ett område inom Röret 6 har halter av markföroreningar som överskrider de generella riktvärdena för MKM. (Se under rubriken *Markföroreningar utfylld mark* i avsnittet *Platsföresättningar*.) Inom dessa områden behöver någon form av riskreduktion göras. Den miljö- och hälsoriskbedömning (WSP 2020-02-06) som gjorts innehåller fyra alternativ för hur marken kan hanteras och en grov kostnadsuppskattning för dessa. Som mål för åtgärderna har följande satts:

- Föroreningar i mark inom området ska inte medföra hälsorisker för yrkesverksamma eller besökande (som kan vara barn, som är mer känsliga än vuxna).

- Föroreningar i mark inom området ska inte medföra en oacceptabel belastning på ytvattenrecipienten, vilken är Öresund cirka 900 meter väster om området.
- Föroreningar i mark inom området ska inte medföra en oacceptabel påverkan på dricksvattenbrunnar nedströms området. (Det är dock oklart om det finns något skyddsvärt grundvatten nedströms fastigheterna.)

Förutsättningar för ett naturligt fungerande ekosystem saknas, eftersom marken till stora delar är utfylld. Därför har det inte satts något mål för att skydda markmiljön på platsen.

I gräsytan i det förorenade området på Röret 12 står några träd, som är viktiga för upplevelsen av miljön. Särskilt de två största. Kommunen anser att det skulle vara bra om det gick att behålla dem även om marken saneras.

Alternativ 1 innebär att inga saneringsåtgärder görs. Det kostar inget, men målen nås inte heller.

Alternativ 2 innebär att marken ner till 1 meter under marknivå schaktas bort. Det beräknas kosta 2,8-4,4 miljoner kr. Detta alternativ gör det möjligt att behålla träden. Jorden runt rötterna kan då sugas bort med jordsug. Målen nås. Alternativet är relativt långsiktigt. En del fyllnadsmassor lämnas dock kvar, bland annat massorna vid gengaskulvertarna.

Alternativ 3 innebär att marken ner till 1 meter under marknivå schaktas bort. Dessutom schaktas de gamla gengaskulvertarna bort. Det beräknas kosta 3,2-5,0 miljoner kr. Även detta alternativ gör det möjligt att behålla träden. Jorden runt rötterna kan sugas bort med jordsug. Målen nås. Alternativet är relativt långsiktigt. En del fyllnadsmassor lämnas kvar, men de högsta halterna intill gengaskulvertarna tas bort.

Alternativ 4 innebär att marken schaktas bort ner till grundvattenytan, som bedöms ligga 3-4 m under marknivån. Fyllnadsmassor under grundvattennivån lämnas kvar. Det beräknas kosta 11,2-19,5 miljoner kr. Detta alternativ innebär att det blir svårt att rädda träden, eftersom marken på större djup inte verkar vara så bra för jordsug. Målen nås och alternativet innebär förmodligen till och med en viss översanering. Alternativet är långsiktigt. Den största delen av utfyllnaderna tas bort.

Kommunen bedömer att alternativ 3 är det mest lämpliga. Det når målen och det blir möjligt att ha kvar träden i grönytan. En del fyllnadsmassor lämnas kvar, men de högsta halterna intill gengaskulvertarna tas bort. Alternativ 2 innebär något mindre ingrepp och något lägre kostnader, men när det ställs mot att gengaskulvertarna och massorna kring dem blir kvar bedömer kommunen att besparingen inte är värd det. Alternativ 4 innebär större ingrepp och mycket högre kostnader. Det blir förmodligen inte heller möjligt att rädda de aktuella träden på Röret 12. Samtidigt är vinsterna jämfört med alternativ 3 relativt små.

De förorenade områdena ligger helt eller delvis inom byggrätter. Därför införs en administrativ bestämmelse om att bygglov inte får ges förrän markföroreningarna åtgärdats. Enligt den lagstiftning som gällde när den här planen påbörjades är det inte möjligt att formulera planbestämmelsen så att startbesked inte får ges förrän markföroreningarna åtgärdats. Det går dock att (enligt 9 kap. 37a § PBL) i bygglovet skjuta fram saneringen, så att bygglovet ges med villkoret att markföroreningarna ska vara åtgärdade innan startbesked ges.

Utöver denna reglering gäller enligt 10 kap. miljöbalken och förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd att grävande i förorenad mark ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Om det upptäcks nya föroreningar ska detta också anmälas till tillsynsmyndigheten.

Föroreningarna kommer att skrivas in i fastighetsregistret, så att informationen om dem inte försvinner ifall fastigheterna byter ägare.

Föroreningen på Röret 12 följer troligen inte fastighetsgränsen, utan fortsätter förmodligen ut i

tillfartsgatan. Den marken kommer genom en fastighetsreglering att föras över till kommunen, som i och med det kommer att ansvara för att eventuella föroreningar inte orsakar skada på människor eller miljö. Eftersom gatan är asfalterad idag och tanken är att den ska vara det framöver också riskerar ingen att exponeras för eventuella föroreningar annat än vid grävarbeten. Det kan vara lämpligt att sanera även gatumarken i samband med att området på Röret 12 saneras.

På Röret 6 kan marken användas utan restriktioner även innan området sanerats. Eftersom den förorenade marken där är asfalterad finns det i praktiken inga exponeringsvägar för de förorenade fyllnaderna, mer än vid grävarbeten. På Röret 12, på gräsmattan söder om huvudbyggnaden, kan människor däremot komma i kontakt med jorden. De högre halterna av föroreningar är inte uppmätta i den översta halvmeter av marken, men kommunens miljöavdelning rekommenderar ändå att gräsmattan inte beträds förrän marken är sanerad. Fastighetsägarna kommer att informeras om detta.

Markföroreningar PFAS

Inom delar av Röret 6 har marken förorenats av PFAS och PFAS har också spridits till grundvattnet. Det innebär ingen fara för verksamheterna där, men mark och grundvatten kan behöva saneras. (Se under rubriken *Markföroreningar PFAS* i avsnittet *Platsföresättningar*.) Saneringen försvåras ifall marken bebyggs innan saneringen är genomförd. Därför får den administrativa bestämmelsen om att bygglov inte får ges förrän markföroreningarna åtgärdats omfatta hela den nya byggrätten på Röret 6. Se även avsnittet *Markföroreningar utfylld mark* ovan.



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Enligt kommunstyrelsens prioriteringsbeslut den 21 mars 2012, § 18 klassades detaljplanen som ett prioriterat planuppdrag och målsättningen vid beslutet om planuppdraget var att detaljplanen skulle antas tredje kvartalet 2013. Målsättning är nu att planen ska kunna antas under 2021.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen 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 utan att behöva lämna ersättning för förlorade byggrätter.

Ansvarsfördelning

Höganäs kommun är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för anläggandet av tillfartsgatan.

En överenskommelse om gatan i planen har träffats mellan kommunen och Höganäs AB. Marken som vägen ligger på överläts till kommunen mot att Höganäs AB friskrivs från ansvar för eventuella föroreningar.

Exploatören ansvarar för att område markerat med "u₁" och "n₁" hålls fritt.

Exploatören ska kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter. Innan markarbeten utförs inom kvartersmark ska huvudmän för el-distribution och gasdistribution kontaktas för markering av förekommande kablar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsägare

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget. Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildningsåtgärder

Ifrån fastighet Röret 2 övergår cirka 5100 m² till kommunens intilliggande gatufastighet Höganäs 36:16. Den överförda marken har idag markanvändningen industri, men planläggs som allmän platsmark med användningen GATA.

Ifrån fastighet Röret 12 övergår cirka 116 m² till kommunens intilliggande gatufastighet Höganäs 36:16. Den överförda marken har idag markanvändningen industri men planläggs som allmän platsmark med användningen GATA.

Inlösen av allmän platsmark sker enligt PBL 6:13. Avtal om båda fastighetsregleringarna tecknas inför antagandet av planen. Höganäs kommun står för kostnaderna i samband med dessa förändringar.



Rödmarkerat område visar den del av Röret 2 som tas i anspråk för allmän platsmark för gata. Gulmarkerat område visar den del av Röret 12 som tas i anspråk för allmän platsmark för gata.

Servitut och ledningsrätter

Inom marken avsatt som allmän platsmark gata löper flertalet servitut och ledningsrätter. De av dessa som genom att gatumarken blir allmän inte längre tjänar sitt syfte avses släckas med tiden. Detta kan ske i samband med fastighetsregleringen som berör Röret 2 och Röret 12, eller genom egna separata förrättningar om behov anses finnas.

Inom den del av Röret 2 som ska överlåtas till kommunen finns en ledning för gruvvatten. Ledningen är nödvändig för Höganäs AB:s verksamhet och används då behov uppstår. En ledningsrätt behöver upprättas för att säkerställa ledningens sträckning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för framtagande av detaljplan

Detaljplanen bekostas genom planavgift som tas ut i samband med bygglovsprövning.

Inlösen, ersättning

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Nu gällande detaljplan vann laga kraft 1984, det vill säga före införandet av PBL 1987, vilket innebär att genomförandetid inte angetts för planen. Därför anses genomförandetiden ha löpt ut den 1 juli 1992, fem år efter införandet av PBL. Den del av detaljplanen som föreslås upphävas utgörs idag av kvartersmark för industriändamål.

Kommunen får skyldighet att lösa in mark för allmän platsmark (park, lokalgata och gång- och cykelväg) som är belägen inom fastigheterna Röret 2 och Röret 12.

Kostnader för servitut och ledningsrätter

Höganäs kommun står för kostnaderna för att upprätta den ledningsrätt som behövs för Höganäs AB:s befintliga ledning för gruvvatten i tillfartsgatan.

Höganäs kommun står också för kostnaderna i samband med övriga förrättningar som nämns ovan i avsnittet om Servitut och ledningsrätter.

Ersättning för värdeminskning för fastigheter

För att skydda den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen inom planområdet föreslås flera byggnader få rivningsförbud (r) och bevarandeskydd (q). Denna typ av bestämmelser kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är inte vilken utformning bestämmelserna har i planen, utan om bestämmelserna förorsakar sådan skada som berättigar till ersättning enligt PBL.

Enligt PBL är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare om rivningsförbudet medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på den berörda fastigheten (14 kap. 7 § andra stycket PBL). När det gäller bevarandeskydd ska ersättning utgå om bestämmelserna medför att den pågående användningen av fastigheten avsevärt försvåras (14 kap. 10 § andra stycket PBL).

Tidsfristen för fastighetsägare att väcka talan mot kommunen om ersättning för skada på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud är normalt två år från den dag områdesbestämmelserna vinner laga kraft (15 kap. 5 § första stycket PBL). Talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

Fastigheten Röret 6 ägs av kommunen och därmed är inte ersättningsfrågan relevant.

För fastigheten Röret 8 har kommunen låtit göra en värdering av fastigheten för att få en bedömning om rivningsförbudet och bevarandeskyddet kan leda till att kommunen blir ersättningsskyldig. Värderingen har gjorts av Svefa 2021-06-08 och i den bedöms att kommunen inte bör bli ersättningsskyldig eftersom planen inte leder till större skada än vad en fastighetsägare skäligen bör tåla.

För fastigheten Röret 12 har ett exploateringsavtal upprättats mellan Höganäs kommun och fastighetsägarna. I detta avtal avsäger sig ägarna till Röret 12 ersättningsrätten för rivningsförbudet och bevarandeskyddet.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Upprustning och utbyggnad av de allmänna anläggningarna kommer att genomföras av kommunen.

Räddningstjänsten utfart

Ombyggnaden av räddningstjänstens utfart mot tillfartsgatan utförs och bekostas av kommunen. Det är viktigt att kommunen samråder med fastighetsägarna till Röret 12 om detta.

Trädrad

I gränsen mellan Röret 8 och tillfartsgatan står en trädrad. Den bör bevaras. Respektive fastighetsägare ansvarar för de träd som står på hans fastighet.

Sanering av förorenad mark

Länsstyrelsens tillsynsärende gentemot Höganäs AB gällande den förorenade marken på Röret 6 och 12 kommer att leda till att Länsstyrelsen gör en bedömning av i vilken omfattning marken behöver saneras. Länsstyrelsen och Höganäs AB arbetar med att reda ut vem som är saneringsansvarig för de båda områdena. Om det är Höganäs AB som orsakat föroreningarna kan de bli ansvariga för den sanering som kan behövas. Ifall någon exploatör vill bygga inom de förorenade områdena innan Länsstyrelsens tillsynsärende är avslutat övertar hen dock saneringsansvaret för det område hen vill bebygga.

Det är inte säkert att Länsstyrelsen kommer att göra samma bedömning av saneringsbehovet som kommunen har gjort i denna planprocess. Detaljplaner tas fram enligt PBL och de krav som kan ställas där är översiktliga och gäller människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsens tillsynsärende följer MB och där kan ställas hårdare krav även kopplat till bland annat ekosystem och grundvatten. Detta

innebär att även om en exploatör skulle vilja bygga snabbt och sanera ett förorenat område enligt de krav som kommunen ställer kan Länsstyrelsen efter det komma att ställa ytterligare krav, gällande undersökningar och sanering, på den som är saneringsansvarig enligt MB. I sämsta fall kan det bli knepigt att genomföra och därmed kostsamt. Det är alltså en stor fördel för alla inblandade om Länsstyrelsen kan slutföra tillsynsärendet innan marken bebyggs.



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

Eftersom planen påbörjades före den 1 januari 2018 följer den de regler om miljöbedömning som gällde till och med 31 december 2017.

Bestämmelserna i PBL 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.

En behovsbedömning upprättades när planarbetet påbörjades 2012. Inför den tredje granskningen har det gjorts några redaktionella revideringar av den. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap MB.

Miljökvalitetsnorm (MKN) - Luft utomhus

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO_x), partiklar (PM₁₀), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid en mät punkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. 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 måttillfällen inte heller överskred normvärdena. Kommunen bedömer att denna plan inte kommer att bidra till försämringar vad gäller MKN för luft.

Miljökvalitetsnorm (MKN) - Buller

Miljökvalitetsnormen 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 orsakade av omgivningsbuller.

Detaljplanens genomförande kan medföra en möjlig ökning av varu- och persontransporter till planområdet men denna ökning bedöms inte bli så pass stor att den medför en ökad risk för skadliga effekter på människors hälsa på grund av buller. Planförslaget innebär också hårdare restriktioner om icke störande verksamheter och en specificering av vilken typ av industriverksamhet som kan tillåtas inom området med hänsyn tagen till eventuell omgivningspåverkan. Dessa restriktioner bidrar till att minska risken för bullerstörningar inom och omkring detaljplaneområdet. Omkringliggande verksamheter anses inte heller utgöra någon påtaglig risk för skadlig bullerpåverkan för människor som vistas inom detaljplaneområdet baserat på föreslagen markanvändning.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte innebära risk för skadliga effekter på människors hälsa genom bullerpåverkan.

Miljökvalitetsnorm - Vatten

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planens genomförande.

Nationella och regionala miljömål

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och alla planer kan därför anses på något sätt 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.

Planförslaget medverkar till att nå målet "God bebyggd miljö" genom att stärka ortens service-möjligheter och genom att kulturhistoriska miljöer och byggnader bevaras och kan fortsätta ha en användning som säkrar deras underhåll. Även trafiken regleras här så att målet gynnas. En viss trafikökning sker i och med att industri ersätts med möjlighet till centrumverksamhet varför trafikutsläppen förväntas kunna öka något lokalt. Samtidigt stärker planen förutsättningarna för gång och cykling. Bedömningen är att det påverkar målen "Begränsad klimatpåverkan", "Frisk luft" och "Bara naturlig försurning" måttligt. Sammantaget bedöms inte gällande nationella och regionala miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

Klimatförändringar

I Höganäs kommuns klimat-PM (godkänd i kommunstyrelsen den 24 januari 2012) 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 mellan +6,28 – +7,5 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

Riksintressen

Planområdet ingår i ett område som är utpekad som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap MB, men genomförandet av planförslaget bedöms inte utgöra någon negativ påverkan på detta riksintresse då det är beläget i ett redan exploaterat område inne i befintlig tätort där inga av de för kustzonen utpekade värdena kan anses finnas och äventyras.

Planområdet gränsar till Hultabo/Höganäsbolaget som är utpekad som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ MB. Det är därför viktigt att utformning av miljön och eventuell tillkommande bebyggelse inom planområdet har ett respektfullt förhållningssätt till den befintliga närliggande kulturmiljön för att inte medföra negativ påverkan på denna. Med god och hänsynsfull bebyggelse-utformning vid genomförandet av planen kan däremot både platsens och det intilliggande riksintressets kvaliteter och karaktär istället framhävas.

KONSEKVENSER TRAFIKSÄKERHET OCH FARLIGT GODS

Kravet på att fastighetsägarna tar fram lösningar för respektive verksamheters parkeringsbehov i samband med bygglovsprövning kan innebära att problematiken kring parkering och trafiklogistik i området minskar. Utfartsförbuden som föreslås bedöms också bidra till en ökad trafiksäkerhet. I övrigt finns flera åtgärdsförslag i planbeskrivningen som kan förbättra både trafik- och parkeringssituationen för området om de genomförs. Dessa är dock inte åtgärder som kan eller bör styras genom detaljplan utan handlar om utformning av gator, utfarter och parkeringar.

De planbestämmelser som föreslås för att minska riskerna vid eventuella olyckor med farligt gods kommer att ge en säkrare situation än i nuläget, eftersom det inte finns några skyddsåtgärder idag. Det har valts olika bestämmelser för Röret 12, respektive Röret 6 och 8, eftersom verksamheterna skiljer sig åt. Alla bestämmelser är baserade på riskutredningar och bedöms ge ett tillfredsställande skydd för alla tre fastigheterna. Eftersom riskutredningarna utgår från vad befintliga verksamheter har tillstånd att göra och inte bara vad de gör idag, innebär planen inga begränsningar för existerande verksamheter på grund av farligt gods.

SOCIALA KONSEKVENSER

Kopplingar till omgivning

Genom att ändra gaturummets utformning från en transportgata till en allmän gata och ett rörelsestråk för alla trafikslag, där även gående och cyklister har en given prioritet i gaturummet, införlivas detta gatuavsnitt som en del av ett större viktigt stråk som etableras för att koppla samman stadens norra delar med de centrala delarna. Möjligheten att använda detta stråk finns fysiskt sett redan idag för gående och cyklister men stråket är varken anlagt eller gestaltat som ett sammanhängande stråk.

Den ändrade markanvändningen som tillåter centrumverksamhet, utom hotell/vandrarhem eller annan övernattnings (C₁) och andra verksamheter (Z) på Röret 12 bidrar också till att tillgängliggöra området för allmänheten. Industriområdets utbredning minskas och därmed även den barriär området utgör idag.

Mötesplatser

Lokala krafter har på eget initiativ skapat en ny naturlig mötesplats i området. Verksamheter med stark dragningskraft för både kommuninvånare och tillresande besökare har redan etablerats. Planförslaget markanvändning syftar till att möjliggöra att de positiva synergieffekterna av detta kan tas tillvara och till att området kan befästas som den dynamiska mötesplats det redan blivit.

Blandning och flexibilitet

Planförslaget medger möjlighet till centrumverksamheter (C₁), verksamheter (Z), räddningstjänst (T₁), kontor (K) och industri (I). Planen ger därmed stor ökad flexibilitet i användningen av området samt ger utrymme för en blandning av många olika typer av verksamheter som också kan tillåtas att förändras över tid beroende av efterfrågan och samhällsutveckling i stort. Genom att skydda men inte överreglera skyddsvärda delar inom området medges också en möjlighet att utveckla och anpassa byggnaderna efter verksamheternas behov och aktuella lagkrav.

Fritid och folkhälsa

Planförslaget möjliggör utveckling av ortens lokala serviceutbud i ett centralt och nära läge för större delen av ortens boende. Detta kan medföra att fler väljer att gå eller cykla till den lokala servicen istället för att uträtta vardagsärenden på externa serviceställen på avstånd från hemmet som kräver bilkörning. Detta scenario innebär dels att invånarna blir mer fysiskt aktiva i vardagen, att gatumiljöerna blir lugnare och att utsläpp från biltrafiken kan minska. Planförslaget har alltså goda förutsättningar att bidra till en ökad god folkhälsa.

Säkerhet och trygghet

Genom att förbättra villkoren för gående och cyklister i området skapas en tryggare miljö i anslutning till detta nya handelsområde. Det blir tydligt var och hur man rör sig till och från verksamheterna i området. Även utryckningsvägar från räddningstjänsten samt in- och utfarter inom området tydliggörs i planförslaget. Med blandade verksamheter ökar också tidsspannet under vilket området befolkas. Detta bidrar mycket till att öka den upplevda tryggheten i området under en större del av dygnets timmar.

Tillgänglighet

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § byggnadsverksförordningen (byggnader), samt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoseas avgörs i samband med kommande bygglovsprövning.

Service

Orten är prioriterad av kommunen vad gäller utveckling och tillväxt. Planförslaget innebär ett tillskott av ytterligare verksamhetsytor med hög flexibilitet vad gäller användningsmöjligheter vilket skapar större möjligheter för platsen att bidra till utökad service i orten inom de områden som saknas eller där utbudet är svagt.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Höganäs kommun får en utgift för kompletteringar av VA-ledningar och utbyggnad av gatan i sydväst. Eftersom gatan blir allmän platsmark kommer också kommunens gatuavdelning få en ökad driftkostnad för underhåll. Kommunen får även en utgift i samband med fastighetsreglering och lantmäteriförrättning.

FASTIGHETSRÄTTLIGA KONSEKVENSER

En mindre del av fastigheten Röret 2 som utgörs av den befintliga tillfartsgatan tas i anspråk för allmän platsmark med användningen GATA, vilket kräver en fastighetsreglering. En mindre del av fastigheten Röret 12 tas i anspråk för allmän platsmark med användningen GATA, vilket kräver en fastighetsreglering.

**Muntlig information**

Johnne Wendler, Höganäs.

Lars Dahlbom, Höganäs

Elektroniska källor

www.stawford.se

www.hoganasmuseum.se

Litteratur

Dahlbom, Lars: *Kullabygden i krigshotets skugga*, Höganäs 2012.

Fogelberg, Torbjörn: "Höganäs fönsterglasbruk 1863-1869". I: *Kullabygd* 1962. L'Estrade,

Leif: *Från stenkol och lera till järnpulver*. Höganäsbolaget genom två sekler.
Höganäs 2002.

Lindström, Eric: "Samling kring pumpen". I: *Brännpunkten* 1952:1.

Ranby, Henrik (red.) *Höganäs från stenålder till millennieskifte*, Höganäs historia del 1. Höganäs 2011.