

KS/2016/755



Planbeskrivning för

Detaljplan för Brunnby-Bräcke 9:3 med flera i Strandbaden Höganäs Kommun, Skåne län



Planområdet markerat med röd begränsningslinje

Laga krafthandling, 2025-05-03



**HÖGANÄS
KOMMUN**



Förord

Om detaljplan

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (till exempel för bostäder, handel, kontor, park etcetera), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

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

HANDLINGAR

planhandlingarna består av:

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning

Bilder

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

Medverkande tjänstepersoner

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:

Besnik Nikqi, planarkitekt
Gunilla Sandebert, planchef

Planhandlingarna har tagits fram i samarbete med Wingårdhs och planeringsarkitekt Anders Johansson.



Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet till uppförande av ett nytt bostadsområde med blandad typologi av friliggande villor samt radhus och flerbostadshus.

Planförslaget innefattar:

- Friliggande villor
- Radhus i två våningar
- Flerbostadshus i två våningar
- Trafik och parkeringslösningar
- Dagvattenhantering
- Naturmark
- Ytor för lek och samvaro

Bakgrund

I samband med framtagandet av en ny kommunövergripande översiktsplan inkom fastighetsägaren till Brunnby-Bräcke 9:3, 2014-04-03, till planavdelningen med ansökan om planbesked. Syftet med planansökan är att pröva markens lämplighet för fribyggartomter och lägenheter. Med ansökan bifogades två skissförslag på möjlig exploatering. Skissen har i ett senare skede reviderats.

Kommunstyrelsens tekniska utskott har tidigare beslutat, 2010-03-09, att ej medge planläggning av fastigheten Brunnby-Bräcke 9:3 för bostadsändamål då det inte finns stöd i antagen översiktsplan. Lokalisering av ny villabebyggelse bör enligt beslutet provas i översynen av den kommunomfattande översiktsplanen. Kommunstyrelsen avslog även en begäran om detaljplaneläggning (2007-01-16) för fastigheterna Brunnby-Bräcke 9:3 och 9:2. Orsaken har framför allt varit ovisshet kring framtida dragning av väg 111.

Fastigheten omfattas idag ej av någon detaljplan. Tidigare har fastigheten berörts av två detaljplaner men dessa upphävdes 1994 i syfte att möjliggöra byggandet av en anslutning av ny vägdragning av 111:an från Höganäs till Nyhamnsläge.

Kommunstyrelsens beslutade 2016-04-05 att samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och bygglovsavdelning får i uppdrag att inleda planläggning för Brunnby-Bräcke 9:3 med flera.

Planprocessen

Planen genomförs med standardförfarande.

Samråd

Plansamråd genomfördes mellan den 3:e och den 24:e maj 2022. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad, kommunens hemsida den 3:e maj 2022 samt annonsering på kommunens digitala anslagstavla. Samrådsmöte hölls den 12:e maj 2022 kl. 17:00-19:00 i Nyhamnsskolans matsal. Under samrådet inkom 28 skrivelser. Skrivelser från 20 innehåller synpunkter på förslaget.

Granskning

Granskningstiden pågick mellan den 30:e juni och den 22:e augusti 2023. Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och

sändlista, annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad, kommunens hemsida den 28 juni 2023 samt annonsering på kommunens digitala anslagstavla.

Efter granskningen bearbetades förslaget, och alla inkomna synpunkter har redovisats i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

Eventuellt överklagande

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande. Det är endast de som inkommit med synpunkter skriftligen senast under granskningen kan överklaga detaljplanen.

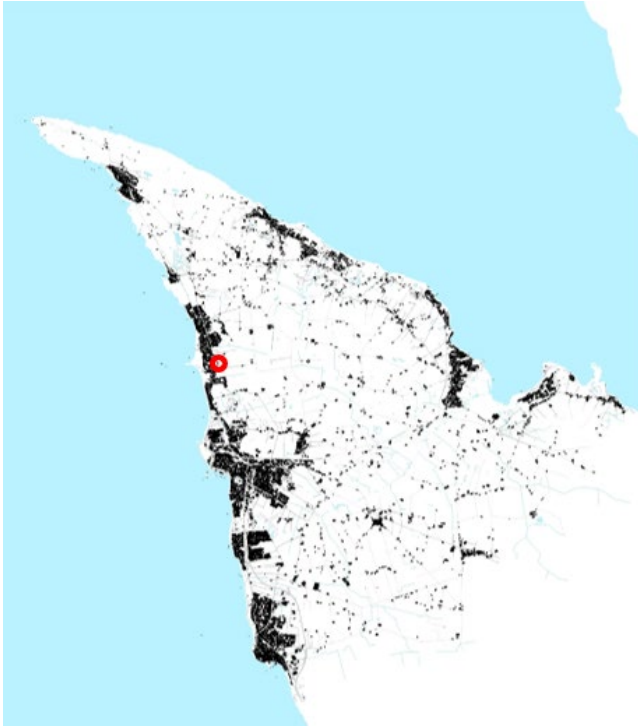
Laga kraft

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

► Plandata

Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella området är placerat cirka 4,7 km norr om Höganäs i Strandbaden öster om Krapperupsvägen. Planområdet omfattar cirka 39 000 kvm.



Aktuellt planområdet i kommunen



Aktuellt planområde i tätorten

Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheterna Brunnby Bräcke 9:3, 9:42, 9:7, 9:8 och 24:2. Större delen av området, fastigheterna Brunnby Bräcke 9:3 och 9:42 är privatägda. Brunnby Bräcke 9:7, 9:8 och 21:2 ägs av Höganäs kommun.



Fastighetsgränser, beteckningar och detaljplanens avgränsning.



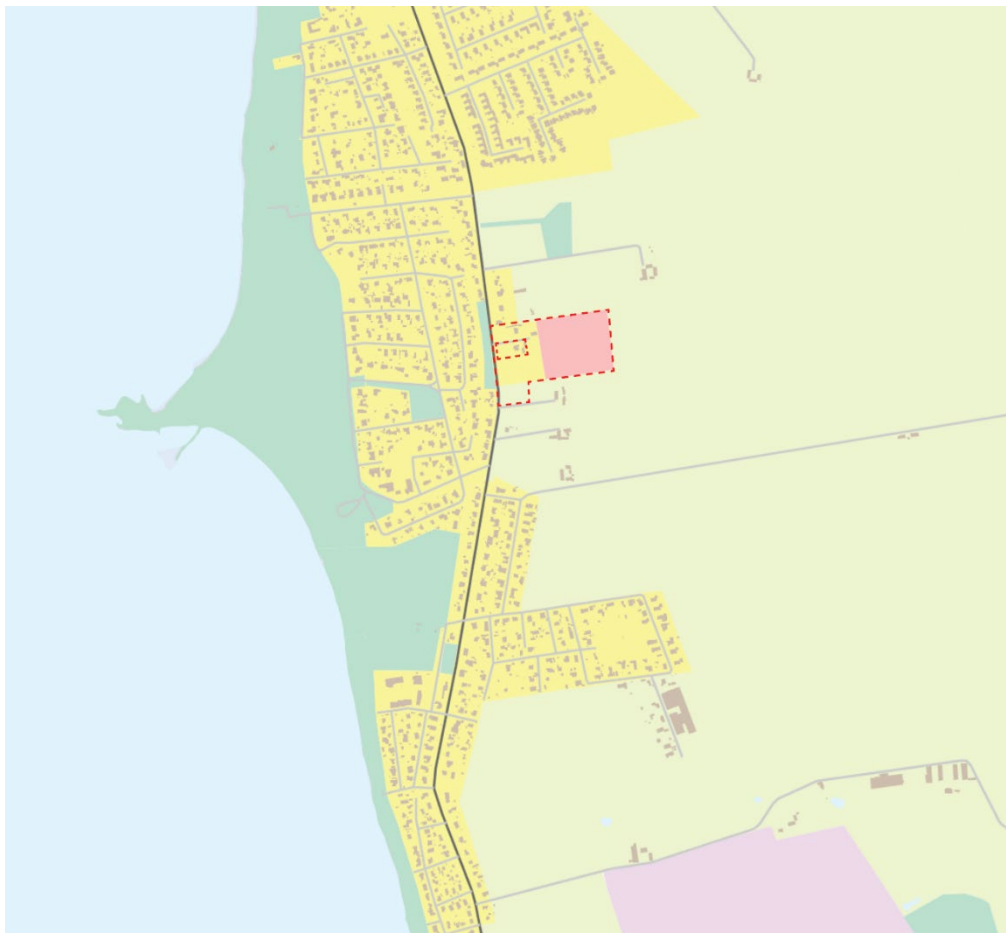
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Höganäs kommun

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 fick laga kraft 2019-12-06, kommunfullmäktige §80. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör Strandbaden (det aktuella planområdet):

- att området ska användas till småhusbebyggelse med ett uppskattat antal om ca 50 bostäder.
- att riktlinjer för byggandet är att skapa goda kopplingar till befintlig bebyggelse såväl väster om väg 111 som norrut
- att området strax öster om fastigheten ska reserveras för en ny sträckning av väg 111.
- att utbyggnad på östra sidan av väg 111 främst ska ske i anslutning till befintlig tätort i norr och söder
- att tillkommande bebyggelse i Strandbaden bör lokaliseras så att byn som sådan stärks.



Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan / Planområdet visas med rosa samt gul färg.

Detaljplaner och förordnanden

Fastigheten omfattas idag ej av någon detaljplan. Tidigare har fastigheten berörts av två detaljplaner men dessa upphävdes 1994 i syfte att möjliggöra byggandet av en anslutning av ny vägdragning av 111:an från Höganäs till Nyhamnsläge.



Gällande detaljplaner omkring planområdet som är markerat med en röd linje.

Närmst intilliggande detaljplaner är följande:

1. Byggnadsplan inom Brunnby och Väsby socknar (12-väs-620)

Planområdet angränsar till detaljplanen i norr och berör idag fyra fastigheter. Planen vann laga kraft 1946 och är idag upphävd inom aktuellt planområde. Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas för bostadsändamål med ett öppet byggnadssätt alternativt vara sammanbyggda i fastighetsgräns, i en våning. Icke störande verksamheter kan medges.
- att högst 20% av tomten får bebyggas.
- att bostadstomter ej må givas mindre area än 1200 kvm. Arean kan minskas till 700 kvm om anslutning till det allmänna avloppsnätet görs.

2. Kullens Havsbad 1 & 2 med flera (12-bru-446)

Planområdet angränsar till aktuell detaljplan i väster, längs Krapperupsvägen. Planen vann laga kraft 1940. Bostadsområdet söder om aktuellt planområde har inte genomförts och är idag upphävt. Detaljplanen redovisar bland annat följande:

- att området väster om aktuell fastighet, på andra sidan Krapperupsvägen, intill järnvägsområdet är allmän platsmark, som ej får bebyggas.
- att området söder om aktuell fastighet tidigare var planerat för bostäder i upp till två våningar med en anslutningsväg intill Brunnby-Bräcke 9:3. Bostadsområdet har aldrig genomförts.

3. Byggnadsplan för delar av Eleshult 2:4, 2:5 & 2:6 M FL (12-bru-1467)

Planområdet ligger cirka 150 meter norr om aktuell fastighet. Detaljplanen vann laga kraft 1973. Detaljplanen redovisar bland annat vad som rör aktuellt planområde:

- att området närmst aktuell fastighet anvisas till ett grönområde, trädplantering på kvartersmark intill Krapperupsvägen inom vilken den gamla trädallén bevaras
- att bebyggelsen i södra planområdet består av friliggande hus i en våning utan genomslående biltrafik.
- att den sydligaste delen av detaljplanen, öster om Krapperupsvägen ej är genomförd.



Utdrag ur intilliggande detaljplan norr om aktuellt planområde, den del som ej är genomförd.

Kommunala planeringsunderlag

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöwebben antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs inget som berör det aktuella planområdet.

Naturvårdsplan

I Höganäs Naturvårdsplan har värdefull natur i hela kommunen pekats ut med syfte att skapa en "kunskapsbank" som kan ligga till grund för kommunala beslut som rör utnyttjande av mark och vatten. Naturvårdsplanen för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige den 23:e februari 2017 §18. Planområdet är inte med i Naturvårdsplanen men tre närliggande lövskogslundar är utpekade. Områdena har måttligt till litet värde som tätortsnära natur för rekreation, måttligt värde som grönstruktur och måttligt värde för hotade eller missgynnade arter. I planen nämns mål om att spara oexploaterad tätortsnära tall- och/eller lövskog och om möjligt öka mängden död ved. Det närmaste utpekade området ligger på den västra sidan om Krapperupsvägen, mittemot planområdet, men påverkas inte av detaljplanen.



Utpekade lövskoogslundar i naturvårdsplanen (grön markering) i närheten av planområdet (röd markering).



Utpekade grönområden i grönplanen (grön ifyllt markering) i närheten av planområdet (röd markering).

Vattentjänstplan

Höganäs kommuns vattentjänstplan antogs den 14:e december 2023 §238 av kommunfullmäktige. I vattentjänstplanen finns en långsiktighet för hantering av kommunens dag-, spill och dricksvatten.

I första hand ska dagvattenfördröjning ske på allmän platsmark. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdämningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå.

Vid nybyggnad och utbyggnad av områden ska riktlinjerna i dagvattenpolicyn följas. Detta medför en annan mark- och vattenplanering än tidigare, eftersom särskilda ytor måste avsättas för detta ändamål. En positiv bieffekt är att samhällena tillförs dammar och diken som är bra för både boendemiljön och miljön i stort.

Området omfattas idag delvis av kommunens verksamhetsområde för dagvatten och kommer i samband med detaljplanens genomförande att i sin helhet ligga inom kommunens verksamhetsområde.

Parkeringspolicy och parkeringsnorm

Kommunens parkeringsnorm antogs av kommunfullmäktigen 2023-02-07 och beskriver nedanstående siffror.

BILPARKERING PARKERINGSTAL FÖR BOSTÄDER	Boende	Besökande	p-tal
Enbostadshus med enskild parkering	2		2 platser/bostad
Enbostadshus med gemensam parkering	1,5	0,1	1,6 platser/bostad
Flerbostadshus	8	1	9 platser/1000 m ² BTA

Tabellen visar bilparkeringstal för olika typer av bostäder inom zon B som planområdet ingår.

Handelsutredning

Handelsutredning för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2010-04-22.

Utgångspunkten för handelsutvecklingen i Höganäs är de befintliga handelslägen enligt beskrivningen i dokumentet. Fokus ligger på att inte sprida ut handeln. Handelslägen, i Höganäs, är centrum enligt definitionen i denna utredning, handeln öster om centrum i anslutning till Triangelplatsen, handel med skrymmande varor kring Brännerigatan och Handelsplats Bruket. Handeln i de övriga tätorterna koncentrerar sig till deras centra. Genom att fokusera på befintliga handelslägen utnyttjas infrastrukturen optimalt.

I detaljplaneområdet föreslås ingen ny handel.

Klimat PM/ översiktlig klimatanalys (ÖP underlag)

Kommunen upprättade 2012-01-24 ett Klimat PM för att få en uppfattning om vad som skulle kunna hända om vi får ett varmare klimat.

Klimatförändringarna kommer att påverka Höganäs på många olika sätt. Framför allt handlar det om mer vatten och ett varmare klimat. Mera regn, mer omfattande erosion samt stigande havs- och grundvattennivåer. Havsnivån förväntas stiga upp till en meter de kommande 100 åren.

För det aktuella planområdet är det främst ökad nederbörd med stigande grundvattennivåer som utgör ett hot.

I dagsläget saknas tillräckliga utredningar för att dra några slutsatser kring vilka risker och sårbarheter som ökade nederbörds mängder innebär för kommunen. För bättre beredskap kan kommunen ta fram en integrerad hydrologisk simuleringsmodell. En terrängmodell som simulerar skyfall med olika återkomsttider och följer vart vattnet tar vägen när ledningsnätet är fullt. Modelleringen kan också ta hänsyn till vad som händer vid extrem

nederbörd i samband med högt vattenstånd i havet och att havsvatten dämmer upp i Görslövsån.

Bostadsförsörjningsprogram

Höganäs kommun har under de senaste åren upplevt en kraftig befolkningstillväxt. Främst på grund av en stor inhemsk inflyttning. Den inhemska inflyttningen förväntas fortsätta och rentav öka under de närmaste åren och trots en förhållandevis hög bostadsproduktion i kommunen finns det ett allt större behov av bostäder.

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

Bostadsförsörjningsprogrammet har riktlinjer och kommunala åtgärder för bostadsförsörjningen i Höganäs kommun. Bedömningen är att 485 bostäder kommer att byggas och en befolkningsökning på omkring 930 personer till och med år 2024. Detaljplanen redovisas i programmet och bidrar därmed till att uppfylla målet.

Folkhälsoprogram

Folkhälsoprogram för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2018-12-13

Planförslaget bedöms följa riktlinjerna som gäller för boende och närmiljö:

- Planera för trygga miljöer i bostadsutformning och stadsplanering.
- Planera och utveckla möjlighet till rekreation- och friluftsliv i närmiljön.

Ortsanalys för Nyhamnsläge

En Ortsanalys är inte juridiskt bindande men utgör underlag för riktlinjerna i översiktsplanen. Aktuellt planområde ingår dock ej i Ortsanalysen. Nyhamnsläges avgränsning söderut går vid Skälebäcken drygt 300 meter ifrån aktuellt planområde. I Ortsanalysen sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

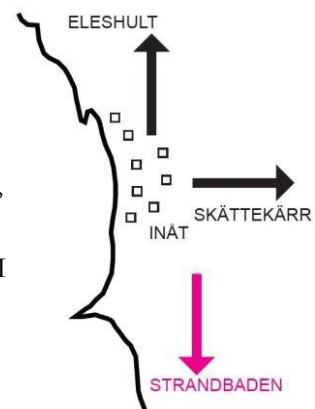
- att Nyhamnsläge saknar tydliga landmärken och ortens början och slut är svårdefinierbart. De södra delarna flyter ihop med Kullens havsbad och Strandbaden. Tydligheten avseende var Nyhamnsläge börjar och slutar bör förstärkas.
- att en utbyggnadsriktning söderut inte bedöms stötta utvecklingsmålen för Nyhamnsläge.
- att vägrummet runt väg 111 bör förtätas och omgestaltas för ökade kvaliteter för fotgängare och möten.

Lokaliseringsutredning Nyhamnsläge

Lokaliseringsutredningen togs fram 2015 i samband med arbetet med den kommunomfattande översiktsplanen.

Utredningen bygger vidare på Ortsanalysen för Nyhamnsläge från 2012. I lokaliseringsutredningen redogörs för fyra olika utvecklingsstrategier, ”inåt”, ”mot Eleshult”, ”mot Skättekärr” och ”mot Strandbaden”. Aktuellt planområde ryms inom strategin ”mot Strandbaden” och ingår i det ”norra området”. I lokaliseringsutredningen sägs bland annat om norra området:

- Utvecklingsmålen som finns redovisade i Ortsanalysen om att stärka befintliga mötesplatser, att utveckla ett tydligare centrum och att komplettera byggandet med alternativa boendeformer, påverkas marginellt av exploateringen.
- Landskapsbilden bedöms inte påverkas påtagligt. Ny bebyggelse lokaliseras i det norra området innanför befintliga vegetationsridåer vilket minimerar påverkan på landskapsbilden. Detta medför också att landskapsrummet öster om väg 111, mellan



Strandbaden och Nyhamnsläge, bibehåller en karaktär av odlingslandskap med vida utblickar över åkrarna.

- Bedömningen är att en tillkommande bebyggelse i detta område inte får någon reell betydelse för centrum i Nyhamnsläge. Sannolikheten är att de boende i området rör sig söderut mot Höganäs och det större utbudet som finns där. Planområdet ingår snarare i en utvecklingsstrategi för Strandbaden eller Höganäs tätort, än specifikt för Nyhamnsläge.
- Har god tillgänglighet till kollektivtrafik med två busshållplatser på ett avstånd av knappt 300 meter.
- Området är uppvuxet med vegetation och innehåller därmed ett visst rekreativt värde. Väsentligt är att tillkommande funktioner är förenliga med befintlig vegetation.
- Anlagda grönområden och lekplatser finns ej på nära avstånd för detta område.
- Planområdet kan uppfattas som en avgränsad enklav utan stora sammanhang med omgivande bebyggelse.
- Planområdet ligger cirka 1,5 km från närmaste F-9 skola i Nyhamnsläge och cirka 5 km från gymnasieskola i centrala Höganäs. Nybyggnationen kommer att påverka elevantalet och en säker skolväg med utbyggda gång- och cykelbanor behöver säkerställas.

Trafikstrategi för Nyhamnsläge

Syftet med utkast till Trafik PM var att ge en samlad bild av hur trafiksystemet runt Nyhamnsläge kan utvecklas och skapa ett underlag som kan användas i den fortsatta trafikplaneringen. I utredningen diskuteras en tänkbar korridor av en framtida sträckning av väg 111 strax nordost om aktuellt planområde. Kommunen och Trafikverket har tillsammans gjort en kartläggning av problem och brister längs väg 111. Kartläggningen tyder på att sträckningen i bilden nedan skulle kunna vara en framtida lösning.

Den nya sträckningen för väg 111 bedöms dock inte vara aktuell inom överskådlig tid vilket för med sig att detaljplanen inte har utgått från den nya sträckningen som en given planeringsförutsättning.



Möjlig framtida vägkorridor är markerad med orange. Planområdet är markerat med en röd markering.

Kommunala beslut i övrigt

Ansökan om att planlägga fastigheten Brunnby-Bräcke 9:3 för bostadsändamål har två gånger tidigare avslagits av kommunstyrelsen, 2007-01-16 och 2010-03-09. Anledningen har varit att exploateringen ej har haft stöd i den gällande översiktsplanen och ligger i

direkt anslutning till en eventuell ny dragning av väg 111. Väg 111:as nya sträckning bör först preciseras. Lokalisering av ny bebyggelse på fastigheten Brunnby-Bräcke 9:3 bör prövas i översynen av den kommunomfattande översiktsplanen enligt beslut i kommunstyrelsen 2010-03-09.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den anges som utbyggnadsområde för ny tätortsbebyggelse i form av bostäder.

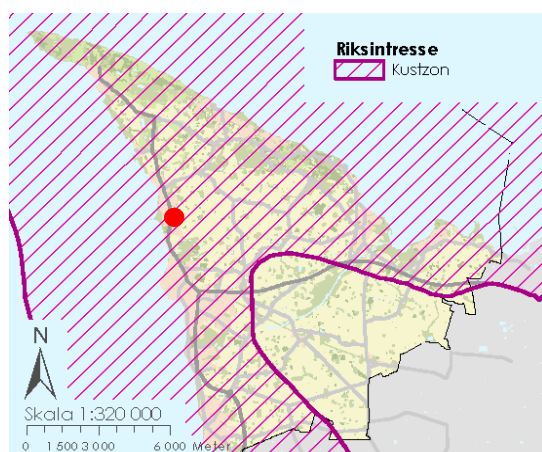
Rikshintressen

Kustzon (Högexploaterad kust)

Planområdet ingår i område definierat som rikshintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap Miljöbalken (1998:808) MB men bedömningen är att exploateringen av området inte påverkar rikshintresset för kustzon på ett negativt sätt.

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3–5 kilometer brett bälte som är rikshintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av rikshintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Rikshintresset 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 florans och faunas skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycket miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

Det bedömts lämpligt att planlägga området eftersom det är ett utpekade utbyggnadsområde i Höganäs kommuns översiktsplan 2035 och planområdets utveckling är en del av befintliga orters utveckling. Kommunens vision är att en befolkningsökning till 30 000 invånare 2025. Befolkningen har ökat sedan slutet på 1990-talet men blir samtidigt äldre. Området utgör ett av två utpekade områden i Strandbaden och Nyhamnsläge i Höganäs översiktsplan som ska ta hand om hela närområdets andel av den planerade och prognosticerade befolkningsökningen. Utbyggnaden är planerad till 87 bostäder och är inte av sådan karaktär att den riskerar att skada de samlade natur- och kulturvärdena inom kustlandskapet. Området har inte några särskilda värden för turismen och det rörliga friluftslivet.



Planområdet i förhållande till rikshintresse kustzon.

Skydd av områden, Natur

Biotopskyddsområde

Området berörs av områdesskyddet biotopskyddsområde enligt 7 kap 11§ MB.

Biotopskyddet inrymmer en Poppelallé. Denna är direkt skyddad genom förordningen

1998:1252 om områdesskydd enligt miljöbalken med mera. Inom biotopskyddat område får ingen verksamhet bedrivas eller åtgärd vidtas som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, kan dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Biotopskyddet inbegriper en Poppelallé som omger stora delar av fastigheten Brunnby-Bräcke 9:3. Biotopskyddet ”allé” kännetecknas av lövträd placerade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

Även Skogsknipprot förekommer inom planområdet. Skogsknipprot är fridlyst i hela landet enligt Artskyddsförordningen (SFS 2007:845) § 8. Fridlysningen innebär även att dispens från artskyddsförordningen krävs för att flytta arten till en ny växtplats.

Enligt artdataportalen har Gatmålla hittats i området 1997 och 1999 men arten har inte påträffats vid detaljplanens inventering (Naturcentrum, 2017-09-06).



Stenmurar/rösen och alléer/trädrader som bedöms omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken. Dispens har sökts för passage genom stenmuren vad gäller gc-vägen samt byte av trädrad. Bild från naturvärdesinventering (Naturcentrum, 2017).

Strandskyddsområde

Området berörs inte av områdesskyddet strandskyddsområde enligt 7 kap 13–18§ MB.

Regionala planeringsunderlag

Kulturhistorisk värdefull miljö, Skånelinjen Per Albin-linjen

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.

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

Planområdet är beläget inom det som i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne redovisas som "Kulturmiljöstråket" skånelinjen Per Albin-linjen. Planförslaget bedöms inte påverka de aktuella intressena.

Planeringsförutsättningar

Aktuella fastigheter

Det aktuella området är placerat i Strandbaden öster om Krapperupsvägen. Större delen av området, fastigheterna Brunnby Bräcke 9:3 och 9:42 är privatägda. Brunnby Bräcke 9:7 och 9:8 ägs av Höganäs kommun. Planområdet omfattar cirka 39 000 kvm.



Fastigheter, beteckningar och detaljplanens avgränsning.

Området förr och idag

Planområdet har tidigare använts för en handelsträdgård vilken är nedlagt sedan lång tid tillbaka. Idag står några övergivna växthus och driftbyggnader kvar på fastigheten Brunnby Bräcke 9:3. I öster är fastigheten väldigt lummig och igenväxt med träd och buskar. Åkermarken på fastigheten är enligt Länsstyrelsen av god kvalitet (6–8 enligt

Länsstyrelsens jord- och skogsklassificering) men tidigare verksamhetsutövning, användning av bekämpningsmedel med mera, bedöms ha påverkat kvalitén negativt. Längs Krapperupsvägen finns tre avstyckade fastigheter. En av fastigheterna används idag för bostadsändamål, Brunnby-Bräcke 9:42. Planområdet är i huvudsak omgiven av jordbruksmark.

Samhället väster om Krapperupsvägen, Strandbaden, är traditionellt ett fritidshusområde men har genom åren förändrats till att idag till stor del bestå av permanenta bostäder. Området är lummigt och flera av de gamla svarttallarna från den planterade Strandbadsskogen står kvar. Dessa planterades i mitten av 1800-talet för att förhindra sandflykt och skydda åkermarken öster om Krapperupsvägen. I norr ligger bebyggelsen inbäddad i strandskogen, ett stycke in från kustbandet. Den äldsta bebyggelsen uppfördes som sommarstugor omkring år 1930. Trots att området till stor del utgörs av året runt-boende bär bebyggelsen än idag starka drag av fritidskaraktär. Strandbaden omfattas av lokalt bevarandebeslut som är knutet till den före detta järnvägsstationen, stinsbostaden och den omkringliggande villabebyggelsen från 1900-talets början. De större villorna är grupperade kring den tidigare järnvägsstationen som tillsammans bildar en sammanhållen miljö. Bebyggelsen är tidstypisk och speglar arkitekturutvecklingen från jugend till funktionalism.



Ortofoto från ca 1960. Planområdet med växthus och odlingar, källa Lantmäteriet.



Planområdet. Till vänster i bild nuvarande komplementbyggnad på fastigheten Brunnby-Bräcke 9:42. I mitten av bilden en energianläggning för tidigare verksamhet.

Landskapsbild

Landskapsbild och topografi

Planområdet är i huvudsak omgivet av jordbruksmark och kantat av en planterad allé och stenmurar. Hela planområdet är relativt flackt med en svag lutning mot sydväst. En anlagd bevattningsdamm finns centralt placerat i området.

Vatten

Grundvattenytan har i den översiktliga miljötekniska utredningen (Vatten- och samhällsteknik, 2017) påträffats 0,5–0,8 meter under markytan.

Grundvattennivån kan variera något under året på grund av nederbörd.

Området ligger inom område för grundvattenförekomst Höganäs och Nyhamnsläge-Jonstorp som är fastställda till god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

Geologi

Enligt jordartskarta från SGU utgörs jordarterna inom planområdet av postglacial sand som övergår i Morängrovlera. Det övre jordlagret består till stora delar av matjord men även av sand/finsand och/eller brun lermorän.

Fritid och rekreation

På andra sidan Krapperupsvägen ligger flera natur och rekreationsområden bland annat Strandbadsskogen, Strandbadens badplats, Strandbadens kusthed och Nyhamnsläge havsbad.

Vegetation

Brunnby-Bräcke 9:3 är idag väldigt lummig bestående av en del rester från den forna handelsträdgården, uppvuxen sly samt trädvegetation. Runt om fastigheten finns en planterad allé av Lind och Poppel. Alléer av denna typ ingår i det generella biotopskyddet. På fastigheten finns även Ek, Hassel, Valnöt med mera

Den enda rödlistade arten som observerats på platsen är Skogsalm som förekommer som unga träd eller sly. Andra naturvårdsarter med betydelse för biologisk mångfald på platsen är lind, lundelm och skogsknipprot. De tre arterna är signalarter och indikerar därmed även högt naturvärde medan endast skogskniprot är fridlyst vilket medför att den skyddas genom artskyddsförordningen.

Enligt artdataportalen har Gatmålla hittats i området 1997 och 1999 men arten har inte påträffats vid detaljplanens inventering (Naturcentrum, 2017-09-06).



Poppelallé i planområdets utkant.

Fornlämningar

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

I den västra delen av planområdet, på den avstyckade Brunnby-Bräcke 9:42 (avstyckning genomförd 2013) finns ett bostadshus, en villa i två våningar med putsad vitfasad samt tillhörande komplementbyggnad och trädgård. I övrigt finns ett antal byggnader som tidigare bland annat använts för trädgårdsverksamheten, flera av dem i dåligt skick.



Befintlig bostad på den avstyckade fastigheten Brunnby-Bräcke 9:42

Allmän och kommersiell service

Någon allmän eller kommersiell service finns inte inom planområdet men serviceutbudet Nyhamnsläge erbjuder finns inom cirka en kilometer. Ett mer omfattande serviceutbud som centrala Höganäs erbjuder ligger cirka 4 kilometer från området.

Trafik

Övergripande trafikstruktur

Fastigheten Brunnby-Bräcke 9:3 angörs från väg 111, Krapperupsvägen, där Trafikverket är väghållare. En grusväg är anlagd som angöring till befintliga byggnader, något övrigt vägnät finns inte inom planområdet.



Grusväg, angöringen från väg 111.

Biltrafik

Krapperupsvägen trafikeras av cirka 6 600 fordon per årsmedeldygn (2017), andelen tung trafik uppgår till cirka 6 %. På sommaren ökar trafiken på vägen då kända turistmål återfinns norr om planområdet

Gång- och cykeltrafik

Väster om aktuellt planområde och Krapperupsvägen, cirka 50 meter från aktuell fastighet, sträcker sig en gång- och cykelväg längs den gamla banvallen upp mot Mölle och ner mot Höganäs. Ingen anlagd koppling finns från planområdet till cykelvägen, utan enbart en upptrampad stig. På de lokala gång- och cykelnätet förväntas de oskyddade trafikanterna röra sig på lokalgator utan trottoarer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tidigare fått i uppdrag av kommunstyrelsen att utreda kostnader och förutsättningar för att anlägga en cykelväg öster om väg 111 från Nyrupsvägen i Strandbaden till Eleshultsvägen/Fiskvägen i Nyhamnsläge, KS/2013/857 §211.

En utbyggd gång- och cykelväg ses som en förutsättning för att genomföra detaljplanen och binda samman området med omkringliggande bebyggelse, stranden och kollektivtrafiken.

Kollektivtrafik

Väg 111 trafikeras av busslinje 222 Höganäs–Mölle. Linjen har två avgångar i timmen under högtrafik och turtätheten är något lägre på helger och kvällar. För kollektivtrafikresor från planområdet till grannkommuner, som Helsingborg eller Ängelholm, måste resenären byta buss vid Höganäs centrum. Planområdet ligger mellan två hållplatser, Storaskärsvägen i norr och Strandbaden Tallbacken i söder. Båda hållplatserna ligger cirka 300 meter fågelvägen från planområdet. Dock är tillgängligheten dålig söderifrån.

Linje 223 Höganäs–Arild avgår från Nyhamnsläge C, cirka 1 km från planområdet.

I Skånetrafikens Trafikförsörjningsprogram för Skåne 2020–2030 är sträckan Nyhamnsläge – Höganäs klassat som ett delregionalt viktigt stråk. För varje stråk är ett basutbud definierat, vilket beskriver den lägsta utbudsstandarden som eftersträvas.

Delregionalt viktigt stråk innebär ett busutbud där kollektivtrafiken ska finnas tillgänglig under en stor del av dygnet hela veckan med något färre turer under helgerna.

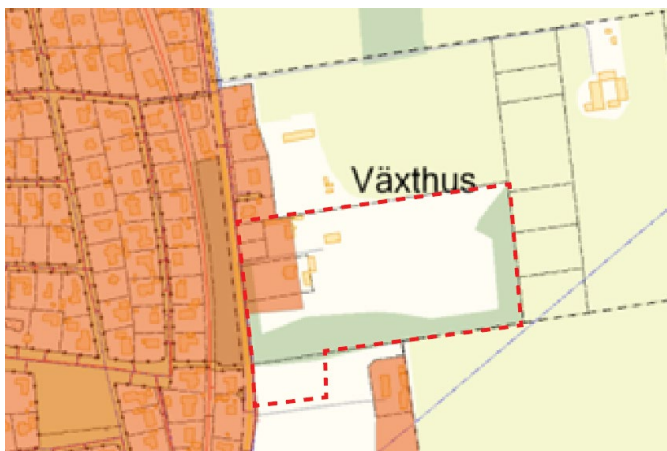
Parkering, varumottagning, utfarter

Boende och besöksparkering ska anordnas på egen fastighet efter kommunens parkeringsnorm. Kommunens parkeringsnorm antogs av kommunfullmäktige 2023-02-07 utifrån kommunens parkeringsstrategi som antogs av kommunfullmäktige 2021-09-14.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Möjlighet till dagvattenanslutning finns cirka 250 meter söder om området. Kommunala vatten- och spillvattenledningar som har tillräcklig kapacitet för en exploatering likt den föreslagna finns i områdets direkta närhet.



Planområdet i markerat med röd ram med kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp markerat med ifylld orange färg.

Som det framkommer på kartbilden ingår endast delar av planområdet i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Området kommer att förses med kommunala ledningar och ingå i verksamhetsområdet.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten måste hanteras lokalt, alternativt fördröjas innan det släpps vidare. Området omfattas idag delvis av kommunens verksamhetsområde för dagvatten och kommer i samband med detaljplanens genomförande att i sin helhet ligga inom kommunens verksamhetsområde.

Värme

Inom planområdets västra del finns en ledningsrätt, en gasledning, Weum Gas AB. Fyra meter runt ledningen får ej byggnader eller andra anläggningar uppföras och heller inga markarbeten göras utan ledningshavarens medgivande.

Avfall

I Höganäs kommun är det Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) som ansvarar för avfallshämtningen. Närmaste återvinningsstation finns vid Ica Nära i Nyhamnsläge ca 900 meter norr om planområdet.

Övriga ledningar

Bredbandsfiber finns längs Krapperupsvägen.

Hälsa, säkerhet

Buller

Förordning (SFS 2015:216, 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader.

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter, gäller i stället ekvivalentnivån 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad.

Om bullret vid en bostadsfasad (som är över 35 kvm) överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 - 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen i den bostad där Leq 60 dBA överskrids vändas mot den skyddade sidan.

Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 - 22.00.

Farligt gods

Väg 111 är en primär transportled för farligt gods.

Jordbruk och djurhållning

Idag bedrivs ingen jordbruksverksamhet inom planområdet.

Befintlig verksamhetsutövning

Någon pågående verksamhetsutövning finns inte i området.

Markföroreningar

Nuvarande markanvändning inom planområdet motsvarar mindre känslig markanvändning (MKM) medan bostäder motsvarar känslig markanvändning (KM). Området har undersökts i flera steg där den senaste utredningen togs fram efter samrådet (Tyréns, 2022-12-15).

Sammanfattningsvis visar resultaten från utförda undersökningar av jord inom Brunnby Bräcke 9:3 med flera låga föroreningshalter inom större delen av området, som underskrider KM. Lokalt kring det gamla pannrummet har metaller, PAH samt DDT och dess nedbrytningsprodukter påvisats i yttlig jord, i halter över KM och MKM. I lägen för tidigare växthus, samt inom Brunnby Bräcke 9:7 och 9:8, visar resultaten föroreningshalter av metaller och PAH i yttlig humusjord som överskrider KM. DDT och dess nedbrytningsprodukter marginellt över KM har noterats i den sydvästra delen av undersökningsområdet. Analys av grundvatten visar låga eller ej detekterade halter av undersökta ämnen, och som underskrider jämförvärden.

Efterbehandlingsåtgärder av yttlig jord (som djupast ner till 0,5 meter under mark) kommer krävas inom delar av området inför planerad exploatering med bostäder på grund av markföroreningarna. Yttliga jordlager i delar av området kommer även att schaktas ut av geotekniska skäl och på grund av invasiva arter.

Eftersom de ytor som behöver saneras endast omfattar delar av området och schaktdjupen är grunda (0,1–0,5 meter) är saneringskostnaderna inte mer betungande än att de bör klaras utifrån den exploatering (87 bostäder) som detaljplanen möjliggör.



Vibrationer

Vibrationsstörningar från tyngre fordonstrafik i form av varutransporter och liknande kan förekomma i anslutning till väg 111, Krapperupsvägen. Så länge jordbruksmarken brukas kan även vibrationsstörningar från jordbruksmaskiner eventuellt förekomma.

I Svensk Standard SS 460 48 61 "Vibration och stöt - Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader" anges vibrationer inom 0,4–1,0 mm/s vägd RMS som "måttlig störning" och vibrationer > 1,0 mm/s vägd RMS som "sannolik störning". Den planerade bebyggelsens avstånd till Krapperupsvägen innebär att riktvärdena bedöms vara möjliga att klara för bostäderna inom området.

Risk för översvämningar

Planområdet ligger på 9,4 till 10,7 meter över havet och bedöms inte utgöra riskområde för översvämning från havet. Avrinningen i området sker i syd-västlig riktning ut mot havet. Grundvattennivån är dock hög vilket innebär att det inte är lämpligt att bygga källare i området.

Radon

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning för det specifika planområdet har inte genomförts.



Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget innefattar:

- Utveckling av nya bostadskvarter
- Komplettering av gång- och cykelväg.
- Säkerställande av kultur- och naturvärden.

Syftet med aktuellt planförslag är en förtätning av kvartersmark genom att möjliggöra nybyggnation av bostäder. Detta sker genom byggnation av radhus, flerbostadshus samt villor med större innehållsmässig mångfald som mål. Samtidigt ska befintliga kultur- och naturvärden säkerställas.

Genom att bevara så mycket befintlig naturmark som möjligt ges det nya bostadskvarteret en naturnära karaktär. Området är inramat av en befintlig stenmur och en allé av olika träarter. Allén kommer delvis att förnyas och Popplar ersättas av Ekar. Öppen dagvattenhantering på naturmark och en bra genomtänkt balans mellan hårdgjorda och genomsläppliga ytor möjliggör en optimerad fördröjning av stora regnmängder. Endast lokalgatan ska hårdgöras medan gårdsgator och parkeringsytor ska vara genomsläppliga.

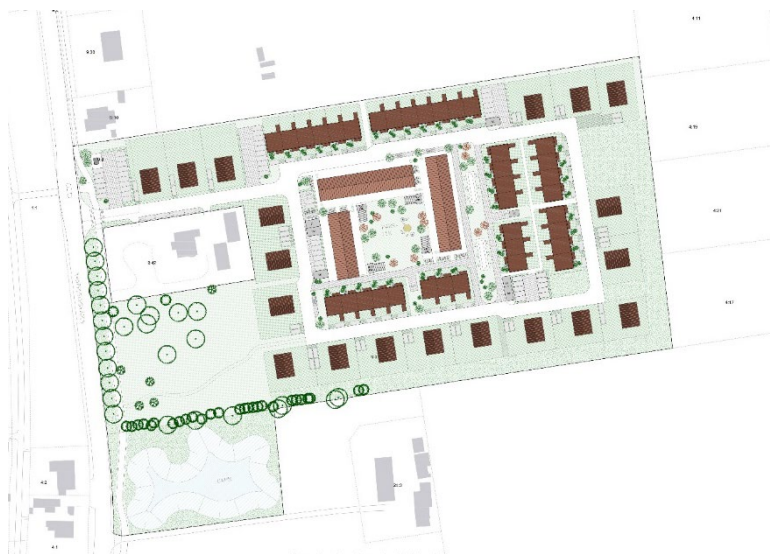
Längs med väg 111 skall en ny gång- och cykelväg byggas för att möjliggöra en trygg och säker väg inte bara för skolbarn men också för alla till fots och på cykel. Syftet är att sammanbinda busshållplatserna i norr och söder och koppla samman med befintliga gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägen är även viktigt för att koppla an till, skola, centrum och service i norr.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den anges som utbyggnadsområde för ny tätortsbebyggelse i form av bostäder

Planförslaget

Vid planområdets infart möts man av en smal tillfartsväg. Tillfartsvägen leder till ett kluster av radhus och flerbostadshus som ramar in en park- och lekyta i områdets centrum. Genom att ge gatorna hierarki får kvarteret ett tydligt stadsrum. Här är det lätt att orientera sig och de slutna gaturummen tillsammans med de gemensamma ytorna bildar en miljö med stark hemkänsla. Mot områdets ytterkanter får bostäderna en grön inramning som en inbjudande gest. Väl definierade entréer och tydliga stråk genom området inbjuder till naturliga rörelsemönster. Genom att etablera tydliga stadsrumhierarkier och gränser mellan offentlig/samfällig/privat markyta blir området öppet och trivsamt för alla, både för boende och förbipasserande.

För att ansluta till omkringliggande bebyggelse och grönområden föreslås bebyggelsen i två våningar. Strukturen ges en utpräglad karaktär av grönska, med privata trädgårdar, förgårdsmark och inramning av naturmark. Fasaderna utformas i trä, puts, tegel eller skiffer.



Situationsplan över aktuellt förslag. Framtaget av Wingårdhs arkitekter.

Område för bostäder

I planförslaget visas en översiktlig illustrationsplan över hur bostadsområdet skulle kunna utformas med 36 radhus, 32 lägenheter spridda på flerbostadshus i två våningar och 19 villatomter.

Området för bostäder utgör en yta på ca 25 000 m².

Utnyttjandegrad och placering

Plankartan är utformad för att fastställa områdets övergripande struktur och ge flexibel byggrätt inom varje delområde utifrån det framtagna bebyggelseförslaget. Kvartersmarken är uppdelad i byggrätter för bostäder, korsmark och prickmark.

Inom byggrätterna kan 50 procent av marken bebyggas. Respektive byggrätt är anpassad för flerbostadshus, radhus eller fristående enbostadshus. Huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns om inget annat anges på plankartan och takvinkeln för inte överstiga 45 grader. Här är det viktigt att radhus och parhus inte ingår i begreppet friliggande huvudbyggnader. Nockhöjden är avståndet mellan marknivån och yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Bestämmelsen reglerar inte takets form utan endast dess höjd.

Radhus och flerbostadshus får inte vara högre än två våningar men nockhöjden är satt till 10,5 meter för att kunna möjliggöra ett sadeltak. Fristående enbostadshus får ha en nockhöjd på 7,5 meter och de tillåts vara i ett eller ett och ett halvt våningsplan.

Korsmarken är avsedd för ytor som generellt ska hållas öppna och obebyggda men där mindre komplementbyggnader, uthus, garage mm kan rymmas på 20 procent av marken. Garage och förråd ska placeras minst 2 meter från gräns men kan också sammanbyggas i gräns. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.

Prickmark är ytor där byggnader inte för uppföras för att säkerställa ytor för lokal infrastruktur som gångytor, ledningar och körbara ytor. Inom prickmark och korsmark finns det ytor som är reserverade för gemensamma anläggningar som dagvattenhantering, gångytor, körytor med mera. Inom prickmarken finns det även ytor som är reserverade för allmänna ledningar inom kvartersmark.



*Bostadshusens fasader bildar tydliga gaturum med plats för entréer och ytor för gemenskap.
Wingårdhs arkitekter*

Utformning och utseende

Byggnaderna ska kunna utformas med sadeltak med vinkel upp till 45 grader.

Byggnadernas våningsantal regleras för att undvika att de blir för dominanta i förhållande till omgivningen. Flerbostadshus och radhus får bli två våningar och enbostadshus en och en halv våning.

Hållbart byggande

Höganäs kommun är positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området.

Mark och vegetation

Grönstruktur och allmänna platser

I mitten av planområdet föreslås i planförslaget en park- och lektyta, samt möjlighet att uppföra ett växthus för odling och gemensamma sammankomster. Detta blir en social mittpunkt i området och en grön mötesplats för de boende.



Bostadsområdet ska utformas med grönska och social samvaro i fokus. Egen odling kan uppmuntras till exempel genom ett gemensamt växthus eller kolonilotter.

Området är präglat av mångfald och naturvärden vilket är en kvalitet som planförslaget vill understryka. Befintlig vegetation på platsen sparas i mesta möjliga utsträckning och kompletteras med buskar och strategiskt planterade träd. Delar av de gemensamma ytorna får karaktär av en blandning mellan park och naturmark. Befintliga trädalléer på ytterkanterna och naturmarken mot väst hjälper mot förhärskande vindar från sydväst och skapar ett behagligt mikroklimat för området.



Inspirationsbild naturlekplats. De grönytor som finns ska vara kvalitativa och pedagogiska.

Dagvattendamm

Befintliga grönytan i sydvästra delen av planområdet planläggs som park. Efter samrådet utökades området med naturmark i söder för en öppen dagvatten- och skyfallsdamm. Dagvatten leds via ett ledningssystem förlagt i gatumark ner till dagvattendammen samt genom så kallad ytavrinning från omkringliggande park- och naturmark. Dammen är dimensionerad för att kunna ta hand om ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

Biotopskyddsområde

Området berörs av områdesskyddet biotopskyddsområde enligt 7 kap 11§ MB. Biotopskyddet inrymmer alléer av Lind, Poppel och Hassel samt en stenmur som ramar in området. Alléer är direkt skyddade genom förordningen 1998:1252 om områdesskydd enligt miljöbalken. Inom biotopskyddat område får ingen verksamhet bedrivas eller vidtas en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, kan dispens sökas hos Länsstyrelsen. Dispens har sökts för att göra en 4 meter bred öppning i stenmuren vid planområdets sydvästra del för att skapa en passage för planerad gång- och cykelväg.

Länsstyrelsen har fattat beslut om att lämna dispens för genombrott i stenmur men att avslå nedtagning av alléträd (2023-12-12). Att skapa en öppning i stenmuren är viktigt för detaljplanens genomförande. Nedtagning av träd är en viktig fråga kopplat till boendekvalitet och säkerhet. Det är även viktigt att träd ersätts så att det under lång tid kan fortsätta finnas en trädad på platsen, av biologiska och rekreativa skäl. Kommunen och exploatören planerar därmed att skicka in en eller flera dispensansökningar med mer omfattande kunskapsunderlag, i samband med planens genomförande, för att ordna en mer långsiktig lösning för de träd som är i dåligt skick.

Inom området finns också bestånd av skogsknipprot som är en fridlyst art. Dispens har sökts för påverkan på skogsknipprot under byggnationen. Länsstyrelsen har inte fattat något beslut inför antagandet av detaljplanen.

Enligt artdataportalen har Gatmålla hittats i området 1997 och 1999 men arten har inte påträffats vid detaljplanens inventering (Naturcentrum, 2017-09-06). Det har därmed inte varit aktuellt att söka dispens angående Gatmålla.

Trafik och parkering

Biltrafik

Det nya kvartersområdet i Strandbaden an knyter till väg 111. För att komma in till planområdet med bil utökas nuvarande tillfartsväg och trafiksäkerheten säkerställs. En lokalgata anläggs i en slinga genom området där små riktningsförskjutningar

dämpar hastigheten. Mellan lokalgatans slinga anläggs mindre gårdsgator som bara tillåter trafik till och från fastigheterna. Gårdsgatorna fungerar som gångfartsvägar.

Trafikverket utförde en mätning av trafiken på väg 111 år 2017 som visar på 6 570 fordon per årsmedeldygn. I trafikutredningen har siffrorna sedan räknats upp till en prognos för 2044 utifrån Trafikverkets metodik vilket innebär en uppräknings från 6570 per dygn (2017) till 9319 per dygn (2044). För sommartrafik har trafikutredningen utgått från siffror från 2009 och därmed gjort en större uppräknings från 9384 per dygn (2009) till 16 289 per dygn (2044). Trafikutredningen har baserats på siffror från 2009 eftersom senare trafikmätningar leder till lägre resultat och kan ha påverkats av tillfälliga förändringar kopplade till Covid 19-pandemin. Eftersom utredningen tar höjd för en så stor trafikökning bedöms det inte finnas behov av nya mätningar. Den ökning av trafik på väg 111 som området bidrar med beräknas till 270–360 trafikrörelser (ÅDT) vilket ger en ökning på cirka 5 procent i jämförelse med mätningen 2017. Därmed bedöms inte trafikökningen vara avgörande för trafiksituationen längs väg 111.

Kapacitetsberäkningar, med uppräknings till fordonstrafik för 2044, har utförts för korsningspunkten där in-och utfart från området kommer att ske. Utredningen visar att det nya bostadsområdet inte bedöms bidra till några kapacitetsproblem i anslutning till eller på väg 111. För utfart på väg 111 gäller stopplikt vid gator och vägar som ansluter till riksvägen men väjningsplikt vid utfart direkt från fastighet.

Parkering

För bostadsområdet finns en uppsamlade parkeringsplats för de boende vid infarten till planområdet men parkeringsplatserna finns även jämnt fördelade inom planområdet. De flesta radhus har också en parkeringsficka längs med gatan framför entrén/baksidan där endast de boende tillåts parkera.

Planen möjliggör även uppförande av laddningsstation för elbilar.

Samlade parkeringsytor ska ramas in med grönstruktur som till exempel låga häckar och träd. Utformningen är viktig för att säkerställa att boendemiljön präglas av ytor för lek, umgänge och social samvaro.

Planförslaget har tagits fram utifrån ett äldre förslag på parkeringsnormen. Utifrån Höganäs kommuns gällande parkeringsnorm från 2023, (antagen av kommunfullmäktige 2023-02-07) som baseras på kommunens parkeringsstrategi (som antogs av kommunfullmäktige 2021-09-14), innebär det att parkeringsbehovet för området är 115 platser fördelade enligt tabellen nedan. Förslaget för området innehåller 127 platser och skulle därmed kunna minskas något när området bebyggs.

	Antal hus	kvm BTA	Bostäder	Parkeringsplatser	
Villor	19	3420	19	38	2 platser per bostad
Radhus	36	4909	36	58	1,6 platser per bostad
Flerbostadshus	3	2126	32	19	9 platser per 1000 kvm
Total	58	10 455	87	115	

Tabellen som visar behovet av parkeringsplatser som planförslaget genererar som baseras på fördelning av de bostadsenheter som planläggs.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelbana planeras att byggas längs den östra sidan av väg 111 så att området förbinds med busshållplatsen Tallbacken i söder och Storaskärsvägen i norr. I riktning mot Nyhamnsläge kopplas till den befintliga gång- och cykelbanan som förbinder med bland annat livsmedelsbutiken och Nyhamnsskolan. I anslutning till området infart planeras en passage vid väg 111 som ger en förbindelse västerut, mot havet.



Befintliga gång-och cykelstråk i ljusblått och planerad dragning i mörkblått.

Kollektivtrafik

Boende inom planområdet kommer att bidra till ett ökat resandeunderlag för befintlig kollektivtrafik.

Riktlinjer för gaturummens utförande och utformning

Gaturummet mellan de nya bostadshusen ska vara en grön miljö med en utformning som understryker att detta är en säker miljö på de boendes, gåendes och lekande barnens villkor.

Armerat gräs signalerar att ytan är på gåendes villkor, och är samtidigt vattenpermeabelt.



Föreslagen teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till befintligt VA-nät i Krapperupsvägen.

Dagvattenhantering



Förslag på dagvattendammar. Marklaget

Dagvatten- och skyfallshantering har studerats i en förprojektering av allmän plats inom området. Utifrån förprojekterings beräkningar har området ett behov av 1791 m³ fördröjningsvolym för att klara ett 100-årsregn. Förslaget rymmer en volym på 1831 m³ genom en stor damm i områdets sydvästra del. Utflödet från området är begränsat till 11 l/s. Dammarna föreslås vara cirka 2 meter djupa och ha slänter med lutningen 1:4. Beräkningen är utförd enligt svenskt vattens publikation P110 med en återkomsttid på 100 år med 10 minuters varaktighet och klimatfaktor 1,25.

Riktlinjer för dagvattenmagasinens utförande och utformning

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

Avfall, återvinningsstation

Hantering av avfall samordnas till några upphämtningspunkter inom planområdet. Kommunens sedvanliga regler för hantering av avfall följs. Villatomterna har egen avfallshantering.

Övriga ledningar

Höganäs energi är nätägare och leverantör av el och fiber. Markägaren projekterar och förlägger kabelrör inom planområdet. Planområdet ansluts till elnätet via Krapperupsvägen. En transformatorstation planeras i områdets nordvästra del.



Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Samrådet för detaljplanen ägde rum under kvartal 2, 2022; granskning ägde rum under kvartal 3 2023 och antagande planeras ske under kvartal 2, 2025.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen får laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Avtal

I samband med planläggning upprättas ett exploateringsavtal som redovisar för detaljplanens genomförande. Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen inte är markägare. I avtalet skall exploateringskostnader, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragning mm regleras. Avtalet beskriver även överlåtelser av mark i samband med detaljplanens genomförande. Genomförande av åtgärder i anslutning till väg 111 innebär att genomförandet även behöver hanteras i avtal mellan kommunen och Trafikverket.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad i plankartan som lokalgata, gång- och cykelväg samt naturmark. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar även för anläggandet av allmän plats utifrån den beskrivning av respektive yta som redovisas på plankartan och planbeskrivningen. Exploatören kommer att medfinansiera de åtgärder som sker på allmän plats utifrån exploateringsavtalet.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde men kommer till viss del att utökas österut för att omfatta hela planområdet.

Ledningsdragningar inom området kommer så långt det är möjligt att förläggas på allmän plats i huvudsak under lokalgatan.

Höganäs Energi ansvarar för elförsörjning inom området.

Exploatören ansvarar för att område markerat med "u" hålls fritt för ledningsdragning. När fastigheten säljs till exempelvis bostadsrättsförening eller samfällighetsförening kommer den framtida ägaren att ha ett fortsatt ansvar att hålla ledningsstråken fria i den mån det krävs för underhåll. Exploatören skall kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

Regler och tillstånd

Inom planområdet finns biotopskyddade stenmurar och trädrader utifrån *Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken med mera* samt den fridlysta arten skogsknipprot som skyddas av Artskyddsförordningen (2007:845). Dispens har sökts för att göra en öppning muren, för att byta ut trädraden samt för påverkan på skogsknipprot.

Länsstyrelsen fattade beslut om att lämna dispens för genombrott i stenmur men att avslå nedtagning av alléträd (2023-12-12). Att skapa en öppning i stenmuren är viktigt för detaljplanens genomförande. Nedtagning av träd är en viktig fråga kopplat till boendekvalitet och säkerhet. Det är även viktigt att träd ersätts så att det under lång tid kan fortsätta finnas en trädrad på platsen, av biologiska och rekreativa skäl. Kommunen och exploatören planerar därmed att skicka in en eller flera dispensansökningar med mer omfattande kunskapsunderlag inför planens genomförande för att ordna en mer långsiktig lösning för de träd som är i dåligt skick.

Fastighetsrättsliga genomförande frågor

Fastighetsägare

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen. Sedan detaljplanens granskning har en fastighetsbestämning genomförts av fastigheten Brunnby-Bräcke 9:3 vilket resulterat i justerade koordinater för dess fastighetsgränser. Plankartans linjer har anpassats till de nya koordinaterna inför detaljplanens antagande.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Förslaget till detaljplan innehåller inte fastighetsindelningsbestämmelser som är tvingande för hur en fastighet eller samfällighet ska utformas eller för att reglera att servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter samt gemensamhetsanläggningar ska skapas, ändras eller upphävas. Det har inte funnits behov av att införa fastighetsindelningsbestämmelser för att säkerställa detaljplanens genomförande. Det finns dock bestämmelser i plankartan som reglerar fastighetsstorlek.

Fastighetsbildningsåtgärder

En fastighetsbestämning genomfördes inför detaljplanens antagande och planlinjerna har anpassats till fastighetsgränsernas nya läge.

Följande fastighetsbildningsåtgärder behöver genomföras:

Del av Brunnby-Bräcke 9:42 löser kommunen in för att tillskapa allmän plats med användningen gång- och cykelväg. Kommunen ska i första hand träffa en frivillig överenskommelse med berörd fastighetsägare vad avser ersättning för intrånget. Om sådan inte kan träffas kan kommunen med stöd av PBL begära inlösen hos Lantmäteriet. Till fastigheten Brunnby-Bräcke 9:42 ordnas infart norrifrån som säkras genom servitut över kvartersmark.

Brunnby-Bräcke 9:7 och 9:8 får bestämmelsen *kvartersmark parkering*. Fastigheterna kan genom fastighetsreglering överföras till Brunnby-Bräcke 9:3 alternativt sammanläggas till en fastighet beroende av vad Lantmäteriet bedömer som lämpligast. Kommunen äger idag båda fastigheterna.

Del av Brunnby-Bräcke 9:3 kan styckas av för bostadsfastigheter för flerbostadshus, radhus och fristående villor.

Mark som läggs ut med bestämmelsen *lokalgata* inom Brunnby-Bräcke 9:3 ska exploatören utan ersättning överlåta till kommunen. Samma gäller för mark med bestämmelsen naturmark som läggs ut inom Brunnby-Bräcke 9:3.

Gemensamma ytor och funktioner, som ska delas mellan olika boende och/eller fastighetsägare, inom kvartersmark kommer att kräva gemensamhetsanläggningar eller marksamfälligheter inom området. Det kan bland annat handla parkeringsanläggningar, dagvattenhantering, ledningsdragningar och platser för vistelser och rekreation.

Ledningar ska i huvudsak förläggas i allmän plats och ska då regleras i civilrättsligt avtal. Ledningar som behöver förläggas inom kvartersmark kräver ledningsrätt.

Exploatören ansöker samt bekostar de förrättningsåtgärder som föranleds av detaljplanens genomförande. Samtliga fastighetsbildningsåtgärder prövas av Lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för framtagande av detaljplan

Arbetet med detaljplanen regleras genom ett planavtal där det framgår att exploatören bekostar planläggningen. För att upprätta planhandlingarna har exploatören anlitat Wingårdhs. Höganäs kommun har sedan granskat, godkänt och står i alla skeden som avsändare för detaljplanens handlingar.

Fastighetsbildningsåtgärder

Ansökan om förrättning bekostas av exploatören och kommunen med hälften var.

Inlösen, ersättning

Kommunen får utgift i form av intrångs-/inlösensersättning för mark som läggs ut med bestämmelse allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören och kommunen får utgifter för förrättningar för att skapa fastigheter som överensstämmer med plankartans uppdelning mellan kvartersmark och allmän plats samt uppdelning av kvartersmark i bostadsfastigheter och gemensamhetsanläggningar. Exploatören får även kostnader för anslutning till el-, fiber-, och VA-nätet.

Planområdet består idag av mark som inte omfattas av detaljplan. Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att detaljplanen fått laga kraft. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Ledningsnät för el, fiber och VA kommer att byggas ut i området. För elnätet finns möjlighet att, utifrån plankartan, anlägga en transformatorstation i planområdets nordvästra del. För hantering av större vattenmängder kopplat till dagvatten och skyfall finns ytor både i anslutning till förslaget flerbostadshus och inom naturmark.

Tekniska utredningar

För detaljplanen har frågor kring naturvärden, trafikbuller, förorenad mark, trafikbuller och dagvatten utretts. Efter samrådet studerades dagvatten och skyfall i en förprojektering av gatumark och VA.



Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Miljökonsekvenser

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt MB. I gällande översiktsplan för Höganäs kommun redovisas området som utbyggnadsområde för ny tätortsbebyggelse i form av bostäder.

Undersökning

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

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

Miljökvalitetsnormer

Luft utomhus

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

Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt 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 mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

Buller

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

Kopplat till detaljplanen har en trafikbullerutredning tagits fram. Utredningen visar att trafikbullerförordningens grundriktvärde ($L_{eq} \leq 60$ dBA) uppfylls både när årsdygnstrafik och när sommartrafik beaktas. Detta innebär att bostäder kan planeras fritt utan krav på planlösning eller bulleråtgärder vid fasad.

Riktvärdena för uteplats ($L_{eq} \leq 50$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) uppfylls vid samtliga planerade trädgårdar och uteplatser förutom vid villorna närmast väg 111. Här krävs någon form av åtgärd för att uppfylla riktvärdet. En sådan åtgärd kan vara att anlägga en upp till 2 meter hög lokal bullerskyddsskärm vid uteplatsen. Det skulle även kunna vara att placera en byggnad eller del av byggnad mellan vägen och uteplatsen för att avskärma bullret. Bullerproblematiken vid uteplatser i områdets västra del har gett skäl för en bestämmelse på plankartan som tydliggör att uteplatser behöver avskärmas i den delen av planområdet.

Med rätt konstruktion av ytterväggar, fönster och eventuella ventiler kan man uppfylla Boverkets riktvärden för trafikbuller inomhus.

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för buller inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

Vatten

Området ansluter till grundvattenförekomsten Nyhamnsläge-Jonstorp och kustvattenförekomsten Norra Öresund. Grundvattnet har god kemisk status och god kvantitativ status medan kustvattnet har god ekologisk status och naturlig tillkomst/härkomst men uppnår ej god kemisk status på grund av höga värden bromerad difenyleter och kvicksilver. De mätvärden som framkommit i detaljplanens markmiljöutredningar antyder inte att områdets vattenflöden skulle kunna påverka miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsterna. Avhjälpandeåtgärderna för markföroreningarna bedöms kunna få lokala positiva konsekvenser för grundvattnet i området.

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Recipienten är Öresund genom Råån som rinner i öst-västligt riktning söder om planområdet. Norra Öresunds kustvatten klassas som god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Detaljplanen kommer inte påverka vattenförekomstens status.

Nationella miljö mål

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

Planförslaget har som ambition att ge förutsättning för i stora drag bibehållen mångfald av växter och djur genom att bevara, flytta och nyplantera viktiga arter och ha en stor andel naturmark i området. Förslaget ger även en god fördröjning av dagvatten i öppna lösningar. Giftfri miljö uppnås genom att de befintliga markföroreningarna som överstiger riktvärdena kommer att tas bort före byggnation. Möjligheterna för de boende att uppnå en hållbar livsstil påverkas av teknikutvecklingen kring hållbara drivmedel samt utvecklingen av kollektivtrafik och lokalt gång- och cykelnät. För hållbart resande bedriver Höganäs kommun ett aktivt arbete utifrån Översiktsplan 2035. Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljö mål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

Klimatförändringar, översvämningar, ökade havsnivåer med mera

I Höganäs kommuns klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Planområdet ligger på 9,4 till 10,7 meter över havet och bedöms inte utgöra riskområde för översvämning från havet.

Området har hög grundvattennivå vilket gör det problematiskt att bygga källare. Eftersom efterfrågan på att bygga källare i området är liten har kommunen, på Länsstyrelsens inrådan, beslutat att detaljplanen inte ska möjliggöra källare. Därmed finns en bestämmelse på plankartan som reglerar att källare inte får finnas.

Sociala konsekvenser**Bostadspolitiska mål**

Planförslaget bedöms bidra positivt till kommunens bostadspolitiska mål om ett ökat antal bostäder i kommunen.

Blandning och flexibilitet

Planförslaget bedöms bidra positivt till ett blandat och flexibelt utbud av bostäder i Strandbaden.

Kopplingar till omgivning

Den föreslagna gång och cykelförbindelsen norr- och söderut bedöms bidra positivt till möjligheten att på ett säkert sätt ta sig till skolor och service. Den bidrar även positivt till ett ökat nyttjande av kollektivtrafiken. Säkra övergångar till Strandbadens västra sida är också positivt för att öka möjligheten att röra sig säkert i området.

Fritid och folkhälsa

Boende inom planområdet kommer att ha god tillgång till attraktiva rekreationsområden lämpliga för motion och därmed bidra till en god folkhälsa.

Mötesplatser

Planförslaget rymmer lokala mötesplatser och naturmark som ger mervärde åt de boende i området.

Säkerhet och trygghet

Bebyggelseförslaget är utformat för att skapa en barnvänlig och trygg boendemiljö där de boende kan ha god uppsikt över gator och platser, där utemiljön är ändamålsenligt ljussatt och där trafiken är anpassad till barn och äldre, gående och cyklister. Höganäs kommun har som målsättning att utveckla områdets kopplingar för gående och cyklister till omgivande områden och på så vis utveckla det lokala nätet av gång- och cykelvägar.

Tillgänglighet

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Marken inom området är relativt plan och det finns goda förutsättningar att skapa tillgänglighet för personer med rörelsehinder.

Service

Området bedöms inte i sig självt ge underlag till kommersiell eller kommunal service. Detaljplanen bidrar till att öka efterfrågan på den typen av funktioner i Strandbaden och förstärker på så vis underlaget för befintliga servicepunkter i Nyhamnsläge och Strandbaden.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för kommunen

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

Kommunen får en inkomst genom exploateringsavtalets ersättning kring utbyggnad av allmän plats samt för plantkostnader som regleras i planavtalet.

Kommunen får även inkomster för anslutningsavgifter för VA.

Eftersom allmän platsmark, park och lokalgata föreslås kommer kommunens park och gatuavdelning att behöva ökad driftkostnad för underhåll.

Konsekvenser för fastigheten Höganäs Brunnby-Bräcke 9:3

Fastighetsägaren får en tillkommer en utgift i samband med lantmäteriförrättning.

Fastighetsägaren får en inkomst vid försäljning av fastighet.