

KS/2017/812

▶ PLANBESKRIVNING DETALJPLAN FÖR DEL AV HÖGANÄS 37:39 MED FLERA, **DELPLAN 1: ALLÉGATAN**



LAGA KRAFT-HANDLING 2018-12-19



**HÖGANÄS
KOMMUN**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	03
INLEDNING OCH PLANDATA	04
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	09
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR HELA "TORNLYCKAN"	13
PLANFÖRSLAG	21
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	34
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	37

FÖRORD

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

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

PLANHANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Planbeskrivning (denna handling), 2018-05-03 rev 2018-10-11
Plankarta med tillhörande bestämmelser 1:1000 , 2018-05-03 rev 2018-10-11
Granskningsutlåtande, 2018-10-11
Illustrationskarta 1:1000 , 2018-05-03
Samrådsredogörelse 2018-05-03
Behovsbedömning, 2016-06-13
Grundkarta, 2018-04-11
Fastighetsförteckning, 2018-04-25

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

Kvalitetsprogram, 2018-05-03
Flyghinderanalys, LFV 2018-10-01
Trafik PM, 2018-05-03
Bullerberäkning , 2018-05-03
VA-utredning, Ramboll 2018-01-24
Geoteknisk utredning, WSP 2014-10-22

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.

INLEDNING OCH PLANDATA

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens (Höganäs 37:39 med flera) övergripande syfte är att pröva lämpligheten för utbyggnad av staden i sydöstra Höganäs. Planförslaget innebär en utbyggnad av det befintliga gatunätet bland annat genom en förlängning av Allégatan söderut, ett nytt bostads- och verksamhetsområde längs med den nya gatuträckningen samt ett nytt bostadsområde öster om den nya gatan. Planförslaget syftar också till att skydda befintliga natur- och kulturvärden inom området samt att skapa nya allmänna grönytor.

Planförslaget innefattar:

- Utbyggnad av bostäder med varierade boendeformer.
- Förlängning av Allégatan med koppling från Långarödsvägen till Litteraturvägen och Lexikonvägen.
- Utbyggnad av område för volymhandel och verksamheter i anslutning till ICA
- Utbyggnad av vägnätet med kopplingar mot väster, norr och öster.
- Bevarande av befintlig skogsdunge.
- Anläggning av parkytor som bland annat ger möjlighet till dagvattenfördröjning.

Sammantaget bedöms den nya stadsdelen kunna innehålla cirka 700 bostäder. Med en jämn utbyggnadstakt på ungefär 50 bostäder/år bedöms området kunna färdigställas inom en 15 års period.

Inför granskning har detaljplanen Höganäs 37:39 med flera delats upp i ett antal delplaner. Avsikten är att delplanerna ska genomgå separata granskningsprocesser med viss tidsförskjutning för att sedan slutligen antas som enskilda detaljplaner. Syftet med detta är att effektivisera planprocessen och skapa bättre förutsättningar för hålla ihop och styra utbyggnaden av området som, med tanke på dess storlek, kommer att ske över en längre tidsperiod.

Aktuell delplan (Höganäs 37:39, delplan 1; Allégatan) **berör förlängning av Allégatan samt planläggning av tre bostadskvarter öster om gatans förlängning.** Delplanen berör även delar av Lexikonvägen och Litteraturvägen. Plankartan utformas med en viss flexibilitet för att kunna fungera över tid och ge utrymme för förändrade förutsättningar och behov av alternativa utformningar

PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet (Höganäs 37:39 med flera) ligger i Höganäs sydöstra stadskant där stadsbebyggelsen möter det öppna landskapet. Planområdet omfattar cirka 22,5 hektar varav två tredjedelar, cirka 14,5 hektar, är privatägd mark och övrig kommunägd.

Område för delplan 1 ligger i mitten av planområdet och omfattar förlängningen av Allégatan och ett område öster om Allégatan som avses planläggas för bostäder. Området är cirka 4,3 hektar och omgärdas i nuläget av åkermark.

Markägförhållanden

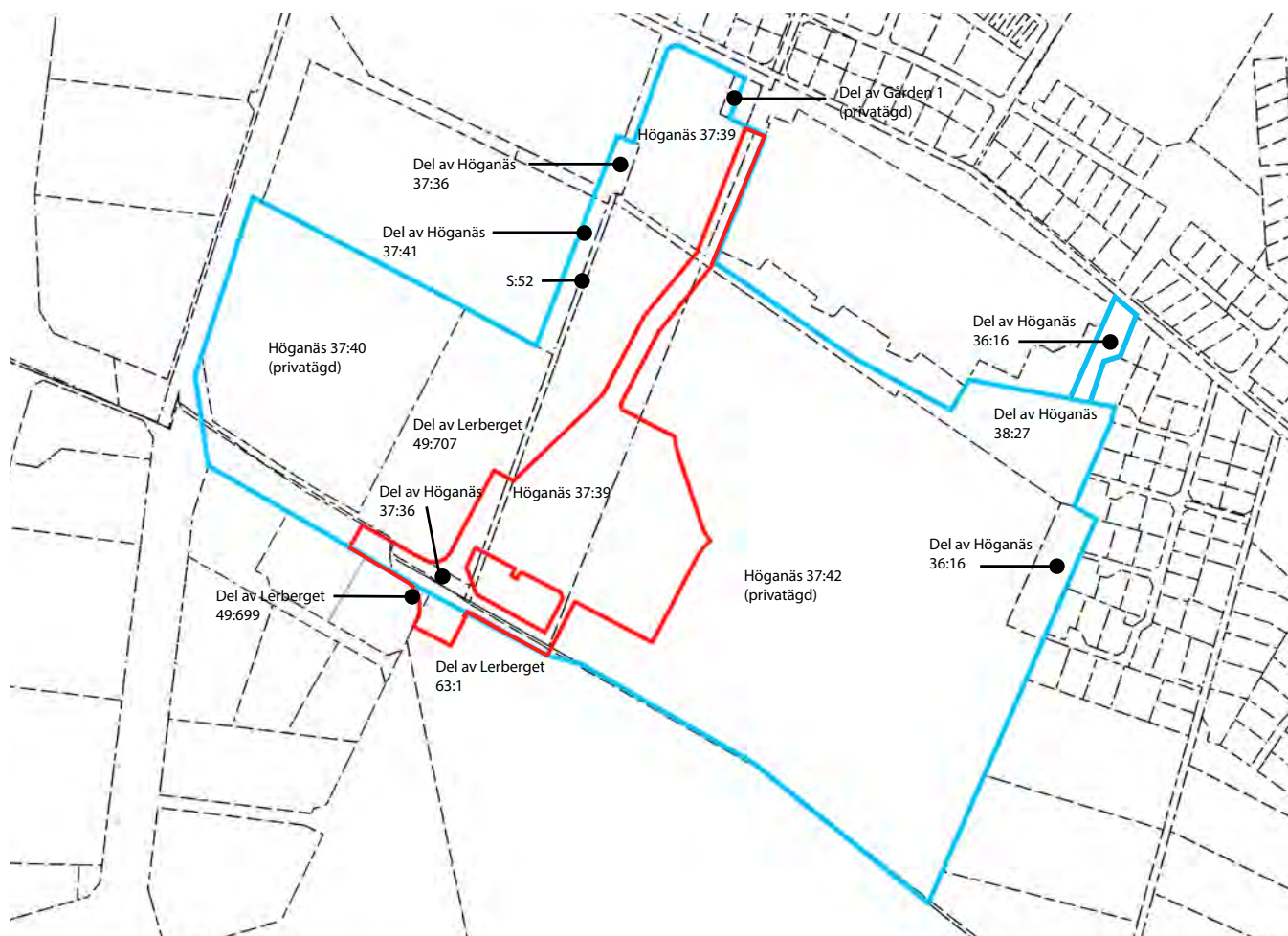
Ingående fastigheter inom planområdet är del av Höganäs 37:39, Höganäs 37:40, Höganäs 37:42 samt



Aktuellt utbyggnadsområde



Flygbild, aktuellt utbyggnadsområde markerat



Fastighetskarta. Hela planområdet redovisat i blå markering. Delplan 1 redovisas med rött.

delar av Höganäs 38:27, Höganäs 36:16, Höganäs 37:36, Höganäs 37:41, Lerberget 49:707, Lerberget 63:1 och Gården 1. Av dessa är Höganäs 37:40, Höganäs 37:42 och Gården 1 privatägda fastigheter. Övriga ingående fastigheter är kommunägda. Inom planområdet finns även samfälligheten Höganäs s:52.

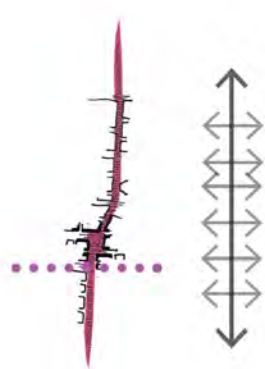
I område för delplan 1 ingår delar av Höganäs 37:39, Höganäs 37:42, Höganäs 38:27, Höganäs 37:36, Lerberget 49:707 och Lerberget 63:1. Fastigheterna inom planområdet är i kommunal ägo med undantag för fastigheten Höganäs 37:42 som är i privat ägo. Inom planområdet finns även delar av samfälligheten Höganäs s:52.

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH UTGÅNGSPUNKTER ENLIGT KVALITETSPROGRAM

Den nya stadsdelen är ett nyckelområde för Höganäs stads fortsatta utveckling. Områdets soliga söderläge, närheten till havet, kopplingen till Höganäs äldre delar i norr, höga naturvärden i nordöst, kort avstånd till skola och butik och närheten till Höganäs sportcentra gör det möjligt att skapa en modern ”boplats” utöver det vanliga.

Målsättningen är att skapa en karaktärsfull stadsväv där man arbetar med gator som ett genomsläpande system med tät maskvidd. Körytorna görs inte bredare än nödvändigt och vissa gator förstärks med alléplanteringar. Vissa punkter i gatunätet utformas som ”shared space” där de gående och cyklande är extra prioriterade. Gatorna ska inte fungera som barriärer utan som samlade rum. Litteraturvägen i söder kopplas ihop med Allégatan i norr. I mötet mellan dessa gator, ”handelsgatan” från ICA’s aktiva södersida och nya bostadsgatan västerut, bildas en plats. Bostäderna i den nya stadsdelen ligger utmed Allégatans förlänging eller samlas kring en halvcirkelformad gröning som med sin form speglar kvarteret Tivolivångens struktur från Höganäs historiska delar. Runt gröningen fördelar sig lagom stora kvarter för att du lätt och snabbt ska kunna navigera dig i och genom området.

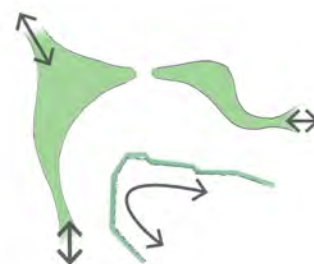
Ett varierat och stiligt uttryck är eftersträvarsvärt. Hållbarhet och långsiktighet ska vara i fokus avseende utformning och materialval. Utformningen av Höganäs SÖ ska ge en känsla av trygghet och tillgänglighet.



Samlande gaturum, stråk och platser



Koppla området till staden och ge förutsättningar för en blandad bebyggelse med olika boendeformer.



Skapa gröna kopplingar och kant mot landskapet

Ledord

Tät och grön gång- & cykelstad

Det ska vara lätt och gent att röra sig till fots i och genom området.

Tillgängligt för alla men gående och cyklister prioriteras framför biltrafik.

Höganässjälén

Variation i höjder och bebyggelsens uttryck inom kvarteren.

Ympa stad

Stadens karaktär och struktur överförs från det befintliga till det nya för en sömlös övergång. Nya kvarter läggs inte bara till, de integreras och sammanvävs med befintlig stad.

Målbild

God bebyggd miljö

Tar tillvara platsens kvaliteter, utsikter och sollägen.

Bearbetad landskapskant i övergången mellan stad och omland.

Omsorgsfullt utformade gaturum och tydliga kvarterstrukturer

Gator med mänskliga mått, viktiga stråk kantade av trädalléer informella passager/smitvägar för gående

Målpunkter

Skapa nya och stärka befintliga i närområdet.



Grönt stråk mellan bebyggelse. Överblickbarhet och aktivitetsområde samt en positiv social kontroll från omkringliggande bostäder gör området tryggare och säkrare.



Samlande gaturum för alla. Grannskap i social skala. Blandning av bostäder/upplåtelseformer samt volymer. Tydliga gränser mellan offentlig/privat med häckar och plank.



Illustrationsplan, struktur- och bebyggelseprincip

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslöt den 9 september 2010, i samband med antagandet av detaljplanen för ICA-butiken i området att ge planavdelningen i uppdrag att planlägga det område inom dåvarande fastigheten Höganäs 37:40, för vilket befintliga detaljplaner upphävdes, för handel. Arbetet skulle ske parallellt med den Fördjupade Översiktsplanen för Höganäs och Väsby.

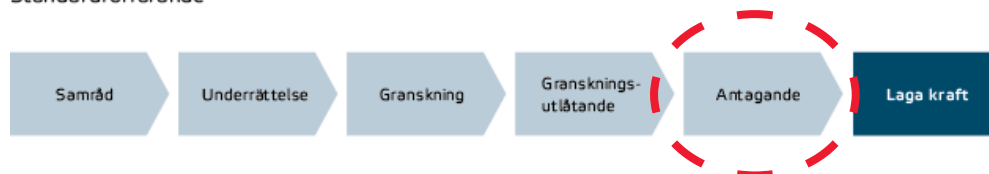
Under arbetet med FÖP för Höganäs och Väsby 2012 framkom det att en etablering av handel i det nämnda området och planeringen av den föreslagna vägkopplingen mellan Långarödsvägen och Lexikonvägen påverkar varandra mycket. Därför bestämdes under sommaren 2012 att ta fram ett planprogram för hela det berörda området för att ge en helhetsbild av områdets framtida utveckling.

Kommunstyrelsen beslutade den 3 juni 2014, § 147, att godkänna upprättat planprogram för området samt att uppdra åt planavdelningen att påbörja detaljplanarbeten enligt planprogrammets föreslagna etappindelning. Detta detaljplaneområde är ett av dessa delområden.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard förfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.

Standardförfarande



Planprogram

En detaljplanen kan föregås av ett program som beskriver förutsättningarna och huvudidén för projektet. I programskedet sker i så fall ett första samråd. Samrådsförslaget skickas ut till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar och som ges möjlighet att inkomma med synpunkter. Inkomna synpunkter ligger då till grund för det formella planförslaget som arbetas fram inför nästa samråd. Planprogrammet godkänns av kommunstyrelsen.

Ett planprogram har upprättats den 8 maj 2013 som underlag för föreslagen detaljplan och programsamråd hölls mellan den 4 september 2013 till den 1 oktober 2013. Synpunkter som inkom under programsamrådet har sammanfattats och besvarats i programsamrådsredogörelsen.

Samråd

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut i kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Plansamråd genomfördes från 4 juli till 11 augusti 2016. Öppet hus med utställning och samtal om planförslaget hölls i

café Amanda på Höganäs bibliotek den 11 juli 2016. Efter samrådet avses detaljplanen Höganäs 37:39 med flera delas upp i ett antal delplaner. Avsikten är att delplanerna ska genomgå separata granskningsprocesser med viss tidsförskjutning för att sedan slutligen antas som enskilda detaljplaner.

Granskning

Efter beslut om granskning i kommunstyrelsens planutskott genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Granskning för delplan 1 genomfördes mellan den 21 maj och den 18 jun 2018. Utställning hölls den 5 jun 2018.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

Eventuellt överklagande

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

Laga Kraft

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

Fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby vann laga kraft den 24 juli 2012. En fördjupad översiktsplan är vägledande men inte juridiskt bindande. I fördjupningen sägs bland annat, som berör aktuellt programområde:

Väg 111 utgör i dagsläget en av de största barriärerna i Höganäs. För att minska barriärverkan samt avlasta vägen och skapa utrymme för andra trafikslag på den föreslås ett antal åtgärder däribland förlängning av Allégatan söderut till Lagårdsvägen samt nytt nord-sydligt gång- och cykelstråk längs Allégatan.

Höganäs stad hade som mål att öka sin befolkning till 10 000 invånare år 2015. Detta motsvarar ca 750-1000 bostäder. FÖP har dock en planeringshorisont fram till 2030 och tar som utgångspunkt att Höganäs fortsätter att växa i motsvarande takt som till 2015. Detta ger sammantaget ett totalt utbyggnadsbehov på 3000 nya bostäder fram till år 2030.

Höganäs strävar efter att förnya och utveckla sitt näringsliv samtidigt som befintliga verksamheter beaktas. I anslutning till Allégatans sträckning söderut planeras området öster om den nybyggda ICA-butiken vidareutvecklas med volymhandel.

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Högnäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 1993 och är ett rådgivande men icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. Planområdet ligger inte inom bevarandevärd kulturmiljö men angränsar i sin norra del till ett område med lokalt bevarandevärde. Inom planområdets norra del ligger även en korsvirkesgård som utpekats som bevarandevärd.

MILJÖPROGRAM

Miljöprogram för Högnäs kommun antogs av kommunfullmäktige den 16 december 2015.

I miljöprogrammet finns ett antal åtgärder som ska eftersträvas vid detaljplanering av vilka följande kan anses relevanta för aktuell detaljplan:

- Skapa sammanhängande cykelstråk.
- Planera för att möjliggöra användning av solceller på tak.
- Lokalisera bostadsområden och större arbetsplatser kollektivtrafik- och servicenära.
- Främja bilpool vid nybyggnation.
- Laddningsstation för elbilar ska övervägas i planarbete.
- Öka ekosystemtjänster i tätorterna.

PARKERINGSNORM OCH PARKERINGSPOLICY

Gällande **parkeringsnorm** och parkeringspolicy antogs av kommunfullmäktige den 19 september 2013.

Parkeringsnormen ska följas dock kan avsteg göras med hänvisning till platsspecifika omständigheter eller då det finns förutsättningar för andra alternativ vilka syftar till att motverka en ökad eller onödig privatbilanvändning.

Enligt kommunens **parkeringspolicy**, antagen i kommunfullmäktige den 19 september 2013, kan avsteg från parkeringsnormen ske om ett eller flera av policyns sex undantagskriterier uppfylls. Följande av dessa kriterier berör planförslaget:

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

- **Närhet till handel och service** - Om det är god tillgänglighet till handel och service så kan det vara möjligt att sänka kraven i parkeringsnormen.

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

- **Bilpooler** – Bilpooler kan minska behovet att äga en egen bil, eller en extra bil, och är därför ett möjligt koncept för att minska ner antalet parkeringsplatser och särskilt i de fall då ett bilpoolskoncept kombineras med ett prioriterat kollektivtrafikalternativ.

- **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. För cykelparkering finns i dagsläget ingen kommunal norm eller krav.

PLANPROGRAM

Planprogram för delar av sydöstra Höganäs (förlängning av Allégatan), 3 juni 2014, omfattar hela utvecklingsområdet Tornlyckan. Ett program är vägledande men inte juridiskt bindande.

Planprogrammets ambition för området är att möjliggöra utbyggnad av staden och i samband med detta bygga ut vägnätet och öka tillgängligheten i de östra delarna av Höganäs och östra Lerberget samt utveckla allmänna platser och grönområden inom programområdet.

Norra delen av programområdet föreslås för utveckling av bostäder. Handel och verksamheter kommer att koncentreras till kvarteret söder om ICA Kvantum. Bebyggelse på den gamla korsvirkesgården föreslås bevaras och få en blandad användning av bostad och verksamhet. I anslutning till och inom det planerade bostadsområdet avsätts mark till parker och grönområden med möjlighet att ordna öppen dagvattenhantering.



KVALITETSPROGRAM för "Tornlyckan"

Till området finns ett kvalitetsprogram framtaget som ska vara styrande för områdets utformning vid exploatering av både kvartersmark och allmänna platser. Programmet beskriver och definierar den kvalitetsnivå som krävs för att delta i genomförandet av stadsdelens uppförande. Kvalitetsprogrammet utgör också underlag vid bygglovsprövning och är ett vägledande dokument som ska läsas tillsammans med detaljplanen för projektet.

Kvalitetsprogrammet kommer att medfölja som bilaga vid exempelvis markanvisningstävlingar och tecknande av exploateringsavtal.



GÄLLANDE DETALJPLANER

Delplan 1 berörs av tre gällande detaljplaner varav en fortfarande har genomförande tid kvar.

STADSPLAN FÖR DEL AV LÅNGARÖDSOMRÅDET (12-HÖS-432)

LAGA KRAFT-ÅR: 1965

Detaljplanen redovisar att berörda delar av aktuellt detaljplaneområde ska användas för handel, allmänna ändamål med syftet småskola samt allmän platsmark för park. Planen har ingen genomförandetiden kvar.

STADSPLAN FÖR KV. LÅNGARÖD M.M. (1284-P45)

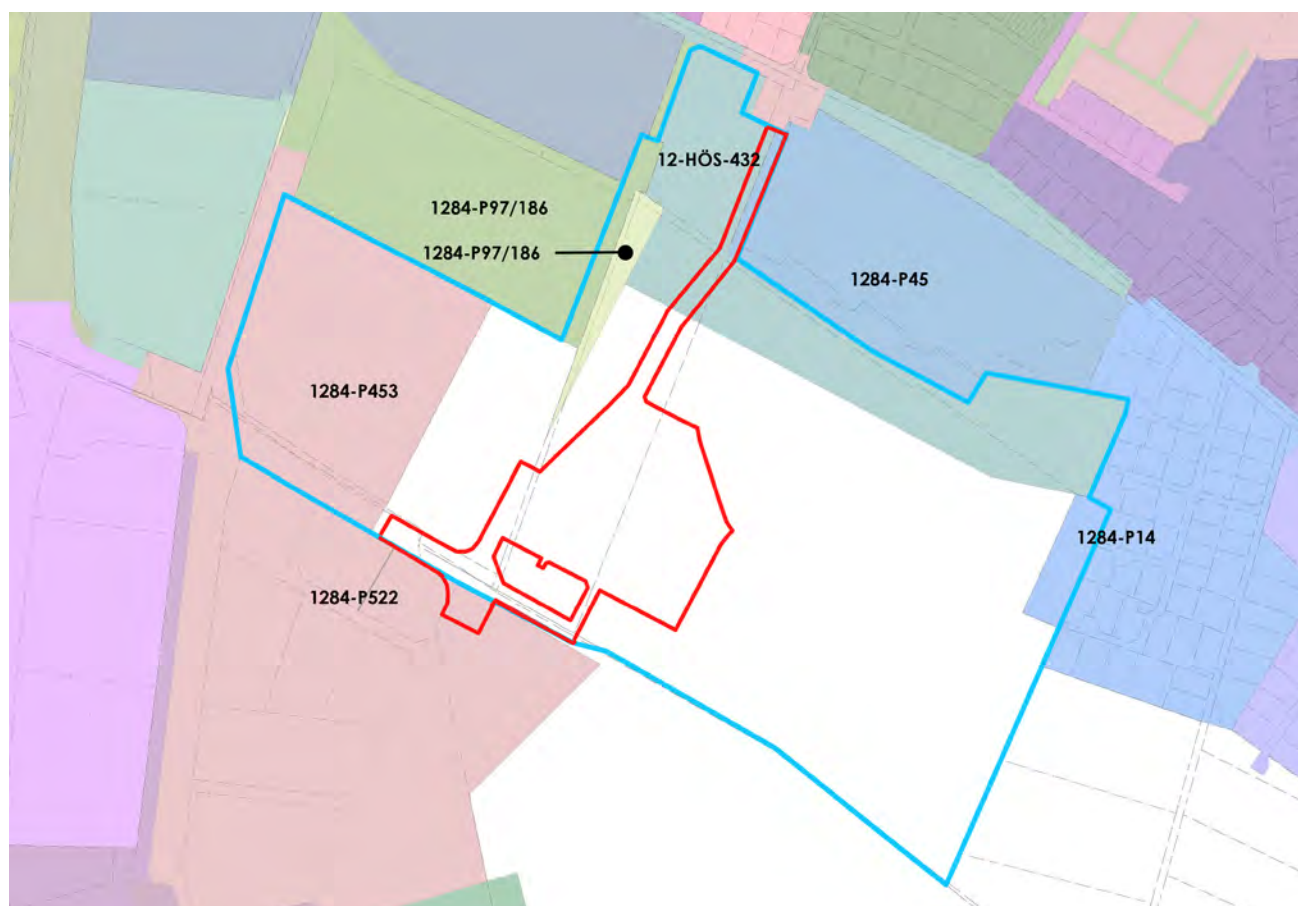
LAGA KRAFT-ÅR: 1987

Detaljplanen redovisar att berörda delar av aktuellt detaljplaneområde är avsedd för allmän platsmark i form av park eller plantering. Planen har ingen genomförandetiden kvar.

DETALJPLAN FÖR DELAR AV SYDÖSTRA HÖGANÄS, SÖDER (1284-P522)

LAGA KRAFT-ÅR: 2016

Detaljplanen redovisar att berörda delar av aktuellt detaljplaneområde ska användas för handel, allmänna ändamål med syftet småskola samt allmän platsmark för park. Planen har genomförandetid kvar.



Figuren visar gällande detaljplaner som berörs av föreslagen detaljplan. Planområde för detaljplan för Höganäs 37:39 m.fl. redovisas i blått och planområde för delplan 1 redovisas i rött.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

RIKSINTRESSE FÖR KUSTZONEN

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken. Planförslaget utgör ingen konflikt med riksintresset då planförslaget är en utveckling befintlig tätort, vilket är i enlighet undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken miljöbalken.

► FÖRUTSÄTTNINGAR (FÖR HELA TORNLYCKAN)

Nedanstående omgivningsbeskrivning och förutsättningar för planområdet vad det gäller mark, vatten, bebyggelse och teknisk försörjning är hämtat från samrådsförslagets planbeskrivning och gäller för hela stadsdelområdet ”Tornlyckan”.



Kartan visar en satellitbild av berört område. Planområde för detaljplan för Höganäs 37:39 m.fl redovisas i blått och planområde för delplan 1 redovisas i rött.

OMRÅDETS HISTORIA

LÅNGARÖDS BY

Långaröd var fram till laga skiftet en sammanhållen by om 4-5 gårdar. I samband med skiftet 1831 splittrades byn och husen flyttades eller nybyggdes. Omkring sekelskiftet förekom tegeltillverkning i området för den gamla byn, som fram till dess varit präglad av jordbruk. Under 1900-talets lopp har gårdarna avstyckats och i vissa fall rivits till förmån för ny bebyggelse, dels småhus norr om Långarödsvägen, dels flerbostadshus söder om vägen. Tre av gårdarna finns idag bevarade varav enbart en enda är bevarad i sin helhet med fyra längor. Mörsaren 5,6 består av huvudbyggnaden till den ursprungliga bondgården och

av Artilleristen 20 återstår enbart två av fyra längor. Dessa båda fastigheter ligger utanför planområdet. Höganäs 37:39 är den enda av de gamla gårdarna som ligger inom planområdet och är dessutom den enda hela gården som finns kvar.

OMRÅDET IDAG

Området är flackt och ligger mellan +4 möh och +7 möh. Det ligger precis vid stadens sydöstra utkant och är till stor del obebyggt och domineras av åkermarken som utgör cirka två tredjedelar av planområdet.

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Området är öppet och flackt och sluttar svagt i västöstlig riktning från + 5,5 m.ö.h. till +4,5 m.ö.h. Strax söder om planområdet finns en flygplats för hobbyflyg. Flygplatsen består av två gräsbeklädda start- och landningsbanor vilka i sin nuvarande utformning hjälper till att hålla landskapet öppet. Siktlinjerna söder och österut är därför långa och bryts först bortom flygfältet av skogspartier eller alléer planterade för att markera gamla ägo gränser och stråk samt av enstaka gårdsbebyggelse. I väst, norr och nordöst möts planområdet av den befintliga stadens bostadsbebyggelse och skolområdet för Tornlyckeskolan och Kullagymnasiet.

VEGETATION

Ekdungen, kallad Långaröds kogen, i planområdets nordöstra del besitter idag höga naturvärden med gamla ekar varav vissa individer är daterade till tidigt 1800-tal. I övrigt finns i planområdets norra del viss parkvegetation med ett antal fullvuxna träd och stora gräsytor samt en del äldre trädgårdsvegetation runt Långarödsgården.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen inom planområdet är sparsam. Det rör sig endast om en gammal korsvirkesgård, Långarödsgården, intill Långarödsvägen, ICA-butiken och en tillfällig barackbyggnad som fungerar som HVB-hem. Samtliga byggnader är lågmälda i 1-2 våningar. Direkt intill planområdet ligger även Tornlyckeskolan, en tegelbyggnad i 1-2 våningar och norr om planområdet ligger Långarödsområdet med flerbostadshus i större skala uppförda i tegel i 2-3 våningar.

KULTURMILJÖ

Långarödsgården, Höganäs 37:39, är en äldre korsvirkesgård som ägs av Höganäs kommun. Gården är den enda gård som finns kvar i sin helhet från Långaröds by och uppvisar med sina fyra längor, om än tillbyggd, en karaktäristisk typ av skånsk 1800-tals bondgård. Mangårdsbyggnaden är en skånelänga med blekt ljusgult putsade väggar över naturstensgrund. Enligt en inventering från 1996 har byggnaden ursprungligen haft synligt korsvirke. Möjlighet att i framtiden ta fram korsvirket bör möjliggöras i planen. Taket är av eternit och har en skivbeklädd kupa med tak av korrugerad plåt. Fönstren är utbytta och består av vita treluftsfönster. Dörr är utbytt.

Ekonomilängorna på gården är uppförda i rödmålat korsvirke med utskjutande bjälkändar samt tegelfyllningar med vitmålade murfogar. Fönstren på korsvirkeslängorna är vita träfönster med mittpost och spröjs samt mindre liggande fönster med spröjs, troligtvis original. Taket är belagt med eternit och dörrar/portar är grönmålade trädörrar, varav en är utbytt till en modernare dörr. Mindre uthus på gården består av rödmålad träfasad med locklistpanel, eternittak samt gröna portar.



ICA-butiken



Långarödsområdet norr om planområdet



Tornbyckeskolan



Långarödsgården, en äldre korsvirkesgård som ägs av Höganäs kommun

Förutom de fyra längorna är gården tillbyggd med garage åt öster och en ekonomibyggnad åt söder. Söder om är även ett fristående garage uppfört.

GEOLOGI

En geoteknisk undersökning för området gjordes av WSP, 2014-10-22,. Vid undersökningstillfället var inte bebyggelsestypen fastställd för området. Därför förutsatte undersökningen bostäder i 1-2 våningar utan källare och gjordes därför på ett maximalt djup om fem meter. Resultatet anger att grundläggningsförutsättningarna för undersökt bebyggelsestyp är relativt goda inom området.

VATTEN

Grundvattenytan inmättes vid den geotekniska undersökningen 2014 till varierande mellan 0,6-4,8 meter under befintlig marknivå. Grundvattennivån kan variera något under året på grund av nederbörd. Den ligger generellt som lägst i september och oktober i Södra Sverige och de högsta nivåerna brukar uppmätas i april och maj.

I rapporten för den geotekniska undersökningen rekommenderas att grundvattenmätningar bör göras regelbundet i området.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

FRITID OCH REKREATION

Cirka 500 meter sydväst om planområdet ligger Höganäs sportcenter där flertalet av kommunens sportfaciliteter lokaliseras. Inom 1500 meters radie kan den stora merparten av stadens rekreationsmöjligheter också nås, exempelvis badplatser, småbåtshamn, öppet landskap, museum, stadsparker.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

I Tornlyckans norra del ligger med tidsbegränsat bygglov ett HVB-hem (Hem för vård eller boende) med inriktning mot ensamkommande flyktingbarn. Direkt angränsande till planområdets nordvästra gräns ligger Tornlyckeskolan för årskurs F-9 och väster om denna finns även Kullagymnasiet. Närområdet har också flera förskolor. Söder om skolan, inom planområdet, finns ICA Maxi, en större livsmedelsbutik om cirka 3000 m². I allmänhet får området betraktas som närliggande till samtliga arbetsplatser och allmän och kommersiell service inom tätortsgränsen då det allra mesta kan nås inom en radie om 1500 meter.

KOLLEKTIVTRAFIK

Längs väg 111 går regionalbusslinjerna 220 samt 222 Helsingborg – Höganäs- Mölle. Turtätheten är väldigt god på vardagarna med 10-minuterstrafik på morgnarna och eftermiddagarna samt 15-minuterstrafik mitt på dagen. På helgerna kör bussarna som minst varje halvtimme under hela dagen fram till nattrafiken

som pågår nästan hela natten.

TRAFIK

Gator för fordonstrafik inom Tornlyckan utgörs idag endast av Lexikonvägen söder om ICA som fortsätter söderut som Litteraturvägen, en angöringsgata öster och norr om ICA-fastigheten som används för varutransporter till ICA samt Lövgatan som fungerar som angöringsgata till skolan från Långarödsvägen. Lövgatan slutar i en parkeringsyta. Till fots och cykel finns däremot goda möjligheter att röra sig i både nordsydlig och östvästlig riktning genom området.

Den tillåtna hastigheten på Lexikonvägen är idag 50 km/h. Flödet på Lexikonvägen mättes in våren 2015. Det totala veckomedlet för fordon på ett dygn var 5243 fordon varav 174 bestod av tung trafik. (Riktningen västerut trafikerades av cirka 2600 fordon per dygn, varav 77 var tung trafik. Riktningen österut trafikerades av cirka 2643 bilar varav 93 var tung trafik såsom lastbilar.) Utmed intilliggande väg 111 uppmätte Trafikverket år 2013 trafikflödena till ett totalt årsmedel av 10 238, varav tung trafik räknas till 667 av den totala summan. Den tillåtna hastigheten på väg 111, på den del som ligger i höjd med aktuellt planområde, är 50 km/ h. En ny trafikmätning kommer att göras i samband med planarbetet för nästa delplan.

Inom och i anslutning till aktuellt planområde slutar samtliga bilvägar i återvändsgränder.

Områdets trafikplanering med analyser, prognoser och hur områdets cykelnät ska se ut redovisas i ett trafik pm, Höganäs kommun 2018-05-03. Dokumentet är framtaget av kommunen och kommer vid



Befintligt väg- och cykelnät i området

behov att uppdateras efterhand som området planläggs.

FLYGTRAFIK

Öster om planområdet ligger en mindre flygplats som sköts på ideell basis av Nordvästra Skånes flygklubb med cirka 170 medlemmar. Flygplatsen är anpassad efter mindre flygplan och innefattar även en flygskola som också drivs av Nordvästra Skånes flygklubb.

Bana 14/32 går i nordvästlig- sydöstlig riktning med start-, stig- och inflygningsyta som korsar det föreslagna verksamhetsområdet. Inom start-, stig- och inflygningsytan får inga hinder finnas. Kartan nedan visar hur den hinderbegränsande ytan förhåller sig till landningsbanan. För varje 100 meter vi förflyttar oss bort från landningsbanan ökar också den hinderbegränsande ytans höjd med 5 meter.



Figuren visar hur den hinderbegränsande ytan för flygtrafik i området förhåller sig till landningsbanan. För varje 100 meter vi förflyttar oss bort från landningsbanan ökar också den hinderbegränsande ytans höjd med 5 meter.



Figuren visar inom vilket område (markerat med rött) som den maximala ljudnivån om 70 dBA minst 3 gånger per årsmedeldygn överskrids.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

För att klara dagvatten- och VA-försörjningen för hela området krävs en utbyggnad av det befintliga VA- och dagvattennät.

För delar av utbyggnaden av de västra delarna, dvs planerade bostadskvarteren i anslutning till Allégatan, kan spillvatten, dagvatten och vattenledningar anslutas direkt till befintligt VA- och dagvattensystem, dels vid Lexikonvägen och dels vid Pål Anders väg, direkt söder Tornlyckeskolan. För utbyggnad av delar av det sydvästra hörnet krävs dock att ny avloppspumpstation byggs. Den nya pumpstationen föreslås placeras i områdets östra delar då denna behövs för resterade områdets utbyggnad. Spillvattnet kan sedan tryckas västerut via en ledning som ansluter till befintlig spillvattenledning i Lexikonvägen alternativt till

befintlig huvudledning från Viken i Sävgatans förlängning.

Vid full utbyggnad krävs också att en ny större dagvattenledning anläggs västerut ut mot Öresund. Dagvattnet från området fördröjs i ett nytt magasin i söder.

Dagvatten från gatorna kan i övrigt avvattnas genom konventionell dagvattenhantering via dagvattenbrunnar i gata.

För brandvattenförsörjning kommer området även förses med brandposter. Branposternas placering ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Ledningar

För Höganäs stad finns ett fjärrvärmenät som är utbyggt till den angränsande stadskanten mot planområdet. Enligt Höganäs energi finns möjlighet att utvidga nätet för att även omfatta den nya stadsdelen. I området planeras det även för en utbyggnad av stadens fibernät.

E.ON Gas har distributionsledningar för natur- och biogas i området med möjlighet att ansluta tillkommande bebyggelse till.

I gällande detaljplan för sydöstra Höganäs; söder, precis söder om det planområdet finns mark utlagt för en ny transformatorstation. Efterhand som planområdet byggs ut kommer det enligt Höganäs energi att behövas en stationsplats till för att säkerställa hela områdets eldistribution.

Avfall

Vid ICA-butiken, finns idag en återvinningsstation. I övrigt sker avfallshantering för enskilda verksamheter och bostäder enligt tecknade avtal med kommunen.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

Flygbuller

Risk för buller finns i områden i anslutning till flygplatsen. På senare år är två oberoende bullerutredningar gjorda, en allmän för bullerspridningen runt flygplatsen och en med anledning av den tidigare förskoleverksamheten i Peter Sven-skolan. Resultaten i båda utredningarna visade värden under riktvärdena framtagna av Naturvårdsverket.

Vägtrafikbuller

Förutom flygplatsen antas den förlängda Allégatan utgöra den största bullerkällan. Bullerberäkningar för väg och eventuell anpassning av planens och bebyggelsens utformning studeras i berörda delplaner.

Verksamhetsbuller

Väster om planområdet ligger en produktionsanläggning för Scandstick. Risk för bullerstörning finns framförallt i form av fläktar samt tyngre transportertrafik till och från området. Anläggningen angörs från Pål Andersväg via Lexikonvägen.

I västra delen av planområdet ligger en ICA affär. Risk för bullerstörning finns framförallt i form av personbilstrafik och tyngre transporttrafik till och från området. Personbilstrafiken angör idag ICA's affärsområde i söder från Lexikonvägen. Tyngre transporter angör området österifrån från en angöringsväg i änden av Lexikonvägen. Risk för bullerstörning kan även finnas vid området för in- och utlastning. Bullrande fläktar och kylaggregat är också vanligt förekommande bullerkällor i denna typ av verksamhet.

Söder om planområdet och befintliga Lexikonvägen finns ett område planlagt för bland annat verksamhetsändamål. En förutsättning för markanvändningen är att framtida verksamhet inte ska vara störande för omgivningen. Dock kan det komma att förekomma en del tyngre transporter till och från området beroende på vilken typ av verksamhet som etablerar sig i området. Tillfartsväg kommer att vara i öst från Litteraturvägen via Lexikonvägen.

FARLIGT GODS

Farligt godstransporter förekommer längs väg 111 som ligger cirka 150 meter från lanområdet för Tornlyckan.

MARKFÖRORENINGAR

Inom fastighet Höganäs 37:40 finns en potentiell föroreningspunkt bestående av askor och slagg utpekad. Detta innebär att föroreningar har indikerats vid markinventering på platsen men några närmare analyser av omfattning och föroreningstyp har inte gjorts. Inför exploatering på platsen krävs att en noggrannare analys och eventuell åtgärd görs. I övrigt finns inga konstaterade markföroreningar eller kartlagda deponier inom området.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Området är flackt och ligger mellan +4 möh och +7 möh. Enligt utförda undersökningar varierar grundvattenytan mellan 0,5 till ca 3 m under befintlig marknivå. Ingen betydande risk för översvämningar i planområdet bedöms föreligga.

MARKRADON

Vad gäller radon i mark har ingen kartering av detta gjorts i kommunen. 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.

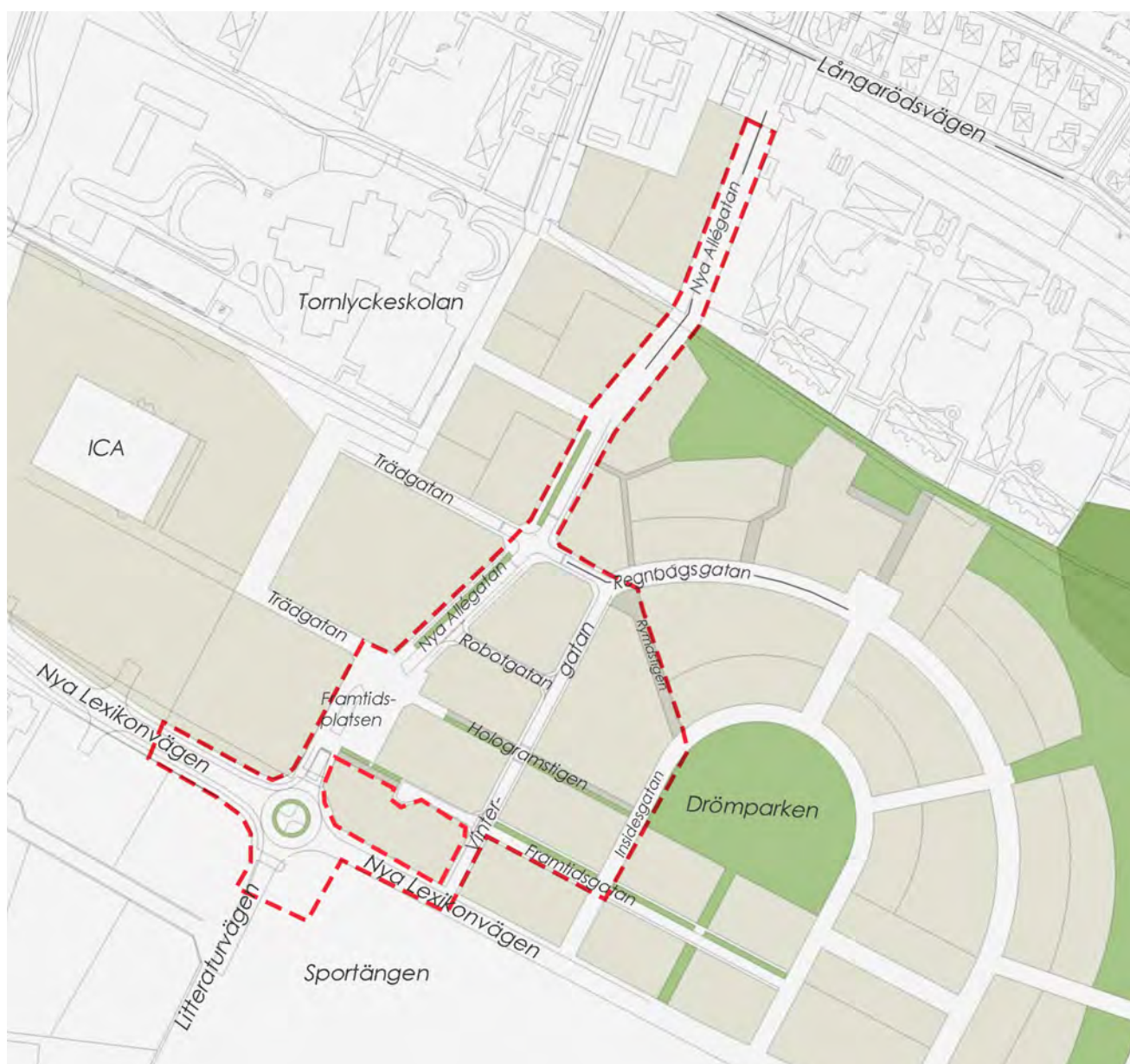
PLANFÖRSLAG

FÖRESLAGEN BEBYGGELSE

HUVUDSTRUKTUR

Inom delplanen, delplan 1, prövas i huvudsak bostäder i form av flerfamiljshus, radhus och kedjehus alternativt friliggande enfamiljshus. Total prövas cirka 12 000 kvm mark för bostadsändamål vilket möjliggör för en utbyggnad på cirka 95-100 bostäder i området.

Bostäderna inom området är fördelade på tre kvarter där varje kvarter innehåller en blandad bebyggelse med varierad täthet och skiftande höjder motsvarande två till sex våningar beroende på kvarter, hustyp och läge. Husen i kvarteren är genomgående placerade utmed områdets gator och hörn för att i så stor utsträckning som möjligt bidra till det offentliga gaturummet.



Översiktlig tomtskissskarta för nya stadsdelen "Tornlyckan" med angränsande gator, park, stråk och torg. Planområde för delplan 1: Allégatan markerad inom rött område.

Med **bostadsändamål** (B₁) avses olika former för boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement som exempelvis garage, carport, förråd och miljöhus ingår i användningen.

Delplanen berör även **förlängningen av Allégatan** som kommer fungera som huvudgatan genom det nya området. Gatan kommer löpa i nordsydlig riktning från Långarödsvägen i norr ner till Litteraturvägen och Lexikonvägen i söder. I södra delen breddas gatan och formas till en central torgplats, "Framtidsplatsen". Torgplatsen blir en central mötespunkt i området där flera gator och rörelsestråk kommer att stråla samman. Platsen planläggs som TORG. Med användningen torg kan platsen få en bred användning där både handel, utskänkning och allmän kommunikation och vistelse kan finnas.

I bottenvåningen på byggnader i anslutning till torgplatsen provas centrumändamål. **Centrumändamål** (C) avser i första hand olika kombinationer av handel- och serviceverksamheter. Exempel på verksamheter kan vara butik, restaurang/café, samlingslokal och olika typer av service. Hotell och vandrarhem ingår inte i användningen.

I anslutning till torgplatsen finns också en mindre byggrätt för **bostadskomplement** (B1) utlagd. Byggnaden är i första hand avsedd som en gemensam fristående samlingslokal där de **delarna av byggnaden** in mot kvarteret kan användas som till exempel förråd eller annat bostadskomplement. Byggnadens placering i anslutning till torgplatsen gör den även lämpad för flera typer av publika eller kommersiella verksamhet. Byggrätten medger därför med centrumändamål vilket ger byggnaden en bred och flexibel användning.

Delplanen berör även delar av Lexikonvägen och Litteraturvägen. Lexikonvägen ansluter i väst till väg 111 och kommer i senare delplaner förlängas österut för att hjälpa till med att trafikmata de östra delarna av stadsdelen. På sikt kan denna vägen också komma att förlängas ytterligare och skapa en ny anslutning till området österifrån från Långarödsvägen.



Illustration: Fågelvy från väst över förslag till bebyggelse i delplan 1

UTFORMNING, PLACERING OCH UTFÖRANDE

Plankartan reglerar bebyggelsens grundläggande utformning, placering och utförande. Regleringen beror på bebyggelsens funktion, placering och karaktär och görs bland annat med hänsyn till den övergripande stadsbilden, gaturummet samt för att säkerställa en trivsam boendemiljö. Mer detaljerade regler och riktlinjer för bebyggelsens utförande och utformning finns närmare beskrivet i områdets kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet utgör underlag vid bygglovsprövning och är ett vägledande dokument som ska läsas tillsammans med detaljplanen.

Våningsantal regleras inte. Istället regleras högsta nockhöjd som tillsammans med en reglerad placering av husen säkerställer goda solförhållanden inom kvarteren samt en höjdmässig variation i området.

Huvudbyggnader i kvarteren är genomgående placerade utmed områdets gator med entréer i huvudsak mot gata eller torg. Hus nära gatan bidrar till gaturummet och hjälper till att markera kvarterens hörn och gränser. En välavägd placering tillsammans med en gemensam byggnadslinje ger området en tydlig stadsmässig karaktär med intressanta siktlinjer och ett sammanhållet gaturum som är inbjudande att vistas i och röra sig igenom.

Entré ut mot gatan bidrar till läsbarheten och skapar förutsättningar för spontana möten och ett levande gaturum. Entrésida mot gata skapar också en tydlig avgränsning mellan den privata sfären och det publika gaturummet.

Trapphus i flerfamiljshusen ska vara genomgående från framsidan till gårdssidan. Detta är viktigt för att de boende ska kunna nå den privata gårdssidan utan att behöva ta omvägen via kvarterets publika gatusida. Eventuella loftgångar på byggnaderna ska förläggas mot gårdssidan och bör gestaltas med stor omsorg så att de upplevs som ett tillskott till byggnadsmiljön.

För att dörrar vid entréer inte ska öppnas ut i gångområdet ska entrépartier på byggnader som placeras i eller nära fastighetsgräns, vara inskjutna minst 1,5 meter från gatan.

Byggnader i anslutning till torgplatsen ska utföras med en förhöjd bottenvåning på minst 3 meter mellan bottenplatta och bjälklag. Detta ger byggnaderna, med tanke på det centrala läget, en flexibel användning så att möjlighet för att inreda våningen för någon form av verksamhet inte byggs bort. Entréer till verksamheten mot allmän plats ska finnas. För att bidra till upplevelsen av "framtidens platsen" ska byggnader i anslutning utformas öppna med större uppglasade fasadpartier i bottenvåningen.

Om bottenvåningen inreds för bostäder bör hänsyn tas för besvärande insyn. Till exempel bör färdigt golv på bottenvåningen i flerfamiljshus som inreds för bostäder ligga minst 30 till 60 cm över gatunivå. Denna nivåskillnad mot gata och parkering förhindrar insyn samtidigt som det skapar förutsättningar för en förhöjd innergård som ger gårdssidan en tydligare privat karaktär.

Gångpassager mellan radhustomterna bör finnas för att de boende ska kunna nå sin tomt även från baksidan. Gångpassager mellan tomterna skapar tillgänglighet och informella mötesplatser som stärker kvarterets grannskapskänsla.

Kvarteren och särskilt hörnen på kvarteren ska, om denna inte markeras med en byggnad, vara tydligt avgränsad mot gaturummet med antingen mur, häck eller staket.

Husens placering regleras genom prickmark, kryssmark och vid behov särskilda placeringsbestämmelser.

Material och färgskala

En fasads detaljbearbetning och sammansättning bidrar till byggnadens upplevda skala. Ju större en byggnad är desto viktigare blir bearbetningen och omsorgen i fasadutformningen. Aktiva och omsorgsfullt utformade fasader mot gatan bidrar till ökad trygghet och attraktivitet.

Inom varje kvarter bör en blandning av material och kulörer samt en skulptural variation eftersträvas. Upplevelsen av området ska vara varierat men med ett sammanhållet tema.

Byggnader i anslutning till torgplatsen har i och med sitt läge, en nyckelroll vad det gäller områdets karaktär och bör därför utformas med särskild omsorg. Fasadmateriäl på huvudbyggnader vid "Framtidsplatsen" ska därför i huvudsak vara tegel.

I övrigt, enligt kvalitetsprogrammet, bör fasadmateriäl mot gata till största delen bestå av tegel, puts, sten eller trä. Om huvudmaterialet är tegel, puts eller sten ska minst 70 % av fasadmaterialet bestå av valt materiäl. Om huvudmaterialet är trä ska högst 70% av fasadmaterialet bestå av trä. Vid träfasad får bottenvåningen ej vara i trä. Mot gårdssidan är det friare att välja fasadmateriäl. Byggnader ska ha en uppdelning med minst två olika uttryck (variation i materiäl, färg, textur eller liknande).

Mer detaljerade riktlinjer vad det gäller materiäl och färgsättning finns närmare beskrivet i områdets kvalitetsprogram.

Komplementbyggnader

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter om inget annat anges. Valet av fasadmateriäl är fritt men bör harmoniera färgmässigt med huvudbyggnad. Tak får gärna utföras med växtlighet.

För att eventuella garage eller carportar inte ska dominera gaturummet ska dessa placeras i eller indraget från huvudbyggnads fasadliv mot gata. Angöringssidan ska inte placeras närmare än 5,5 meter från gatan.

AVFALLSHANTERING

Sopkärl och miljöhus

Synliga sopkärl bör i alla lägen undvikas. I de fall där avfallshämtning måste ske direkt från gatan bör sopkärlen integreras i byggnad eller mur/plank. Miljöhus bör placeras med hög tillgänglighet för boende inom kvarteret och i nära anslutning till gatan för att underlätta sophämtning.

UTNYTTJANDEGRAD

Flerfamiljshusens omfattning regleras dels med bruttoarea och dels med byggnadsarea. Utnyttjandegrad och område för byggrätten sätts med viss marginal för framtida behov av justeringar av bebyggelsen. Bruttoarea i kombination med högsta byggnadsarea inom fastigheten bidrar till att säkerställa nödvändig friyta inom kvarteret som krävs för gemensamma ytor och parkering.

Inglasning av balkong och uteplats ska ske med enhetlig utformning och inom angiven bruttoarea.

Utnyttjandegraden friliggande enfamiljshus, radhus, kedjehus, lägre flerfamiljshus (två till tre våningar) samt komplementbyggnader regleras genom byggnadsarea.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

I anslutning till ”Framtidsplatsen” prövas centrumändamål vilket kan stärka torgsplatsens funktion som central mötesplats i stadsdelen. Planläggning av bostäder stärker underlaget för dagligvaruhandeln i området. Bostäder placerade nära service i kombination med ett välutbyggt gång- och cykelvägnät minskar bilbehovet och främjar rörelse till fots och cykel.

För täcka behovet för skola och barnomsorg behöver skolans verksamheten i området utvecklas och byggas ut. Enligt uppgifter från utbildningsförvaltningen kommer en utbyggnad av området dels att kräva en utveckling av den befintliga Tornlyckeskolan samt att en förskola på sex avdelningar byggs utvecklingsområdet för Tornlyckan. Förskolans placering kommer att studeras närmare och prövas i nästkommande delplaner.

Hela höganäs växer och för att möta denna utvecklingen kommer det på sikt behövas en helt ny F-9 skola med kapacitet på upp till 500 elever. Var denna skola ska lokaliseras i Höganäs är inte fastställt men för att ha planberedskap för ändamålet kommer mark för en eventuell skolbyggnation i området prövas och säkerhetsställas i senare delplaner.

Utveckling och utbyggnad av skolans verksamhet ställer krav på trafikplaneringen i området särskilt vad det gäller funktionella angöringsvägar, parkering och att ordna med trygga och säkra skolvägar.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Föreslagen grundläggning för byggnader upp till 11 meter i nockhöjd (uttryckt som 1-2 våningar i geoteknisk undersökning, WSP 2014) är platta på mark utan källare. Denna rekommendation baseras på resultat från den geotekniska undersökningen. För grundläggningsrekommendationer för annan bebyggelse krävs ytterligare utredningar.

Höjdsättning av gator kommer att ske i samband med projektering av området.

KULTURMILJÖER

Uttekade kulturmiljöobjekt i området påverkas inte. Endast yta utmed östra fastighetsgränsen berörs av delplanen.

FRITID OCH LEK

Inom stadsdelen planeras både lättillgängliga park och naturområden. Övergripande beskrivning och riktlinjer för den allmänna platsmarkens utförande och utformning finns redovisat i kvalitetsprogrammet.

I och med förlängningen av Allégatan söderut mot Litteraturvägen ökar tillgänglighet till ”Sportcenter” som ligger cirka 300 meter söder om planområdet.

FÖRESLAGEN TRAFIKSTRUKTUR

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR FÖR TORNLYCKAN

Allégatan förlängs söder ut och kopplar samman Långarödsvägen med Litteraturvägen samt Lexikonvägen. Lexikonvägen föreslås få en ny sträckning, bredd och utformning och förlängs österut, söder om det nya bostadsområdet. Vägen omvandlas till en stadsgata och blir entrén till den nya stadsdelen söderifrån.

Korsningarna Lexikonvägen – Pål Anders väg samt Lexikonvägen -Allégatan föreslås utformas som cirkulationsplatser.

Området kommer huvudsakligen matas från Allégatan via Långarödsvägen, Lexikonvägen och Litteraturvägen. De sydöstra delarna av området kommer att mats direkt via Lexikonvägen.

I övrigt är planområdet utformat med ett finmaskigt lokalt gatunät. En tätare maskvidd i gatunätet med nya genare lokala huvudförbindelser gör att en omfördelning av trafiken från väg 111 kommer att ske. Alternativa vägar i trafiknätet minskar också nätets sårbarhet vid trafikavbrott.

Inom området ska gälla att gående och cyklister är prioriterade trafikanter och att gaturummen i första hand planeras utifrån dessas behov. Övergripande principer för området är att samtliga trafikslag ges plats inom samma gaturum.

Områdets trafikplanering med analyser, prognoser och hur områdets cykelvägnät ska se ut finns redovisat i ett trafik pm, Höganäs kommun 2018-05-03. Dokumentet är framtaget av kommunen och kommer att uppdateras allt eftersom området planläggs.

TRAFIKALSTRING

Totalt kan den nya stadsdelen Tornlyckan komma att innehålla upp emot 700 bostäder. Området bedöms då med en jämn utbyggnadstakt på 50 bostäder per år kunna färdigställas inom en 15 års period.

Trafiken från området och dess fördelning på gatunätet bedöms då enligt följande:

Lexikonvägen väster om Allégatan efter full utbyggnad utnyttjas av ca 1500 f/d, lexikonvägen öster om Allégatan av cirka 500 f/d, Allégatan södra del av cirka 1000 f/d och Allégatan norra del av cirka 600 f/d. Biltrafikens fördelning på gatunätet är grovt beräknat.

Aktuell delplan med cirka 100 nya bostäder i området bedöms alstra drygt 280-350 fordonsrörelser per dag till och från området.

Fordonsrörelserna förväntas fördelas enligt följande:

En tredjedel i norrgående riktning och två tredjedelar i södergående riktning. Föreslagna nya ytor för centrumändamål kan generera viss ökad trafik. Verksamhetens trafik alstring bedöms emellertid som ytterst begränsad då verksamheterna i anslutning till "Framtidsplatsen" i första hand kommer vara en lokal målpunkt med en begränsad omfattning.

En översiktlig prognos för den totala trafikutvecklingen inom hela stadsdelen redovisas i områdets trafik pm. Trafik pm:et inkluderar trafikalstringen från planerad bebyggelse samt omfördelning och uppräknings av befintlig trafik. Utöver detta tas även höjd för eventuell tillkommande trafik från befintlig skola samt framtida busstrafik. Enligt beräkningarna uppskattas Allégatan i snitt komma att trafikeras av cirka 2000

fordon per dygn i norra delen och cirka 2400 fordon i södra delen.

Kapacitet

Trafikverket genomför för närvarande en åtgärdsvalsstudie för väg 111 stråket Höganäs – Helsingborg med huvudsyftet att studera stråket utifrån att ett regionalt superbusskoncept ska implementeras och att brister, så väl som behov ska bana väg för genomförande av eventuella bussfrämjande åtgärder. I studien studeras även flera korsningspunkter, däribland Ljunghagsrondellen med hänsyn till samtliga trafikslag och kapacitet för framtida utveckling av bland annat utbyggnaden av Tornlyckan. Kapacitetsstudier för Ljunghagsrondellen görs därför inom ramet för åtgärdsvalsstudien efter överenskommelse mellan kommunen och Trafikverket.

GATOR, TORG OCH STRÅK

Delplan 1 berör förlängningen av Allégatan från Långarödsvägen ner till Lexikonvägen och Litteraturvägen. Anslutningen till Långarödsvägen är planlagd sen tidigare men för att planmässigt få ihop gatunätet i söder och ytan för en cirkulationsplats, planläggs också delar av Lexikonvägen och Litteraturvägen. Sektionen för lexikonvägen ska inrymma gång- och cykelväg samt trädplantering på båda sidorna om vägen. Utrymme ska också finnas för en eventuell refug i mitten av vägen om behov för detta skulle uppstå tex för att trafiksäkra eventuella in- och utfarter från angränsande fastigheter.

Litteraturvägen är planlagd sen tidigare men justeras i delplanen för att skapa plats för trottoar och eventuell cykelväg och trädplantering. Trädplantering föreslås i övrigt att användas för att förstärka viktiga gator och stråk i området.

Allégatan och framtidsplatsen

Allégatan

Allégatan föreslås utformas med både gång- och cykelväg på bägge sidor om gatan. Sektionen är även tänkt att innehålla trädplantering på gatans västra sida. Då Allégatan kommer att fungera som huvudgata i området tillåts inga in- och utfarter till kvarteren längs denna gata. Gatan utformas med upphöjda



Illustration: Vy från söder vid änden av Allégatan

korsningar för att markera dessa platser och på så sätt dämpa hastigheterna och höja trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. I gatan mellan träden kan längsgående parkeringar anordnas. Längsgående parkering bidrar till sänkta hastigheter och ett mer levande gaturum. Parkeringarna fyller också en funktion som besöksparkering till bland annat skolan och annan publik eller kommersiell verksamhet som kan komma etablera sig i området.

Framtidsplatsen

Södra delen av Allégatan breddas och formas till en central torgplats, "Framtidsplatsen". Framtidsplatsen blir en central mötespunkt i området där flera gator och rörelsestråk kommer att stråla samman. Platsen utformas som "shared space" med upphöjd vägyta och särskild markbeläggning som både markerar platsen och dämpar hastigheten på trafiken. Platsen ska utformas på de gåendes villkor och möbleras på ett sätt som ger överblick och tydlighet för hur torget ska fungera och användas.



Gatuvy från väst vid "Framtidsplatsen"

Inspirationsbilder



Gatmöblering, upphöjda element, skiftning i markbeläggning och vegetation är exempel på effektiva sätt styra upp och avgränsa torgets vistelsezoner från torgets rörelsestråk. Vegetation och trädplantering i gatan kan också vara rumsbildande och bidrar till att mjuka upp gatumiljön. Vid entrén till torget i norr finns en mindre yta mark utlagd som PARK. Här ska vegetation, trädplantering och eventuellt en mur finnas för att stärka rumsligheten och samtidigt skapa en fin entrén till "Framtidsplatsen".

Lokala gator och stråk (se översiktskarta på sidan 21)

Kvarteren angörs via Allégatan och Lexikonvägen från Vintergatan, Insidesgatan samt tvärgatorna Robotgatan och Framtidsgatan.

Vintergatan

Gatans bredd föreslås till 9,5 meter med 5,5 meters körbana och upphöjd trottar på båda sidor om gatan. Vintergatan ansluter i söder till östra delen av Lexikonvägen och i norr till Regnbågsgatan.

Exakt bredd och utformning av dessa gator kommer att studeras närmare i senare delplaner.

Insidesgatan

Gatans bredd föreslås till 9 meter med 5,5 meters körbana och upphöjd trottoar på gatans västra sida. I denna delplan avslutas gatan med en vändplats. Vändplatsen kommer i senare skede tas bort och gatan fortsätta österut i en crescentform runt "Drömparken", den centrala gröningen i området.



Gatuvy mot entrén till "Hologramstigen" från vintergatan.

Framtidsgatan

Framtidsgatan är en större tvärgata i området med skiftande karaktär, funktion och gatubredd.

Östra delen har en gatubredd på 12 meter med 5,5 meters körbana och upphöjd trottoar på båda sidorna om gatan. På norra sidan mellan körbana och gångbana föreslås en trädrad med längsgående parkering mellan träden. Ytan mellan körbana och fastighet skapar ett avstånd mellan gatukorningarna och radhusens utfarter samtidigt som det bidrar till viss insynsskydd.

Västra delen av gatan kommer fungera som en tillfartsväg till anslutande kvarter och avslutas i en vändplats. Gatan har här en bredd på 6 meter med upphöjd körbana (4,5 meter) och markerad gångväg (0,75 meter) på båda sidorna om gatan.

Robotgatan

Robotgatan är en tvärgatan mellan Allégatan och Vintergatan och kommer fungera som en tillfartsväg till anslutande kvarter. Gatan föreslås utformas med upphöjd körbana (4,5 meter) och markerad gångväg (0,75 meter) på båda sidorna om gatan.

Hologramstigen

”Hologramstigen” är ett gent gångstråk som lokalt binder samman ”Drömparken” i öst med ”Framtidsplatsen” i väst. Stråket är tänkt att passera ”Framtidsplatsen” och fortsätta västerut mot handelsområdet. Stråket föreslås förstärkas av trädplantering eller annan lämplig vegetation. Entréerna till stråket föreslås markeras med pergola liknande portar vilka tillsammans med trädplanteringen skapar en tydlig grön koppling mellan parken och torgplatsen.

Rymdstigen

Diagonalt mellan Regnbågsgatan och ”Drömparken” finns en gång- och cykelväg, ”Rymdstigen”. Rymdstigen är 6 meter bred och skapar förutom en genare väg till parken för fotgängare och cyklister, även tidig visuell koppling till parken från gatan.

Framtidsstigen

Framtidsgatan övergår efter vändplatsen till en gång- och cykelväg, ”Framtidsstigen” som vidare ansluter gaturummet till ”Framtidsplatsen”.

Mer detaljerade riktlinjer och principer för gatutyp och utformning beskrivs närmare i kvalitetsprogrammet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom planområdet eftersträvas ett gent och sammanhängande gång- och cykelväg nät. Det ska vara tryggt och naturligt att röra sig till fots eller med cykel i området. Områdets övergripande gång och cykelvägnätet redovisas i områdets trafik pm. Inom området för aktuell delplan finns ett gångstråk och två gång- och cykelstråk utpekade i plankartan; Hologramstigen, Rymdstigen och Framtidsstigen. Stråken har en viktig sammanlänkande funktion som lokalt sett innebär genare färdvägar för både fotgängare och cyklister mellan olika målpunkter.

KOLLEKTIVTRAFIK

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik. Framkomlighet för framtida lokal busstrafik (flexlinjen) med hållplatser längs med Allégatan och ”Framtidsplatsen” ska finnas. I övrigt finn god tillgänglighet till befintliga hållplatslägen.

PARKERING

Planområdets läge i staden och i förhållande till kollektivtrafiken gör det motiverat att frånga parkeringsnormen och sänka behovet av antalet bilplatser. Detta motiveras av att området redan uppfyller eller har möjligheten att uppfylla fem av sex kriterier i kommunens parkeringspolicy. Parkeringstalen redovisas i kvalitetsprogrammet (sidan 9). I programmet anges antalet bilplatser som ska anordnas inom den egna fastigheten. Övriga parkeringar kan lösas genom gatuparkeringar och samnyttjande av privata och allmänna parkeringar i området. En mer detaljerad P-utredning för respektive kvarter ska redovisas i samband med bygglov.

Generella riktlinjer för parkering enligt kvalitetsprogrammet

Parkering ska lösas inom kvartersmarken. Parkeringsytor ska delas upp i mindre enheter och fördelas ut i kvarteret. Småskaliga och integrerade lösningar ska prioriteras. Garage och parkeringsytor får aldrig bli dominerande i stadsbilden eller i det enskilda kvarteret. Parkeringsytan ska inte utformas så att den blir en återvändsgränd för gående utan gångar från parkeringen till bostäder och stråk ska finnas i olika riktningar. Parkeringsytorna ska vara välavgränsade med häckar, murar eller plank. Alternativa lösningar för att

minska parkeringsbehovet uppmuntras, så som bilpooler, elcykelutlåning, attraktiva cykelparkeringar med mera.

Parkering med direkt angöring från gatan, med undantag för enfamiljshus, bör generellt sett inte medges i området. För att göra lättare för fler att använda cykel bör det i flerfamiljshusen finnas en cykelplats per boende samt plats för besökande. Minst hälften av parkeringarna bör placeras lättillgängligt gärna i närhet till entréer eller med god koppling till eventuella cykelstråken.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Flygbuller

Bedöms inte påverka aktuell delplan enligt tidigare genomförd utredning.

Verksamhetsbuller

Aktuellt delområde ligger minst 250 meter från Scanstick och bedöms därför inte påverkas av verksamheten.

I samband detaljplanens genomförande kommer ICA's angöring för varutransporter att flyttas. Affärsområdet kommer istället angöras från Pål Andersväg som i samband med senare delplaner kommer att flyttas och omgestaltas till en mer funktionsenlig gata.

I övrigt bedöms aktuell delplan inte påverkas negativt av verksamhetsbuller.

Vägtrafikbuller

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359 som trädde i kraft 1 juli 2017. Nedan följer en sammanfattning av riktvärdena:

- **60 dB(A)** ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- **50 dB(A)** ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- **65 dB(A)** ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvadratmeter, i kombination med uteplats om högst 50 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad.

Vid full utbyggnad av området finns risk för vägtrafikbuller mot bostäderna i anslutning till Allégatan. Övergripande bullerberäkningar är genomförda längs med gatan för att undersöka bullerstörningens omfattning. Beräkningen är utförd vid tre punkter där bullerstörningen kan antas bli som störst, se karta på sida 32. Beräkningarna är utförda upp till fjärde våningen. Trafikflödet utgår från framtagna trafikprognos för Allégatan vid full utbyggnad av området det vill säga totala trafikallsträngen från planerad bebyggelse samt omfördelning och uppräknig av befintlig trafik, se trafikallstring på sidan 26-27.

Resultat för punkt 1: Framtidsplatsen

Bullerberäkningen visar vid första våningen en ekvivalenta ljudnivå vid fasad på cirka 55 db(A) och en

maximal ljudnivån på cirka 77 db(A). Vid våning två är den ekvivalenta ljudnivån vid fasad cirka 55 db(A) och den maximala ljudnivån cirka 76 db(A). Vid våning fyra är den ekvivalenta ljudnivån vid fasad cirka 54 db(A) och den maximala ljudnivån cirka 76 db(A). Detta betyder att den ekvivalenta ljudnivån ligger inom gällande riktvärden men att den maximala ljudnivån riskerar att överskridas vid beräkningspunkten.

Resultat för punkt 2: Allégatan

Bullerberäkningen visar vid första våningen en ekvivalenta ljudnivå vid fasad på cirka 56 db(A) och en maximal ljudnivån på cirka 79 db(A). Vid våning två är den ekvivalenta ljudnivån vid fasad cirka 56 db(A) och den maximala ljudnivån cirka 78 db(A). Vid våning fyra är den ekvivalenta ljudnivån vid fasad cirka 55 db(A) och den maximala ljudnivån cirka 76 db(A). Detta betyder att den ekvivalenta ljudnivån ligger inom gällande riktvärden men att den maximala ljudnivån riskerar att överskridas vid beräkningspunkten.

Resultat för punkt 3: Regnbågsgatan

Bullerberäkningen visar vid första våningen en ekvivalenta ljudnivå vid fasad på cirka 56 db(A) och en maximal ljudnivån på cirka 81 db(A). Vid våning två är den ekvivalenta ljudnivån vid fasad cirka 56 db(A) och den maximala ljudnivån cirka 80 db(A). Vid våning fyra är den ekvivalenta ljudnivån vid fasad cirka 55 db(A) och den maximala ljudnivån cirka 77 db(A). Detta betyder att den ekvivalenta ljudnivån ligger inom gällande riktvärden men att den maximala ljudnivån riskerar att överskridas vid beräkningspunkten.

Åtgärder:

För att säkerställa en god utemiljö reglerades det i plankartan att eventuella uteplatser ska utföras bullerfria enligt gällande riktvärden. Om maximal ljudnivå vid enskild uteplats inte uppfylls ska en gemensam bullerfri uteplats anordnas i anslutning till bostaden. En mer detaljerad bullerutredning ska redovisas i samband med bygglov.



FARLIGT GODS

Farligt godstransporter förekommer längs väg 111 som ligger cirka 250 meter från området för delplan 1. Inga åtgärder är nödvändiga då avståndet mellan planerad bebyggelse och väg 111 bedöms som tillräckligt.

MARKFÖRORENINGAR

Inga konstaterade markföroreningar eller kartlagda deponier finns inom området.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Ingen betydande risk för översvämningar i delområdet bedöms föreligga. Marken i området ska höjdsättas för att klara ett 100-årsregn skyfall.

MARKRADON

Ingen betydande risk för markradon i delområdet bedöms föreligga.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

ÖVERGRIPANDE VA OCH DAGVATTEN

För att klara dagvatten- och VA-försörjningen för området krävs en utbyggnad av det befintliga VA- och dagvattennätet. Aktuell delplan, delplan 1, finns dock möjlighet att ansluta till det befintliga VA-nät.

En mer detaljerad VA-projektering tillsammans med höjdsättning av den allmänna gatumarken kommer att ske under hösten 2018.

ENERGIFÖRSÖRJNING

Detaljplanen medger inom delar av området att byggnader får placeras i fastighetsgräns mot allmän plats. Detta kan få som konsekvens att viss grundläggning, dränering och eventuellt underhåll av byggnad kan komma att ske på delar av allmän plats. Detta ska beaktas vid detaljplanens genomförande så att bland annat nödvändiga servitutsavtal upprättas och att eventuella ledningar inte placeras för nära aktuell fastighetsgräns.

AVFALLSHANTERING

Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Synliga sopkärl ska i alla lägen undvikas. Miljöhus bör placeras med hög tillgänglighet för boende inom kvarteret och i nära anslutning till gatan för att underlätta sophämtning. I de fall där avfallshämtning måste ske direkt från gatan ska sopkärlen integreras i byggnad eller mur/plank.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under första kvartalet 2019.

GENOMFÖRANDE

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

ANSVARSFÖRDELNING

Allmänt VA-nät	- Höganäs kommun
El, fjärrvärme och bredband	- Höganäs Energi
Tele	- ex TeliaSonera
Kvartersmark	- Berörd markägare

Exploatören ska både kontakta räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

Huvudmannaskap

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

AVTAL

I samband med planläggning ska ett exploateringsavtal upprättas för delar av planen. Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan kommun och exploatör där kommunen **inte** är markägare. Avtalets huvudprinciper är att exploatören avyttrar den mark som planlagts som allmän plats till kommunen som tar ansvar för genomförandet av den allmänna platsmarken inom detaljplanen.

KVALITETSPROGRAM

Till området finns ett kvalitetsprogram framtaget som ska vara vägledande för områdets utformning vid exploatering av både kvartersmark och allmänna platser. Kvalitetsprogrammet kommer att bifogas som bilaga vid tecknande av marköverlåtelseavtal och exploateringsavtal.

Programmet beskriver och definierar den kvalitetsnivå som krävs för att delta i genomförandet av stadsdelens uppförande. Kvalitetsprogrammet utgör också underlag vid bygglovsprövning och är ett

vägledande dokument som ska läsas tillsammans med detaljplanen för projektet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inom område för aktuell delplan ingår delar av Höganäs 37:39, Höganäs 37:42, Höganäs 38:27, Höganäs 37:36, Lerberget 49:707 och Lerberget 63:1. Fastigheterna inom planområdet är i kommunal ägo med undantag för fastigheten Höganäs 37:42 som är i privat ägo. Inom planområdet finns även delar av samfälligheten Höganäs s:52. Samfälld mark kommer att upphävas i samband med detaljplanens genomförande.

Fastighetsägare

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Planens genomförande innebär att fastighetsbildningsåtgärder behöver ske, tex avstyckning, fastighetsreglering, servitutsbildning etc eller att gemensamhetsanläggning bör inrättas o dyl.



Fastighetsbildningskarta

Avstyckning föreslås ske enligt följande (se karta nedan):

- Yta inom gult område omfattar kvartersmark och kommer regleras in till en eller flera exploateringsfastigheter som sedan styckas av till mindre fastigheter efterhand som området exploateras. Hur avstyckningen kommer att se ut är inte fastställt i nuläget utan beror på hur respektive exploatör väljer att bebygga sitt område.

- Yta inom grått område omfattar område för gata och park och kommer regleras in i en kommunal gatufastighet.

- Yta inom blått område omfattar kvartersmark och är område för teknisk anläggning. Området regleras till en enskild fastighet.

,

Servitut

Området för den tekniska anläggningen i södra delen av planområdet ligger omgiven av parkmark vilket innebär att servitutsavtal för utfart över parkmark måste tecknas för säkra tillgängligheten för drift och underhåll till anläggningen. Angöring till fastighet bör lämpligen finnas från Litteraturvägen.

Detaljplanen medger inom delar av området att byggnader får placeras i fastighetsgräns mot allmän plats. Detta kan få som konsekvens att viss grundläggning, dränering och eventuellt underhåll av byggnad kan komma att ske på delar av allmän plats. Detta ska beaktas vid detaljplanens genomförande så att bland annat nödvändiga servitutsavtal upprättas och att eventuella ledningar inte placeras för nära aktuell fastighetsgräns.

Gemensamhetsanläggning

Deltagande fastigheter i en eventuell gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av anläggningen i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett anläggningsbeslut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av Höganäs kommun genom planavtal. Höganäs kommun bekostar utbyggnad av allmän platsmark så som gator, torg, cykelvägar och parkområde. Höganäs kommun bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i kommunens VA-taxa. Kommunen kommer att sälja tillskapad bostadsmark till ett pris som kommer att fastställas av kommunfullmäktige. Höganäs kommun initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildningarna som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Anslutningsavgifter för el och dylikt erläggs av berörd markägare enligt varje leverantörs taxa.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut, gemensamhetsanläggning (eller annan nyttjanderätt) på annans mark regleras i respektive exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning osv som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

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

Kommunen har skyldighet för att inlösen sker av mark för allmän platsmark (park, lokalgata och gc-väg).

Kostnaderna för utbyggnad av de allmänna ytorna så som gator, torg och park ska finansieras genom markförsäljning.

KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

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

BEHOVSBEDÖMNING

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORM – 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.

MILJÖKVALITETSNORM - 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.

Följande gällande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1/97:53, ligger till grund för planeringen.

Detaljplanens genomförande kommer att medföra en ökning av varu- och persontransporter till och genom planområdet samt angränsande delar av staden 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. Kommunens uppfattning är därför att detaljplanens genomförande ur bullersynpunkt inte innebär risk för skadliga effekter på människors hälsa.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I behovsbedömningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte. Nedanstående punkter redovisar vilka nationella miljömål som i behovsbedömningen anses berörda av planens genomförande.

God bebyggd miljö

Planen medger utbyggnad av bostäder men även lokaler för handel, verksamheter och arbetsplatser inom tätortsområdet, dvs. i strategiskt läge med närhet till allmänna kommunikationer, skola, livsmedelshandel och sport.

Planens gatu- och bebyggelsestruktur är utformad för att skapa möjligheten att bygga ut och om staden etappvis och för att varje tillkommande kvarter ska kunna fungera tillfredsställande på egen hand vad gäller behov och funktioner oberoende av utbyggnadstakten för hela området.

Planen tar hänsyn till och avser att bevara och vårda, natur- och kulturmiljövärden samt skapar möjligheter till förbättrade allmänna rekreationsmöjligheter av olika slag.

Planen förbättrar infrastrukturen för samtliga trafikslag i området mellan Lerberget och Höganäs. I området är dessutom gång och cykel prioriterade trafikslag vid gatuutformning och planering av kommunikationsstråk inom och genom området.

Planen står inte i konflikt med några nationella, regionala eller lokala bevarandevärden.

Infrastrukturen i området planeras för att kunna bygga vidare på befintlig infrastruktur och anpassas till människors behov, för att minska resurs och energianvändning samt klimatpåverkan, samtidigt som hänsyn är tagen till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet.

Riktlinjerna för den bebyggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser och service.

Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft

Utbyggnad av staden med bostäder, verksamheter och handel kan å ena sidan antas generera fler varu- och persontransporter vilket i sin tur kan antas innebära en negativ påverkan på luftkvalitet och halten växthusgaser i atmosfären. Etablerandet av verksamheter och service på orten innebär å andra sidan ökade möjligheter att utträta sina ärenden till fots eller cykel i hemmets närmiljö vilket i förlängningen bidrar till minskade utsläpp och en positiv inverkan på samma berörda miljömål.

Grundvatten av god kvalitet

Mer hårdgjorda ytor genom exploatering ger mindre grundvattenbildning men exploateringen bidrar också till minskad gödningspåverkan när odlingen upphör.

Ett rikt odlingslandskap

Cirka 14 hektar av idag brukad åkermark tas i anspråk för andra användningar vid full exploatering av området. Jordbruksmarkens kvalitetsklassning ligger mellan 5-7, det vill säga något sämre bördighet. De mervärden den tilltänkta exploateringen kan bidra med till närområdet och staden, särskilt vad gäller bostadstypsdemografi och grönområden, samt ett gott hushållande av den ianspråktagna marken och

positiv inverkan på andra nationella miljömål (se ovan) anses kunna balansera den negativa påverkan detta förslag innebär på miljömålet om rikt odlingslandskap.

Sammantaget görs därför i behovsbedömningen avvägningen att gällande nationella och regionala miljömål inte påverkas påtagligt 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 +4,5–+5,5 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

RIKSINTRESSEN

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

KONSEKVENSER TRAFIKFLÖDEN

All samhällsplanering innebär mer eller mindre påverkan på sin omvärld, särskilt vad gäller kommunikationer och trafikflöden. Det går därför generellt sett inte att säga att förändringar som görs genom detaljplanering, oavsett planens storlek, inte kommer att innebära någon påverkan alls på trafikflöden och trafikanter beteendemönster. Planförslaget är utformat för att möjliggöra en tätare maskvidd i stadsgatunätet för att kunna sprida trafiken via fler rörelsestråk genom staden och för att kunna avlasta väg 111 där idag samtlig motortrafik leds mellan Höganäs och Lerberget. Genom att erbjuda en alternativ parallellgata till väg 111 för lokaltrafiken kan belastningen på väg 111 minska något. Fordonsprognosen för Allégatans förlängning är cirka 940 fordon per årsmedeldygn vilket skulle innebära en avlastning på väg 111 om knappt 10%. Allégatans förlängning innebär också att sårbarheten i trafiknätet blir lägre vid händelse av trafikolycka på väg 111 mellan Lerberget och Höganäs då trafik kan ledas om via Allégatan om behov uppstår.

SOCIALA KONSEKVENSER

Boastadspolitiska mål

Planens flexibilitet syftar till att bidra till att öka variationen i bostadsutbudet på orten vilket är i enlighet med kommunens bostadspolitiska mål. Planen möjliggör även etablerandet av olika typer av upplåtelseformer.

Blandning och flexibilitet

Planförslagets struktur medger stora möjligheter vad gäller både typer av bebyggelse och bostadstyper inom området. Planen möjliggör även olika upplåtelseformer och ger möjligheten att ändra användningen för mark och lokaler utifrån behov och efterfrågan. Genom att medge flera olika användningsområden inom flera av kvarteren kan dynamiska miljöer med blandade funktioner inom och mellan dessa kvarter också skapas.

Kopplingar till omgivningen

Planområdet ligger i nära anslutning till hela den befintliga staden med goda möjligheter till att skapa kopplingsstråk till lokala målpunkter. Men framför allt bidrar planförslaget till att skapa nya kopplingar

i denna del av staden så att redan existerande kopplingar mellan de befintliga stadsdelarna kan stärkas ytterligare och kompletteras genom de rörelsestråk som planförslaget tillför.

Fritid och folkhälsa

Planförslaget möjliggör utveckling av ortens lokala serviceutbud i ett nära läge för stor del av ortens boende. Detta kan medföra att fler väljer att gå eller cykla till den lokala servicen istället för att ta bilen till dessa platser eller att uträtta vardagsärenden på externa serviceställen på avstånd från hemmet som kräver bilkörning. Planens övergripande struktur och hierarkierna i gatumiljön innebär också att framkomligheten för gående och cyklister i och genom området prioriteras framför biltrafiken. Detta scenario innebär dels att invånarna blir mer fysiskt aktiva i vardagen, att gatumiljöerna blir lugnare och att utsläpp från biltrafiken kan minska. Inom planområdet planeras även generösa grönområden av olika karaktärer för rekreation och spontanidrott. Planförslaget har alltså goda förutsättningar att bidra till en ökad god folkhälsa.

Mötesplatser

I planförslaget är huvudgreppet att samla alla trafikslag inom samma stråk. Detta innebär att gaturummen i sig blir en form av mötesplatser i vardagen då både privatentréer och verksamheter vänder sig mot dessa mötesstråk. Utöver denna planeringsprincip har även ett begränsat antal samlingspunkter skapats där stråk i gatustrukturen naturligt möts. Även i grönstrukturens utformning har plats för specifika mötesplatser gjorts.

Säkerhet och trygghet

Genom att möjliggöra en blandning av bostäder och verksamheter inom detaljplanen och genom att orientera entréer och verksamheter mot allmänna stråk och platsbildningar skapas förutsättningar för att aktivera området under större delar av dygnet, något som bidrar till en ökad allmän närvaro och trygghetskänsla.

Planförslaget innebär också möjligheter för befintliga verksamheter inom planområdet att utvecklas och för nya verksamheter att tillkomma. Kundgenomströmningar till dessa verksamheter kan potentiellt skapa en ökad rörelse i och kring planområdet vilket bidrar till upplevelsen av en trygg miljö.

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 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med kommande bygglovsprövning.

Service

Planförslaget innebär ett tillskott av verksamhetsytor som är avsedda att komplettera befintliga verksamheter och handel i staden som helhet. Dessa ytor ges hög flexibilitet vad gäller användningsmöjligheter vilket skapar större möjligheter för området att bidra till ett utökat serviceutbud för hela staden.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Konsekvenser för kommunen

Kommunen får en inkomst av försäljning av fastigheter inom planområdet.

Kommunen får en utgift i samband med lantmäteriförrättning, utbyggnad av gatunätet och VA - nätet samt för anläggning av allmän platsmark. Höganäs kommuns gata- och parkavdelning får en ökad driftskostnad för underhåll av tillkommande allmän platsmark.

Konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Får en utgift i samband med lantmäteriförrättning samt eventuell flytt av ledningar och försiktighetsåtgärder som kan behövas inom den egna fastigheten till följd av detaljplanens genomförande. Får en intäkt för försäljning av fastigheter inom planområdet.

Medverkande tjänstemän

- Per-Erik Linders, planarkitekt och planförfattare
- Madeleine Meiby, planarkitekt och biträdande planhandläggare
- Carmen Popescu, trafikplanerare
- Jessica Wikström, trafikplanerare
- Pär Ragvald, exploateringsingenjör och exploateringsansvarig
- Sverker Tingdal, Stadsarkitekt
- Viktoria Enoksson, Landskapsarkitekt
- Carl-Gustav Lindh, Gatuingenjör
- Emil Karlsson, VA-ingenjör

Plan- och bygglovsavdelningen

Anna Thott
Plan- och bygglovschef

Per-Erik Linders
Planarkitekt

Höganäs kommun, Planavdelningen, Höganäs

Objekt: **Framtidsplatsen, 1 våningen**

Beskrivning:

Handläggare:

Filnamn: 12 m.vbx

Resultat		
Ekvivalentnivå		
Frifältsvärde:		dBA 55
Maxnivå, Max 5 stycken överskridanden per natt		
Frifältsvärde:		dBA 77

Mottagarens höjd över marken (m): 2,0

Väg / vägelement	1
Antal fordon/dygn	2 400
Andel tunga fordon (%)	4
Medelhastighet (km/h)	40
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	40
Vägbredd köryta (m)	6,0
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	15,0
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--
Mottagarhöjd över reflektionsplan (m)	2,0
Vinkelområde (grader)	0 - 180
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Hård
Marktyp (Väg till skärm)	--
Skärm	Nej
Fasadkorrektioner mm	--
Vägbeläggningskorrektion	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	16,0
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--
Maxnivåvilkor tunga/överskridande (%)	4 / 15 (32,6)
Bullertillskott ekvnivå (dBA)	54,9
Bullertillskott maxnivå (dBA)	76,7

Höganäs kommun, Planavdelningen, Höganäs

Objekt: **Framtidsplatsen, 2 våningen**

Beskrivning:

Handläggare:

Filnamn: 12 m.vbx

Resultat		
Ekvivalentnivå		
Frifältsvärde:		dBA 55
	Maxnivå, Max 5 stycken överskridanden per natt	dBA
Frifältsvärde:		76

Mottagarens höjd över marken (m): 5,0

Väg / vägelement	1
Antal fordon/dygn	2 400
Andel tunga fordon (%)	4
Medelhastighet (km/h)	40
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	40
Vägbredd köryta (m)	6,0
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	15,0
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--
Mottagarhöjd över reflektionsplan (m)	5,0
Vinkelområde (grader)	0 - 180
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Hård
Marktyp (Väg till skärm)	--
Skärm	Nej
Fasadkorrektioner mm	--
Vägbeläggningskorrektion	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	16,0
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--
Maxnivåvilkor tunga/överskridande (%)	4 / 15 (32,6)
Bullertillskott ekvnivå (dBA)	54,7
Bullertillskott maxnivå (dBA)	76,4

Höganäs kommun, Planavdelningen, Höganäs

Objekt: **Framtidsplatsen, 4 våningen**

Beskrivning:

Handläggare:

Filnamn: 12 m.vbx

Resultat	
Ekvivalentnivå	
Frifältsvärde:	dBA 54
Maxnivå, Max 5 stycken överskridanden per natt	
Frifältsvärde:	dBA 75

Mottagarens höjd över marken (m): 11,0

Väg / vägelement	1
Antal fordon/dygn	2 400
Andel tunga fordon (%)	4
Medelhastighet (km/h)	40
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	40
Vägbredd köryta (m)	6,0
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	15,0
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--
Mottagarhöjd över reflektionsplan (m)	11,0
Vinkelområde (grader)	0 - 180
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Hård
Marktyp (Väg till skärm)	--
Skärm	Nej
Fasadkorrektioner mm	--
Vägbeläggningskorrektion	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	16,0
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--
Maxnivåvilkor tunga/överskridande (%)	4 / 15 (32,6)
Bullertillskott ekvnivå (dBA)	54,1
Bullertillskott maxnivå (dBA)	75,0

Höganäs kommun, Planavdelningen, Höganäs

Objekt: **Allégatan, 1 våningen**

Beskrivning:

Handläggare:

Filnamn: 12 m.vbx

Resultat		
Ekvivalentnivå		
Frifältsvärde:		dBA 56
Maxnivå, Max 5 stycken överskridanden per natt		
Frifältsvärde:		dBA 79

Mottagarens höjd över marken (m): 2,0

Väg / vägelement	1
Antal fordon/dygn	2 400
Andel tunga fordon (%)	4
Medelhastighet (km/h)	40
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	40
Vägbredd köryta (m)	6,0
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	11,5
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--
Mottagarhöjd över reflektionsplan (m)	2,0
Vinkelområde (grader)	0 - 180
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Hård
Marktyp (Väg till skärm)	--
Skärm	Nej
Fasadkorrektioner mm	--
Vägbeläggningskorrektion	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	16,0
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--
Maxnivåvilkor tunga/överskridande (%)	4 / 15 (32,6)
Bullertillskott ekvnivå (dBA)	56,0
Bullertillskott maxnivå (dBA)	79,0

Höganäs kommun, Planavdelningen, Höganäs

Objekt: **Allégatan, 2 våningen**

Beskrivning:

Handläggare:

Filnamn: 12 m.vbx

Resultat	
Ekvivalentnivå	
Frifältsvärde:	dBA 56
Maxnivå, Max 5 stycken överskridanden per natt	
Frifältsvärde:	dBA 78

Mottagarens höjd över marken (m): 5,0

Väg / vägelement	1
Antal fordon/dygn	2 400
Andel tunga fordon (%)	4
Medelhastighet (km/h)	40
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	40
Vägbredd köryta (m)	6,0
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	11,5
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--
Mottagarhöjd över reflektionsplan (m)	5,0
Vinkelområde (grader)	0 - 180
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Hård
Marktyp (Väg till skärm)	--
Skärm	Nej
Fasadkorrektioner mm	--
Vägbeläggningskorrektion	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	16,0
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--
Maxnivåvilkor tunga/överskridande (%)	4 / 15 (32,6)
Bullertillskott ekvnivå (dBA)	55,8
Bullertillskott maxnivå (dBA)	78,4

Höganäs kommun, Planavdelningen, Höganäs

Objekt: **Allégatan,4 våningen**

Beskrivning:

Handläggare:

Filnamn: 12 m.vbx

Resultat		
Ekvivalentnivå		
Frifältsvärde:		dBA 55
Maxnivå, Max 5 stycken överskridanden per natt		
Frifältsvärde:		dBA 76

Mottagarens höjd över marken (m): 11,0

Väg / vägelement	1
Antal fordon/dygn	2 400
Andel tunga fordon (%)	4
Medelhastighet (km/h)	40
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	40
Vägbredd köryta (m)	6,0
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	11,5
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--
Mottagarhöjd över reflektionsplan (m)	11,0
Vinkelområde (grader)	0 - 180
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Hård
Marktyp (Väg till skärm)	--
Skärm	Nej
Fasadkorrektioner mm	--
Vägbeläggningskorrektion	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	16,0
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--
Maxnivåvilkor tunga/överskridande (%)	4 / 15 (32,6)
Bullertillskott ekvnivå (dBA)	54,8
Bullertillskott maxnivå (dBA)	76,4

Höganäs kommun, Planavdelningen, Höganäs

Objekt: **Allégatan/Regnbågsgatan 1 våningen**

Beskrivning:

Handläggare:

Filnamn: 13_5_9 m.vbx

Resultat		
Ekvivalentnivå		dB(A)
Frifältsvärde:		56
Maxnivå, Max 5 stycken överskridanden per natt		dB(A)
Frifältsvärde:		81

Mottagarens höjd över marken (m): 2,0

Väg / vägelement	1	2
Antal fordon/dygn	2 400	1 000
Andel tunga fordon (%)	4	4
Medelhastighet (km/h)	40	40
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	40	40
Vägbredd köryta (m)	6,0	6,0
Väglutning (promille)	0	0
Mottagaravstånd (m)	11,0	9,0
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0	0,0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--	--
Mottagarhöjd över reflektionsplan (m)	2,0	2,0
Vinkelområde (grader)	0 - 90	0 - 180
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Hård	Hård
Marktyp (Väg till skärm)	--	--
Skärm	Nej	Nej
Fasadkorrektioner mm	--	--
Vägbeläggningskorrektion	Nej	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	16,0	16,0
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--	--
Maxnivåvilkor tunga/överskridande (%)	4 / 15 (32,6)	4 / 15 (78,1)
Bullertillskott ekv nivå (dB(A))	53,2	53,3
Bullertillskott maxnivå (dB(A))	79,3	81,1

Höganäs kommun, Planavdelningen, Höganäs

Objekt: **Allégatan/Regnbågsgatan 2 våningen**

Beskrivning:

Handläggare:

Filnamn: 13_5_9 m.vbx

Resultat		
Ekvivalentnivå		
Frifältsvärde:		dBA 56
Maxnivå, Max 5 stycken överskridanden per natt		
Frifältsvärde:		dBA 80

Mottagarens höjd över marken (m): 5,0

Väg / vägelement	1	2
Antal fordon/dygn	2 400	1 000
Andel tunga fordon (%)	4	4
Medelhastighet (km/h)	40	40
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	40	40
Vägbredd köryta (m)	6,0	6,0
Väglutning (promille)	0	0
Mottagaravstånd (m)	11,0	9,0
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0	0,0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--	--
Mottagarhöjd över reflektionsplan (m)	5,0	5,0
Vinkelområde (grader)	0 - 90	0 - 180
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Hård	Hård
Marktyp (Väg till skärm)	--	--
Skärm	Nej	Nej
Fasadkorrektioner mm	--	--
Vägbeläggningskorrektion	Nej	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	16,0	16,0
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--	--
Maxnivåvilkor tunga/överskridande (%)	4 / 15 (32,6)	4 / 15 (78,1)
Bullertillskott ekvnivå (dBA)	52,9	52,9
Bullertillskott maxnivå (dBA)	78,8	80,2

Höganäs kommun, Planavdelningen, Höganäs

Objekt: **Allégatan/Regnbågsgatan 4 våningen**

Beskrivning:

Handläggare:

Filnamn: 13_5_9 m.vbx

Resultat		
Ekvivalentnivå		
Frifältsvärde:		dBA 55
Maxnivå, Max 5 stycken överskridanden per natt		
Frifältsvärde:		dBA 77

Mottagarens höjd över marken (m): 11,0

Väg / vägelement	1	2
Antal fordon/dygn	2 400	1 000
Andel tunga fordon (%)	4	4
Medelhastighet (km/h)	40	40
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	40	40
Vägbredd köryta (m)	6,0	6,0
Väglutning (promille)	0	0
Mottagaravstånd (m)	11,0	9,0
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0	0,0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--	--
Mottagarhöjd över reflektionsplan (m)	11,0	11,0
Vinkelområde (grader)	0 - 90	0 - 180
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Hård	Hård
Marktyp (Väg till skärm)	--	--
Skärm	Nej	Nej
Fasadkorrektioner mm	--	--
Vägbeläggningskorrektion	Nej	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	16,0	16,0
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--	--
Maxnivåvilkor tunga/överskridande (%)	4 / 15 (32,6)	4 / 15 (78,1)
Bullertillskott ekvnivå (dBA)	51,9	51,5
Bullertillskott maxnivå (dBA)	76,6	77,4