

KS/2011/647



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

FLÖTSEN 9, I HÖGANÄS STAD

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING

ANTAGEN AV BN
LAGA KRAFT

2012-05-10
2012-06-13



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning.

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen ska se ut och ordnas.

En planbeskrivning, (detta dokument) 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. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Granskningsutlåtande

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

Komplement till anmälan av efterbehandling förorenad mark, -etapp 1 på kv. Flötsen 9, Höganäs, Hifab, 2011-04-12

BILDER:

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Mariette Johansson, planarkitekt och planförfattare

Mila Sladic, planchef

Kristina Bruhn, VA-ingenjör, VA-avdelningen

Elisabeth Johansson och Maria Fänge, miljöinspektörer, miljöavdelningen

Linda Adler, lantmätariingenjör, Kart-, Mät- och GIS-avdelningen

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för utökning av byggrätt för bostadsbebyggelse och komplementsbyggnader.

Huvudidén med planförslaget är att utgå från befintlig bebyggelses skala och placering.

Planförslaget innefattar/reglerar:

- Utökning/ändring av befintliga byggrätter för bostadshus
- Byggrätter för komplementsbyggnader
- Begränsningar av markens bebyggande
- Höga utnyttjandegrad
- Utformning och utförande
- Administrativ bestämmelse vad gäller lovplikt
- Byggnadsteknisk bestämmelse vad gäller grundkonstruktion

BAKGRUND, PLANBESKED

Den 23 september 2011 inkom AB Höganäshem med en ansökan om planändring för del av Flötsen 9 i Höganäs. Planändringen gällde utökning av befintliga byggrätter för bostadsbebyggelsen och komplementsbyggnader. Delar av bostadsbebyggelsen har blivit ersatt med ny i samma läge som befintlig då all bostadsbebyggelse är kraftigt mögel- och fuktskadad. Resterande äldre bebyggelse ska ersättas med ny.

Planavdelningen behandlade ansökan i planutredning och kommunstyrelsen uppdrog den 29 november 2011 i KS § 256 åt planavdelningen att genomföra planprocess med enkelt planförfarande för del av fastigheten Flötsen 9, Sjöcronaområdet i Höganäs enligt planutredning.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med enkelt planförfarande, det vill säga granskningen utgår och antas av byggnadsnämnden.



Detaljplanprocessen enkelt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Aktuella planområden är placerat i Höganäs östra del, i stadsdelen Sjöcrona och ligger intill gatorna Travgatan, Lergatan och Askegatan. Planområdena utgörs inte av "gårdsgatorna" Travgatan, Lergatan och Askegatan, utan endast av bebyggelse och innergårdarna.

Planområdena omfattar cirka 10 000 kvm, cirka 1 ha.



Planområdena i Höganäs kommun



Planområdena i Höganäs



Orienteringskarta, aktuella planområden

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av del av fastigheten Flötsen 9, se karta ovan. Fastigheten ägs av AB Höganäshem.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Höganäs kommuns översiktsplan vann laga kraft den 25 november 2002. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. Detaljplaneförslaget följer översiktsplans intentioner som befintlig tätort. I övrigt redovisar översiktsplanen att bebyggd miljö ska värnas och utvecklas för att stärka centralorten som bostads-, service- och arbetsort.



Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan. Planområdena i Höganäs

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

Arbetet med framtagandet av fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby har påbörjats och är i utställningsskedet. Utställningshandlingen, godkänt den 1 januari 2012 redovisar planområdet som befintlig bostadsbebyggelse. Bland de utvecklingsstrategier som är formulerade i utställningshandlingen är förtätning. Minst hälften av all nybyggnation ska tillkomma genom förädling av befintligt stadslandskap för att spara jordbruksmark och naturresurser samtidigt som staden blir levande och energieffektiv.

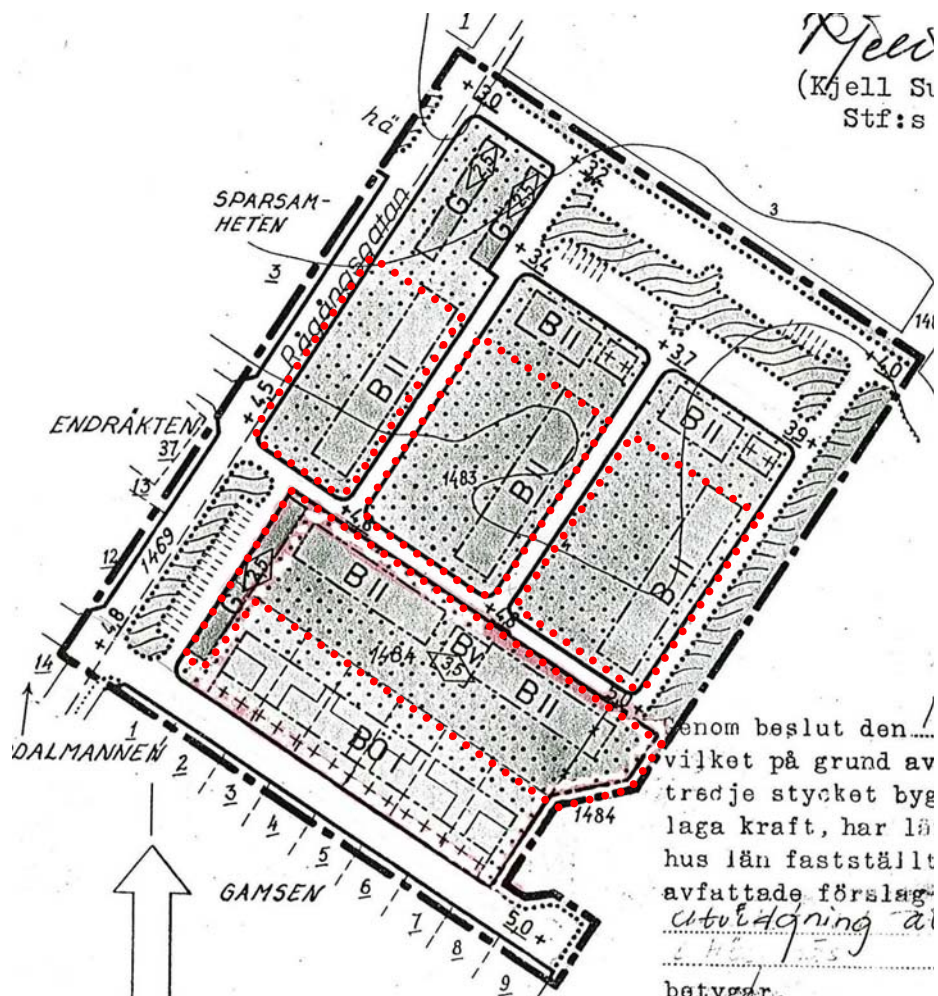


Kartutsnitt av utställningshandling, fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby. Planområdena i Höganäs.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För områdena gäller följande detaljplaner:

1/1966, HÖS-436, FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN FÖR DEL AV OMRÅDET VID RÅGÅNGSGATAN



Kartutsnitt av detaljplan 1/1966. Markering av mark som kommer ersättas med föreslagen detaljplan.

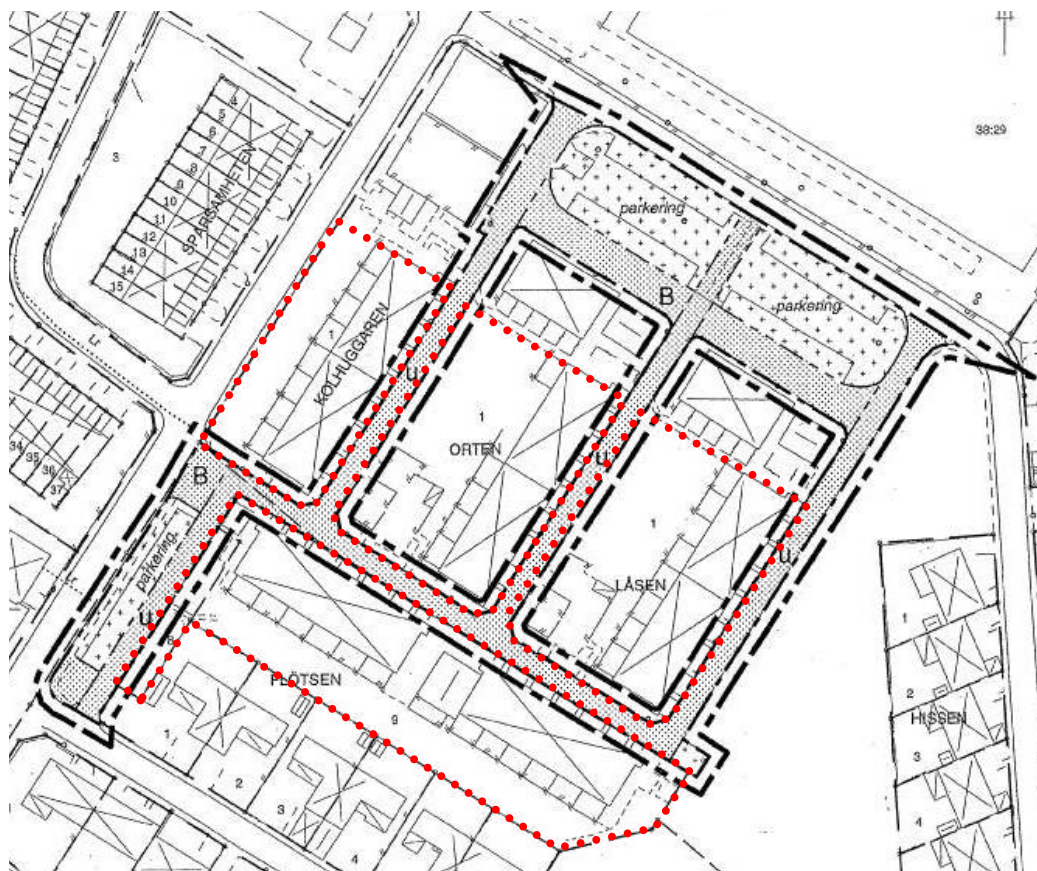
Gällande detaljplan 1/1966, laga kraft vunnen den 19 januari 1966 gäller för föreslagna planområden utom "gårdsgatorna". Genomförandetiden har detaljplanen har gått ut.

Detaljplanen medger:

- kvartersmark för bostadsändamål, fem stycken flerbostadshus och komplementsbyggnader för värme- och tvättcentral och garageändamål,
- bebyggelsen får uppföras med två våningar,
- maximal byggnadshöjd är 6,0 meter för huvudbyggnader respektive 2,5 meter - 3,5 meter för komplementsbyggnader.

Delar av gällande detaljplan kommer att ersättas med föreslagen detaljplan, se kartbild ovan.

20/05, 1284-P06/330, DEL AV HÖGANÄS 38:29 OCH 38:33, BOSTADSOMRÅDET SJÖCRONA



Kartutsnitt av detaljplan 20/05. Föreslagna planområden är markerade.

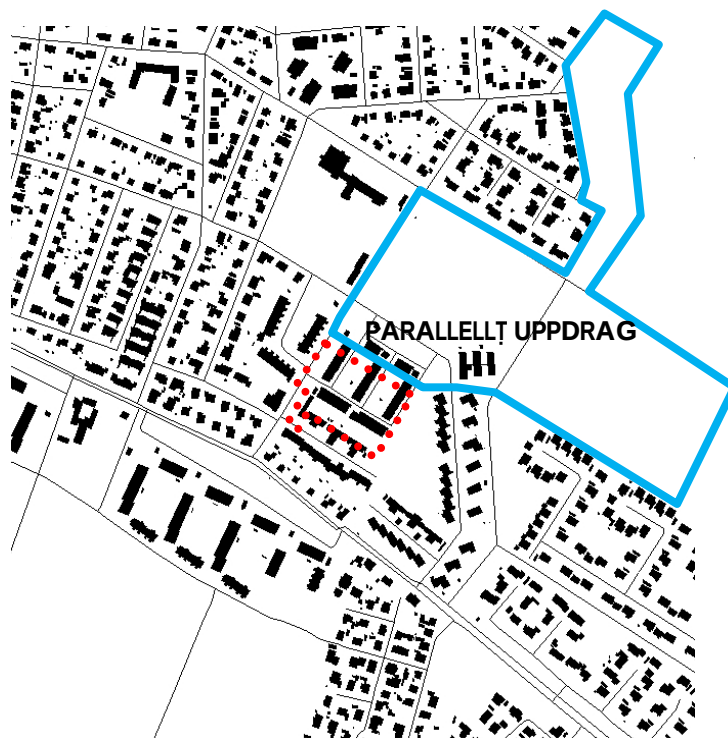
Intelligande detaljplan 20/05, laga kraft vunnen 2005-10-27 gäller för gårdsgatorna Lergatan, Travgatan och Askegatan. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Detaljplanen medger:

- kvartersmark för bostäder, dock redovisas ingen byggrätt för bostadsbebyggelse,
- ”gårdsgatorna” är prickade, får inte bebyggas. Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar,
- byggrätt för uthus, garage och sophus.

PARALLELLT UPPDRAG FÖR SJÖCRONA

Under hösten 2011 har Höganäs kommun tagit fram ett program för ett parallellt uppdrag för Sjöcrona, planområdet norr om de aktuella planområdena. Det parallella uppdragets syfte är att ge många förslag med fokus på attraktivitet, hållbarhet, trygghet och tillgänglighet med utrymme för möten och spontanaktivitet. Som en tröskel till jordbrukslandskapet och med det gröna i fokus är visionen att Sjöcrona ska bli en attraktiv och miljömässigt hållbar levnads- och mötesplats i Höganäs. Här finns möjligheten att skapa ett kvalitativt boende med gröna förtecken, dvs. grönt som i ekologiskt hållbart och grönt som i växtmaterial i integration med den hårdgjorda horisontella och vertikala ytan. Intentionen är att bli ett exempel i framkanten av den gröna stadsplaneringen.



Planområde för aktuellt parallellt uppdrag i förhållande till föreslagen detaljplans planområden

RIKSINTRESSEN

KUSTZON

Hela Höganäs stad inklusive aktuella planområden ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till floran och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 4 kap 1§ miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

► FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Aktuellt planområde innefattas idag av fem stycken flerbostadshus som Höganäs kommuns kommunala bostadsbolag AB Höganäshem äger och hyr ut.



Föreslagna planområden och en numrering av omkringliggande funktioner.

1. Bostadsbebyggelse som har uppförts under 1960-talet
2. Bostadsbebyggelse som har uppförts under 2000-talet
3. Värme- och tvättcentral
4. Garage och sophus
5. Parkering till den aktuella bostadsbebyggelsen
6. Parkmark
7. Område som planeras att förädlas till park och mindre del av bostäder, parallellt uppdrag
8. Förskola
9. Infartsgata, Rågångsgatan, till aktuella planområden
10. Innergård, lek

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Aktuella planområden är placerat i Höganäs sydöstra del inbäddad kring lägre villa och radhusbebyggelse. Samtlig bebyggelse är både lägre en- och tvåvåningsbostäder i tegel.

VATTEN, GEOLOGI

Planområdet är platt och ligger mellan +3.9 till +4.8 meter.

Jordlagren utgörs generellt av fyllning som vilar på ett lager av silt och lera. Inom delar av området återfinns sanden/silten som yttjordart. Mäktigheten på fyllningen varierar mellan noll till uppskattningsvis en och en halv meter inom området.

Grundvattenytan har vid senaste mätning inmätts mellan 2,1 meter till 3,9 meter under marknivån. Grundvattennivån varierar något under året på grund av nederbörd. Området dränerat till ett djup av cirka 1,5 meter under markytan.

Enligt det tekniska PM angående miljöteknik/geoteknik som WSP har tagit fram den 3 februari 2012 rekommenderas platta på mark som grundläggningsmetod. Källare bedöms som olämplig då grundvattnet ligger högt inom planområdet.

FRITID OCH REKREATION



Innergårdar och park intill

Inom aktuella planområden finns två stycken innergårdar med lekplatser och större öppna gräsytor (nr. 10 i kartbild ovan).

Norr om aktuella planområden finns ett före detta rekreationsområde som ingår i ovannämnt parallellt uppdrag (nr. 7 i kartbild ovan). Detta förädlas till park och mindre

del av bostäder. Öster om planområdena finns allmän platsmark, park (nr. 6 i kartbild ovan) som är tillgänglig för närliggande bebyggelse.

BEBYGGELSE



Befintlig bebyggelse. T.v. Äldre bebyggelse. T.h. Ny bebyggelse.

Aktuella planområden består av fem stycken flerbostadshus innehållande 72 stycken bostadslägenheter i varierande storlekar.

Samtlig bebyggelse ligger placerade i raka linjer med öppna innergårdar där entréer är riktade mot gångvägar och en större grönyta.

Den södra delen av bostadsbebyggelsen är uppförd under 1960-talet (nr. 1 i kartbild ovan). Bebyggelsen är lägre tidstypiska lamellhus med loftgång och platt tak i två våningar. Bebyggelsen har vita fasadskivor med blå trädetaljer. Denna bebyggelse ska ersatts med ny bebyggelse med nytt utseende då den har kraftiga mögel- och fuktskador.

Den norra delen av bostadsbebyggelsen är uppförd under 2000-talet (nr. 2 i kartbild ovan) i samma skala som den äldre vad gäller våningsantal, byggnadshöjd, låglutande sadeltak, röda tegelfasader och större balkonger.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Intill aktuella planområden ligger en förskola. Övrig allmän och kommersiell service finns i Pålstorp och i Höganäs Övre cirka en kilometer från aktuella planområden.

TRAFIK

BILTRAFIK OCH PARKERING

Aktuella planområdens struktur utgår från 1960- och 70-talets SCAFT-princip med trafikseparerade vägar där ”gårdsgatorna” inom området är för biltrafik på fotgängarens villkor. Norr och sydväst om aktuella planområden finns två stycken parkeringsplatser som försörjer bostadsområdet.

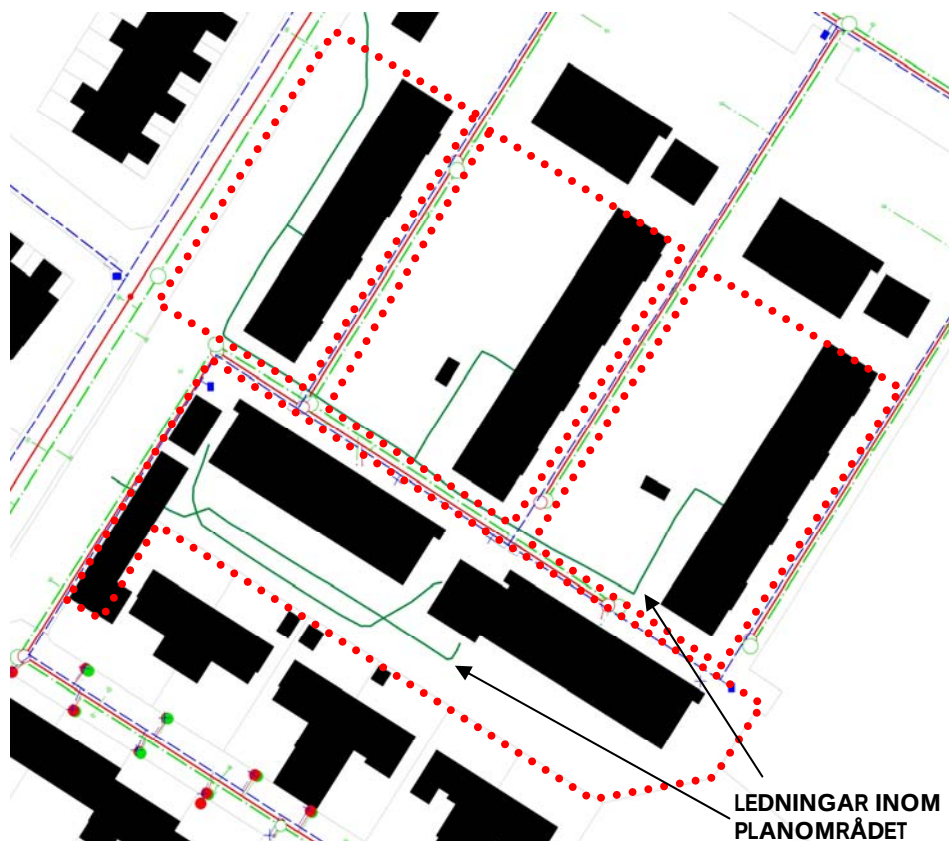
GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I anslutning till planområdena finns ingen utpekad gång- och cykelväg i anslutning till planområdet. Fotgängare och cyklister hänvisas till gatunätet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Intill aktuella planområden, längs Rågångsgatan/Gamsgatan finns kollektivtrafikshållplats för flexlinjen, Höganäs stads stadsbusslinje.

TEKNISK FÖRSÖRJNING



Ledningar inom aktuella planområden

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Samtliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som försörjer bostadsområdet går i "gårdsgatorna" Lergatan, Travgatan och Askegatan, vilka inte berörs av aktuell detaljplan.

EL, FJÄRRVÄRME, OPTO OCH GAS

Inom planområdenas södra del går en fjärrvärmekabel som ägs av Höganäs Energi. Viss del är försedd delvis med ett ledningsrättsområde, övrig del är bebyggd på kabeln med komplementsbyggnad. Även finns elledningar, optoledningar samt distributionsledning för natur- och biogas inom aktuella planområden. Samtliga kablar får varken bebyggas på eller kring där grävningsaktiviteter kan ske.

AVFALL

Återvinnings- och sopcentral finns inom detaljplanens södra del och försörjer delar av bostadsområdet. Övrig återvinnings- och sopcentral finns placerad utmed Travgatan.

HÄLSA, SÄKERHET**MARKFÖRORENINGAR**

I samband med rivning av den äldre bebyggelsen (se etapp 1-3 i kartbild nedan) har föroreningar i mark blivit känt. Markens värden ligger över Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM) för bostäder. Föroreningarna (bland annat bly, koppar och polyaromatiska kolväten med hög molekylvikt) har hittats i ett asklager som kan ha sitt ursprung från verksamhet runt sekelskiftet när järnvägen passerade intill planområdet till gruvan.



*Anmälan om avhjälpande av förorening enligt etapper 1-5.
Aktuella planområden är markerade.*

Höganäshem AB har den 6 april 2011, anmält till miljötillsynsnämnden enligt 10 kap. miljöbalken (dnr 2011/0401) att man avser sanera kvarteret på de markföroreningar som behövs för att bygga nytt. Inom området finns fem flerfamiljshus, här benämnda etapp 1 – 5.

Anmälan har hanterats i flera delstaplar. Under april 2011 inkom komplettering för etapp 1 (hus 1) varvid beslut togs av nämnden samma månad. Senare inkom kompletteringar

för etapp 2-3 med nämndens beslut i juli 2011. Nu under februari 2012 har det inkommit ett kompletterande PM för etapp 4-5 (de sista husen) där nämnden svarat att kompletteringarna kan hanteras inom tidigare beslut i juli 2011. Det som återstår nu är slutrapport till nämnden efter att sanering färdigställts. Därefter kan ärendet avslutas.

RADON

Enligt utlåtande från WSP Group ligger Höganäs inom normalriskområde för radon. Radonmätning för inom de specifika planområdena har inte genomförts.

TRAFIKBULLER

De aktuella planområdena ligger cirka 700-800 meter från Höganäs flygplats. Höganäs flygplats är en mindre flygplats, där verksamheten härrör till sportflyg och privatflyg. Enligt genomförd och fortfarande aktuell flygbullerutredning (1999-09-15 VBB VIAK AB) påverkas inte planområdena av flygbuller från Höganäs flygplats, se nedanstående karta för utbredning av flygbuller.

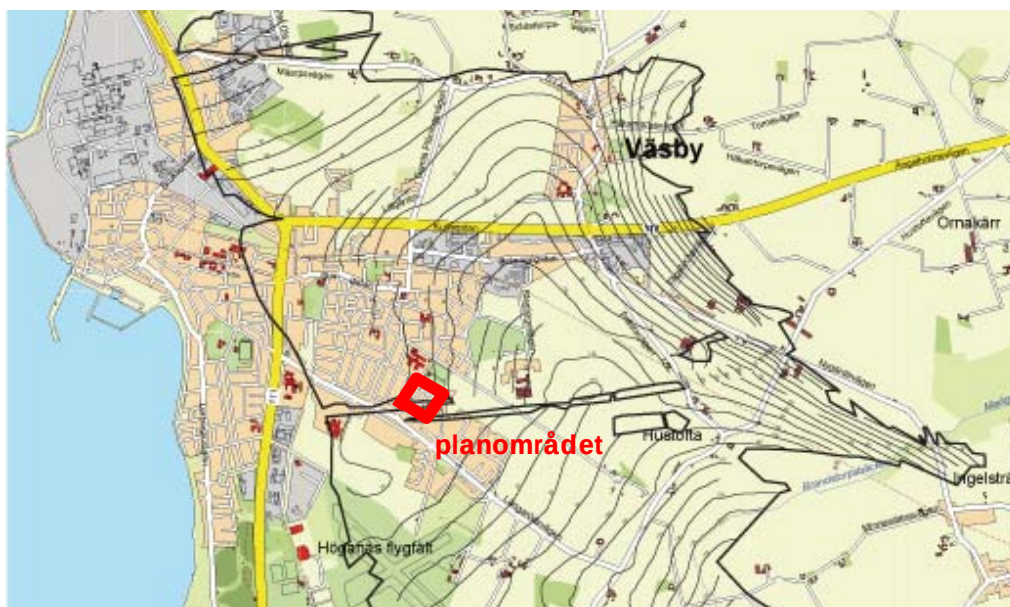


Planområdet i förhållande till flygbullerutredning som redovisas i aktuell flygbullerutredning.

Planområdena bedöms inte störas av övrig omkringliggande trafik då denna är mycket liten.

GRUVGÅNGAR

Höganäs en äldre gruvort där kol har brutits från 1700-talet fram till 1960-talet. Gruvschakt har förekommit på Höganäs Övre och vid Brors Backe under 1800-talet. Gruvgångarna är i dag vattenfyllda. En utredning kring lokaliseringen av gruvorter i Höganäs har genomförts av Lars Dahlbon vid Stawfordska sällskapet. Utredningen har sammanläst moderna kartor med gruvkartor från tidigt 1800-tal och framåt. Denna redovisar djupkurvorna för eventuella gruvgångar samt det utbrutna områdets omfattning fram till 1933 för de aktuella planområdena. Gruvdriften efter 1933 var lokaliserad till områden på djup från 100 meter och neråt. Om gruvdrift skett inom området har det skett i gruvgångarna på cirka 70 – 75 meters djup. Under påverkan av de stora tryck som råder på dessa djup har troligen de forna orterna fyllts med lera, varför några öppna orter, med undantag för några få stenorter, knappast finns kvar.

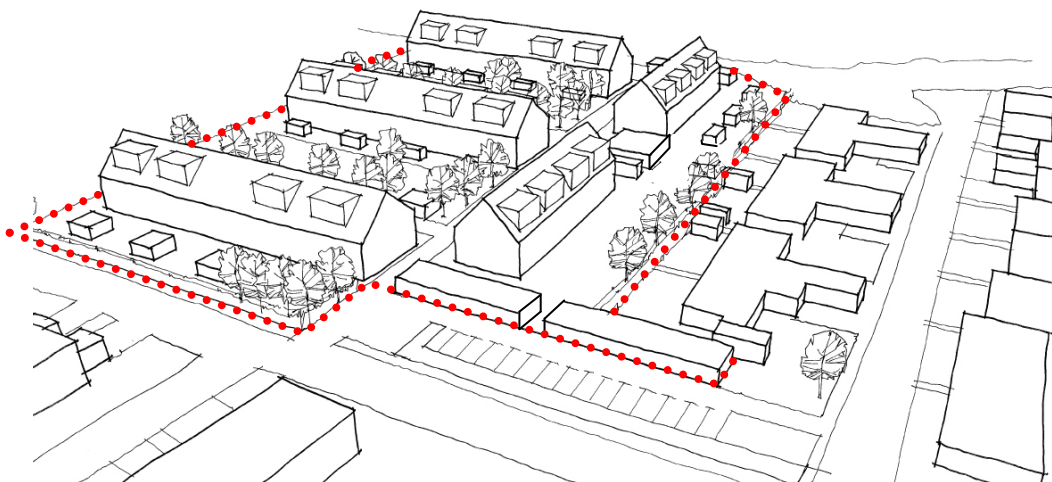


Djupkurvor för nya gruvan fram till 1933. Utbrutet område har också markerats. Karta hämtad ur Gruvorternas läge i Höganäs gruvan, av Lars Dahlbon vid Stawfordska sällskapet.

▶ PLANFÖRSLAG



Illustrationsplan av möjlig utbyggnad enligt föreslagen detaljplan.



Fågelperspektiv. Volymstudie av utökad byggrätt och förändrad högsta nockhöjd i förhållande till omkringliggande bebyggelse.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Huvudidén med planförslaget är att utgå från befintlig bebyggelses skala och placering.

Planområdet medger kvartersmark för bostadsbebyggelse. Föreslagen bebyggelse ligger i lika läge utmed gårdsgatorna som befintlig för att inte förändra på områdets utseende.

Endast källarlösa byggnader är tillåtna då grundvattnet inom planområdet är högt.

BOSTADSBEBYGGELSE

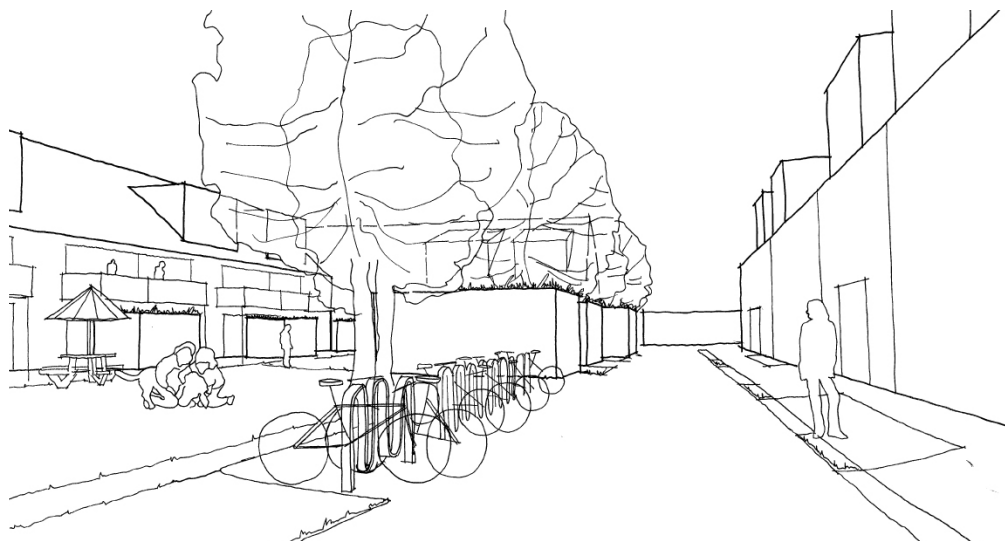


Illustration av innergård. Volyminstudie av utökad byggrätt och förändrad högsta nockhöjd.

Marken har begränsats dels för att inte bebygga på befintliga ledningar, dels för att skapa öppna innergårdar.

För huvudbyggnad är högsta nockhöjd 11 meter och högsta byggnadshöjd 6 meter. Kupor får överstiga föreskriven byggnadshöjd och uppföras till sammanlagt hälften av takets längd. Dock får en enskild kupa max uppta 1/10 av takets längd. Detta har bedömt rimlig utifrån bebyggelsens placeringar i förhållande till varandra och omkringliggande bebyggelse vad gäller solljus och luftighet. Möjlighet ges på så sätt att inreda ytterligare lägenheter vilket skapar en förtätning inom aktuella planområden. Detta ligger i linje med de utvecklingsstrategier som utställningshandlingen *Fördjupning av översiktsplanen för Höganäs och Väsby* redovisar.

KOMPLEMENTSBYGGNADER

Komplementsbyggnader är möjliga att placera i anslutning till bostadsbebyggelsen för att möjliggöra nära förrådsbyggnader för respektive bostadslägenhet.

Högsta exploatering av byggnadsarea för komplementsbyggnader har i vissa fall styrts för att skapa luftiga innergårdar och förhindra alltför stora skuggbildningar intill bostadsbyggnaderna.

Högsta byggnadshöjd för komplementsbyggnader är 3,5 meter.

Sedumtak på komplementsbyggnader bör eftersträvas för att skapa ett grönt intryck för boende på högre våningsplan. Sedumtak medför även till minskat tryck på det kommunala dagvattenssystemet.

Delar av komplementsbyggnad föreslås prickas bort då delar ligger över fjärrvärmeledning. Ledningsrätt bör bildas för befintliga ledningar.

BYGGNADSTEKNIK

Då planområdena ligger inom normalriskområde för radon ska grundkonstruktion utföras i radonsäkert utförande för att säkerställa god hälsa och säkerhet.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas andra kvartalet 2012 i byggnadsnämnden. Detaljplanen är enligt kommunstyrelsen prioriteringsbeslut den 16 april 2011 prioriterad som två, aktivt planuppdrag.

GENOMFÖRANDETID

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

AVTAL

Ett planavtal har upprättats för utförande av detaljplanläggning. Exploatören bekostar planläggning.

ANSVARSFÖRDELNING -KVARTERSMARK

Exploatören ska kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter. Exploatören ska även kontakta samtliga ledningshavare innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

ANSVARSFÖRDELNING – EL, FJÄRRVÄRME

Höganäs Energi AB är huvudman för el- och fjärrvärmedistributionen. Aktuella planområden ingår i dess områdeskoncession. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll. Innan markarbeten utförs inom tomtmark ska i förekommande fall markering av befintliga kablar beställas från huvudman.

ANSVARSFÖRDELNING -TELE

Telia Sonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området. Innan markarbeten utförs inom tomtmark ska i förekommande fall markering av befintliga kablar beställas från huvudman.

ANSVARSFÖRDELNING -GAS

E.ON Gas Sverige AB är huvudman för gasdistributionen i området. Samråd med E.ON Gas områdeshandläggare ska äga rum i ett tidigt projekteringsskede inom planområdena.

Exploatören ska stå för eventuella kostnader såsom såsom flyttning och särskilda försiktighetsåtgärder med mera som måste vidtas kring ledningarna på grund av planens genomförande.

Distributions- och servisledningar är underkastade Energigasnormen (EGN 2011) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter är 2 meter.

Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska på risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten kring ledning rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget.

Fastighetsindelingsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGÅTGÄRDER

Ledningshavare inom planområdet bör ansöka om bildande av ledningsrätt för befintliga ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

För att säkerställa att markföreningen avhjälpas har en administrativ planbetsämme införts som medför att bygglov inte kan ges förrän kända markföreningar har avhjälpas.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

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 miljökonsekvensbeskrivning 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 miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

PÅVERKAN PÅ ÖVERGRIPANDE MÅL OCH NORMER

Gällande nationella och regionala miljömål bedöms inte påverkas negativt av planförslagets genomförande. Den mark som tidigare har varit förorenad ska saneras innan byggnation vilket medför att miljömålet *Giftfri miljö* påverkas positivt.

Miljömålet *God bebyggd miljö* påverkas positivt. Planens genomförande medverkar till att bostadsbebyggelsen tillgänglighetsanpassas samt att bostadslägenheterna får en generellt högre standard än befintlig bebyggelse.

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

Kommunens miljöavdelning gör regelbundna provtagningar av Höganäs kommuns luftkvalitet. Befintliga luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom aktuella planområden och genomförandet av planen bedöms inte påverka att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Höganäs grundvatten uppfyller idag de kvalitetskraven enligt statusklassificering för grundvatten. Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för grundvatten negativt då detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten för utökning av bygggrätt av bostadsbebyggelse och komplementbyggnader i redan bebyggt och detaljplanlagt bostadsområde där utökningen medför ingen utökad påverkan.

PÅVERKAN PÅ MILJÖN

Planområdet omfattas av riksintresse kustzon. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt då planområdet/detaljplanen omfattar redan ianspråktagen mark med lika användning.

PÅVERKAN PÅ HÄLSA OCH SÄKERHET

Delar av planområdets mark är förorenad. En eventuell exponering av föroreningarna kan ske genom bland annat hudkontakt och intag av jord men även till viss mån genom intag av frukt och grönt och utgör en hälsorisk då vissa föroreningar är cancerframkallande. För att säkerställa att markföroreningen avhjälpas har en administrativ planbetsämelse införts som medför att bygglov inte kan ges förrän kända markföroreningar har avhjälpats. På så sätt bedöms marken vara lämpad för bostadsändamål med hänsyn till människors hälsa och säkerhet (2 kap 5§ plan- och bygglagen).

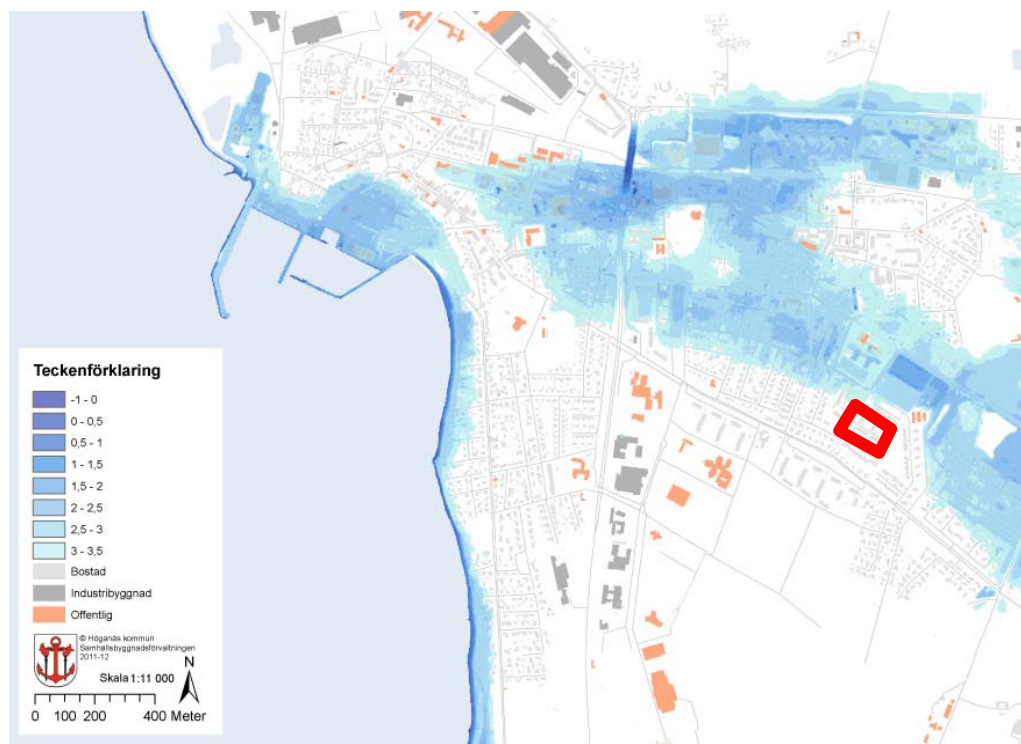
Då planområdena ligger inom normalriskområde för radon så har en byggnadsteknisk bestämmelse, *grundkonstruktion ska utföras i radonsäkert utförande* införts för att säkerställa god hälsa och säkerhet.

GRUVGÅNGAR

Utifrån den utredning som har tagits fram angående gruvornas lägen i Höganäs bedöms det att om gruvdrift skett inom planområdena har det skett i gruvgångarna på cirka 70 – 75 meters djup. Under påverkan av de stora tryck som råder på dessa djup har troligen de forna orterna fyllts med lera, varför några öppna orter, med undantag för några få stenorter, knappast finns kvar. Detta bedöms inte påverka planförslaget.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Klimatförändringarna kommer att påverka Höganäs på många olika sätt. Framförallt handlar det om mer vatten och högre temperaturer. Mera regn, mer omfattande erosion samt stigande havs- och grundvattennivåer.



Angivelse av nuvarande mark- och vattenområdets höjd över havet i meter i förhållande till planområdenas placeringar.

Stigande havsnivåer och ökade nederbörds mängder kan medföra höjda grundvattennivåer. I *Klimat PM*, godkänt den 24 januari 2012 av kommunstyrelsen redovisar att planering av bebyggelse och infrastruktur under +3,5 meter ska föregås av mer detaljerade studier gällande risken för översvämning och erosion (se kartbild ovan). Planområdena ligger högre än +3,5 meter vilka inte kommer påverkas av stigande havs- och grundvattennivåer.

SOCIALA KONSEKVENSER

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Nockhöjden föreslås höjas vilket medför att fler lägenheter alternativt utökning av lägenheter i etageplan kan skapas. Detta medför en flexibilitet för förändringar av bostadslägenhetsstorlekar och en förtätning av staden i allmänhet.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Lekplatser finns i dag inom aktuella planområden som bevaras.

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. 1994:1 215). samt 3 kap 15 § plan- och bygglagen (1987:10) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning.

TILLGÄNGLIGHET

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

Dagens bostadslägenheter är inte tillgänglighetsanpassade. Genomförandet av detaljplanen medverkar till en anpassning vilket medverkar för jämlikhet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Planförslaget medför inga ekonomiska konsekvenser för Höganäs kommun.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN FLÖTSEN 9

Planförslaget medför ekonomiska konsekvenser i form av en ökad byggrätt, marksaneringskrav samt en eventuell värdeminskning i samband med ledningsrätter.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN FLÖTSEN 9

Planförslaget medför fastighetsrättsliga konsekvenser då ledningsrätter eventuellt kommer att belasta fastigheten.