



Akt nr:
1284 - P452

AU\$1284-P452

Upprättade år 2011	Ärendenummer M101122
Ärende Detaljplan för del av kv Oden & Balder i Höganäs stad	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1.... band

.....95.... numrerade sidor

.....-.... inneliggande kartor

.....1.... andra kartor

1284-P452

P



HÖGANÄS KOMMUN
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet
Vänersborg

2011 -03- 17

Dnr.....

2010-11-24

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för Kv Oden och Balder
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2009-09-24 §75 antagit
detaljplan för **Kv Oden och Balder** i Höganäs kommun.

Överklagande över Kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av
Länsstyrelsen i Skåne län 2010-05-06 och av Regeringen 2010-11-11

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 11 November 2010.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT
NORMALT PLANFÖRFARANDE

**Detaljplan för delar av
Kv Oden & Balder m.fl. i Höganäs stad
Höganäs kommun, Skåne län**



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Detaljplanen har:

upprättats: 2009-01-19 (revidering 09-02-11/09-05-28)

antagits av KF: 2009-09-24

vunnit laga kraft: 2010-11-11

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse inom Kv Oden och Balder i Höganäs stad samt att planlägga befintliga enbostadshus efter befintliga förutsättningar. Syftet är därmed att skapa ett attraktivt bostadsområde med hänsyn till lokal tradition och stadsbyggnad. Syftet är också att skapa attraktiva handelslokaler och kontorslokaler i centrala Höganäs.

Bakgrund

På 60-talet skedde stora avrivningar inom kvarteret Oden. Sedan dess har flera förslag till nybyggnation tagits fram men inget har gått vidare. Nu önskar man komplettera staden med ny bebyggelse och kommunen har upprättat exploateringsavtal med AB Höganäshem angående exploatering av bostadsbebyggelse inom föreslaget område. AB Höganäshem har genomfört upphandlingsförfarande och under våren 2008 beslutade AB Höganäshems styrelse och kommunstyrelsen om det vinnande förslaget. Därefter fick planavdelningen beslut om att genomföra planprocess för det vinnande förslaget.

Planförfarande och planprocess

Planen genomförs med normalt planförfarande med en tidplan att planen ska antas under 3:e kvartalet 2009.

Förenligt 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

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan, enligt Behovsbedömning upprättad den 10 september 2008. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen är därför avslutad. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattas av kvarteret Oden och stora delar av kvarteret Balder i Höganäs stad. I nordväst ingår också fastigheterna Städet 43 & 44. Området omgärdas av bebyggelse i alla väderstreck. Delar av Bruksgatan, Centralgatan och Köpmansgatan ligger inom planområdet. I väster gränsar planområdet till Sundstorget.

Planområdet är ca 16 000 kvm.

Markägoförhållanden

Höganäs kommun äger företrädesvis marken inom planområdet. Sex privata bostadsfastigheter ligger inom planområdet, Oden 1, Oden 2, Oden 14, Oden 12, Balder 5 och Balder 5.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom befintligt område för tätortsbebyggelse i kommunens översiktsplan 2002, aktualiserad 2005.

Planområdet berörs inte av **Naturvårdsplan**, 1997.

Planområdet ligger inom område för lokalt bevarandeintresse Höganäs Nedre, **Kulturmiljöplan** för Höganäs kommun (1993). Inom Kv Oden ligger två fastigheter, som har bedömts ha ett påtagligt värde för kulturmiljön, Oden 20 (ett av de äldre korsvirkeshusen i Höganäs) och Oden 2. Rekommendationer för området är:

"Inom det lokala bevarandeintresset Höganäs Nedre bör rivningar och förvanskande ombyggnader av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ej få ske. Nybebyggelse bör anpassas till den befintliga bebyggelsen. De kulturhistoriska värdena utanför aktuell detaljplan bör vid kommande detaljplanearbeten skyddas med värdefull-miljöbestämmelser och q-märkningar."

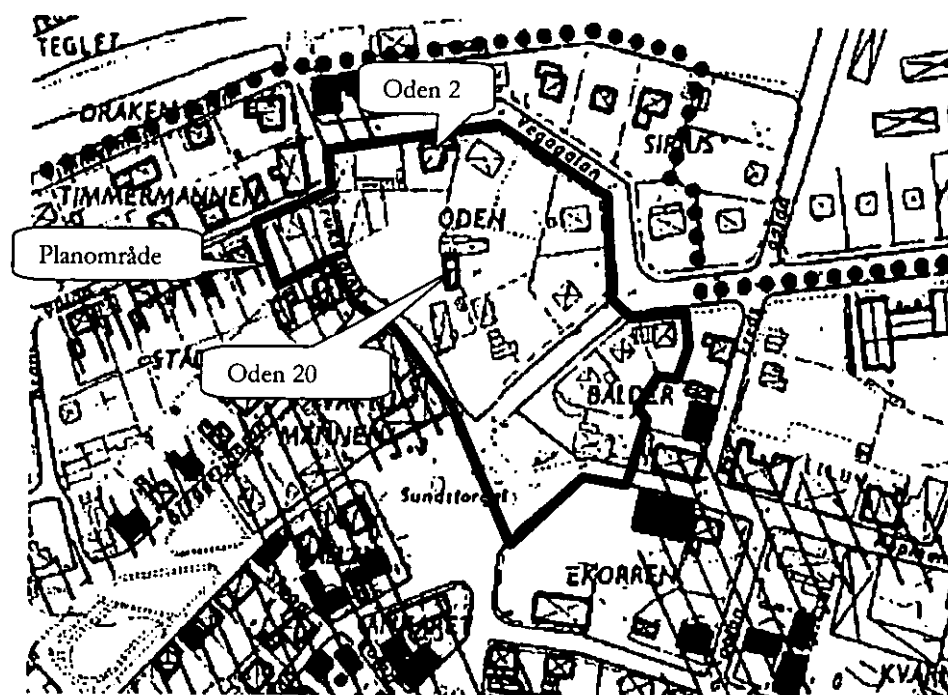


Bild 1: Utdrag ur Kulturmiljöplan, 1993.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse Kustzon. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset då förtätning föreslås inom befintlig tätort inom området tidigare ianspråktaget av bebyggelse.

Planområdet ligger utanför riksintresse för kulturmiljö. Ett kvarter norr om planområdet ligger riksintresse för kulturmiljö Hultabo/Höganäsbolaget. Påverkan på riksintresset Hultabo/Höganäsbolaget bedöms enbart kunna bli visuell och är därvid främst relaterad till vilken höjd nybyggnationen kommer att få. Då exploateringen berör södra delen av kvarteret Oden bedöms riksintresset inte påverkas av exploatering upp till fyra våningars höjd, påverkas något av hushöjder på fem-sex våningar och påverkas markant av höjder över sju våningar. Planförslaget påverkar marginellt riksintresset då bebyggelsen som föreslås är framförallt tre-fyra våningar och endast en mindre del går upp i fem våningar.

Riksintresse för kulturmiljö Kyrkplatsen är beläget tre kvarter från kvarteret Balder. Med hänsyn till att det redan finns större byggnadsvolymer (Stadshuset, Bruksskolan, Jefasthuset) mellan Kyrkplatsen och planområdet bedöms exploateringen inom kvarten Oden och Balder inte påverka riksintresset Kyrkplatsen.

Detaljplaner

Gällande detaljplan, för övervägande del av planområdet, stadsplan för kvarteret Oden och Balder m.fl. (laga kraft 45-10-26) medger traditionell kvartersbebyggelse i två till tre våningar. Detaljplanen ersätts i sin helhet eftersom den är i behov av modernisering och för att kunna möjliggöra nyexploatering.

Planområdet gränsar till och omfattas delvis av detaljplan för Sundstorget mm i Höganäs (laga kraft 92-09-17). Fastigheterna Städet 42 och 43 ligger inom detaljplanen, som medger en tvåvånings bygggrätt för bostad. Detaljplanen ersätts för dessa fastigheter.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsavtal för Kv Oden och Balder mellan Höganäs kommun och AB Höganäshem beslutades 2007-05-31 i kommunfullmäktige. Området ska enligt avtal huvudsakligen exploateras för bostads- och hyresrätter med möjlighet till handelslokaler i markplan utefter vissa gator.

AB Höganäshem har genomfört ett upphandlingsförfarande. Efter utvärdering av inkomna förslag har AB Höganäshems styrelse och kommunstyrelsen fattat beslut om vinnande förslag och gett planavdelningen i uppdrag att pröva aktuellt förslag i en planprocess.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag av kvartersmark och gatumark. Under 60-talet revs ett flertal byggnader inom kvarteren Oden och Balder. Detta har medfört att västra/sydvästra delar av kvarteret Oden och västra delen av kvarteret Balder består av obebyggd tomtmark. Nuvarande markanvändning inom dessa områden är grusade ytor, rester av trädgårdar med enstaka träd och parkering. Grusade ytorna i kv Oden används för närvarande till parkering. Övriga delar av kvarteren Oden och Balder består av villatomter med uppvuxna trädgårdar. Fastigheterna i Städet 42 och 43 består av en obebyggd tomt med gräsmatta och gamla fruktträd.

Planområdet är förhållandevis plant. Marken lutar 0,5 meter från norr till söder.

Geoteknik

Geoteknisk utredning har genomförts inom kvarteren Oden och Balder. Marken utgörs främst av sandsediment som underlagras av lermorän. Fyllning eller matjord har påträffats överst i alla punkter. Grundvattennivåerna ligger generellt högre inom Kv Oden än i Kv Balder. Vid byggnation måste matjord och fyllning bortschaktas och sandsedimenten ev kompletteringspackas innan grundläggning. Vid byggnation av källare måste ytterligare utredningar till för att konstatera om källare behöver utföras vattentäta. (Tyréns 2007-10-22/26)

Miljöteknik

Miljötekniska utredningar har genomförts inom kvarteren Oden och Balder (Tyréns 2008-02-20). Inom kvarteret Balder finns cisterner för eldningsolja men utredningen visar inte på några föroreningar. Inom kvarteret Balder finns inga värden över riktvärden för känslig och mindre känslig markanvändning. Även inom kvarteret Oden finns cisterner för eldningsolja men utredningen pekar heller inte på några utsläpp. Inom kvarteret Oden visar fyllnadsmassor på svagt förhöjda värden av PAH (Polycykliska aromatiska kolväten, förekommande i bl a olja). I ett prov av fyra har blyhalt över Naturvårdsverkets riktvärden påträffats. Inga förhöjda halter av föroreningar har påträffats på de underliggande naturliga jordarna. Föroreningsnivån på de svagt PAH förorenade fyllnadsjorden bedöms som måttligt allvarlig enligt Naturvårdsverkets föreskrifter.

Ett förslag till hantering av de svagt förorenade jordmassorna har tagits fram, Tyréns 2008-07-07. Förslaget utgår ifrån Naturvårdsverkets föreskrifter om markanvändning

som delas in i känslig markanvändning (KM), t ex bostäder, och mindre känslig markanvändning (MKM), t ex kontor, parkering. I riktvärden för KM ingår alla exponeringsvägar, i riktvärden för MKM antas människor inte dricka grundvatten eller äta grönsaker eller fisk som påverkats av platsen. Exponering via intag av jord, damm, ånger samt hudkontakt har bedömts vara de mest relevanta. Utifrån dessa resonemang och riktvärden görs bedömningen att jord under byggnader kan ligga kvar utan att utgöra en risk för de boende. Om fyllnadsmassor under hus måste grävas bort kan de användas i områden med mindre känslig markanvändning, t ex i bullervallar och industriområden. Jord under övriga ytor kan ligga kvar ur miljö- och hälsosynpunkt om de täcks med minst 0,2 meter rena jordmassor, bärlager, asfalt eller plattor. Den naturliga jorden kan hanteras utan restriktioner.

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Wallin kulturlandskap och arkeologi (2007) har genomfört en arkeologisk utredning inom området. Av den konstateras att det inte finns några under mark dolda fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområden

Bostäder, bebyggelse

Kvarteren Oden och Balder ingick ursprungligen i fiskeläget Höganäs. Kvarteren har varit föremål för en separat kulturhistorisk byggnadsinventering. Inom den del av kvarteret Oden som berörs är det främst korsvirkeshuset på Oden 20 från 1821 som är kulturhistoriskt värdefull. Fastigheten är en av fiskelägets stamfastigheter (Höganäs nr 8), varifrån villabebyggelsen vid Vegagatan avstyckats. Korsvirkeshuset är ett av de äldsta byggnaderna i Höganäs. Byggnaden är idag nedgången.

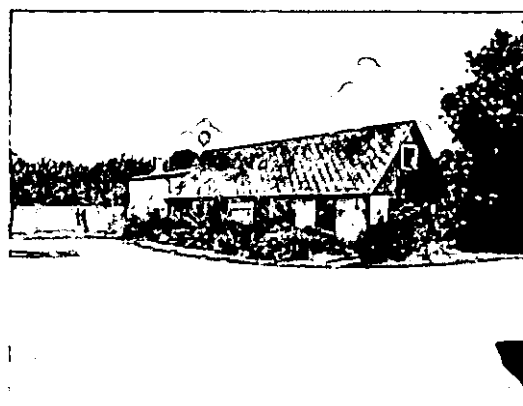


Bild: Korsvirkeshuset i kvarteret Oden

Inom kvarteret Odens ligger fyra villor, förutom korsvirkeshuset, samt två tvåvånings hus. Villorna är en tegelinklädd funkisvilla, som i nuvarande skick bedöms ha begränsat värde för stadsmiljön, samt två funkisvillor och ett modernare enplanshus. Tvåvånings husen ligger utmed Bruksgatan, varav den ena också rymmer elaffär. I den södra delen av kvarteret har successiv totalsanering pågått sedan 1960-talet. För helhetsbilden kring Sundstorget finns det otvetydigt ett stort värde i att återupprätta en bebyggd stadsmiljö. På fastigheten Oden 1 ligger också ett skyddsrum. Detta har blivit beviljat rivningslov från berörda myndigheter.

Inom kvarteret Balder ligger tre villor och det s.k NST- huset, fastigheten Balder 11. Två villor är tidstypiska egnahemshus och ett är ett funkishus. NST-huset rymmer idag en pizzeria. I kvarterets västra del finns avrivna fastigheter, som liksom de i kvarteret Oden ur stadsmiljösynpunkt, är önskvärda att bebygga.

Öster om planområdet, i kvarteret Balder, ligger en kulturskyddad (q-märkt) fastighet (Balder 10, Havannamagasinet) samt i kvarterets östra och södra delar finns ytterligare byggnader som bedöms värdefulla för stadsmiljön. NST-huset är en del av den sena 1800-talets samlade småstadsmiljö vid Köpmansgatan och ingår i en grupp med Sagabiografen, Köpmansgården, Havannamagasinet, Garveriet och en villa i kvarteret Ekorren.



Bild: NST-huset i kvarteret Balder

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen runt planområdet är av varierad karaktär. Kring Sundtorget finns småstadshus av varierande höjder. De lägsta husen är envånings Skånelängor i kvarteret Källan, de högsta är flerbostadshusen i kvarteret Vattumannen. Hörnhuset mot Bryggaregatan/Bruksgatan har två våningar, mansardvåning ochnockvind. Huset är från 1900-talets början med höga våningsplan, som motsvarar ett modernt fyrvåningshus.

Bebyggelsen i Höganäs stad har växt fram under lång tid och fasaduttrycken mot gatorna varierar. Materialkaraktären i Höganäs är knuten till stenhustradition med puts- eller tegelfasader. Typiskt tegel i Höganäs är grågult eller rödbrunt. Typiska färger på putsade hus är Höganäsrött, ockragult och vitt. Typiska takmaterial är röda och gula tegelpannor, papp och plåt.

Stadsbild

Det finns betydelsefulla stadsbilsfrågor i denna del av Höganäs att beakta vid nyexploatering.

Ny bebyggelse och gestaltning av gaturummen bör tillföra Sundstorget kvaliteter som stärker torgets roll i stadsbilden. Torget har stora volymer och idag en otydlig rumsbildning. Bruksgatan utgör en kulturhistoriskt värdefulla gatusträckning och denna bör bevaras. Det gamla vattentornet utgör ett centralt landmärke i Köpmansgatans förlängning åt nordväst. Ny bebyggelse bör ej placeras som skymmer tornet som fondmotiv i gaturummet. Denna del av staden har också värdefulla utblickar och vyer mot hamnen, över staden och landskapet med Kullaberg i fonden, som bör tas tillvara.



Bild: Vyn mot hamnen till vänster och vattentornet i Köpmansgatans förlängning till höger.

Offentlig och kommersiell service, arbetsplatser

Inom planområdet ligger idag en elaffär på fastigheten Oden 27 och en pizzeria på fastigheten Balder 11. Dessutom finns en grillkiosk i kvarteret Oden.

Planområdet ligger i centrala Höganäs med all offentlig och kommersiell service det innebär. Planområdet ansluter till Köpmansgatan, den främsta handelsgatan i Höganäs.

Tillgänglighet

I kommunens handikapplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet.

Friytor

Planområdet ligger ca 200 meter från Kvickbadet och hamnområdet i Höganäs. Här finns kommunal lekplats och stora grönytor och promenadvägar. Det finns goda rekreationsmöjligheter i närområdet. Inom planområdet ges möjlighet till privata innergårdar och enskilda uteplatser.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Inom planområdet ligger Bruksgatan, Centralgatan och Köpmansgatan. Planområdet angränsar till Vegagatan i öster. Bruksgatan är en historiskt intressant gata då den har behållit sin ursprungliga sträckning. Gatan har en del smala passager, eftersom gatans sträckning är gammal, och hastigheten är begränsad till 50 km/h. Trottoarer finns på båda sidorna gatan men den är bitvis väldigt smal.

Stora delar av Centralgatan har under 2007 byggts om och smalnats av. Den sträcka av Centralgatan som ligger inom planområdet har inte byggts om i väntan på detaljplanen. På norra sidan av Centralgatan finns en gång- och cykelväg och på södra sidan en trottoar. Hastigheten på Centralgatan är 50 km/h vid korsningen mot Bruksgatan. Hastigheten är begränsad till 30 km/h förbi Bruksskolan, längre österut på Centralgatan.

Köpmansgatan är ombyggd till 2/3. Den del som ligger inom planområdet är ännu ej ombyggd. Gestaltningen kommer att föras in i projektet och slutföras i en utbyggnad. Trottoarer finns på båda sidorna gatan. Köpmansgatan är enkelriktad. Hastigheten är begränsad till 30 km/h.

Vegagatan är enkelriktad och försörjer främst bostäderna utmed gatan. Trafiken kör in från Bruksgatan och ut på Centralgatan. På den östra sidan går en cykelväg.

En trafik- och gatuutredning i centrala Höganäs har tagits fram för förslaget (Traviken 2007-08-28). Kompletterade mätning är gjord under 2009 för Vegagatan.

Gata	Trafikmängd idag (fordon/dygn)	Trafikökning (fordon/dygn)
Bruksgatan	4 600	+ 75
Centralgatan	2 300	+ 175
Köpmansgatan	3 000	+ 75
Vegagatan	88	Beräknat som mest till +250

Utredningen har, förutom trafikmängd, utrett lämpliga gatusektioner. Centralgatan bör behålla sitt genomgående gång- och cykelstråk och gatan har en tillräcklig bredd. Bruksgatan bör utvecklas så att båda sidor har gångväg. Hastigheten bör begränsas till

30 km/h. Har man en låg hastighet behöver inte trafiken separeras och det finns olika alternativ på hur man kan utforma Bruksgatan med eller utan cykelväg. (Traviken 2007-08-28)

Reglering av trafiken, d.v.s. körriktning, parkering, hastighet, regleras ej av detaljplanen. Detta regleras i den lokala trafikförordningen.

Parkering

Enligt Parkeringsnorm för centrala Höganäs (aktualiserad 2006) är behovstalet för bostäder 10 platser/1000 m² bruttoarea, varav två är för besökande. Möjligheten till samutnyttjande har bedömts lämpligt utifrån andra liknande projekt. Parkeringsplatser ska i huvudsak anordnas inom kvarteren. Anordnandet av parkeringsplatser får samordnas mellan kvarteren. Utöver parkering inom kvarteren är det möjligt att ianspråkta mark på fastigheten Mars 15, som ligger utmed Centralgatan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 400 meter från busstationen på Centralgatan. Kollektivtrafiken bedöms som god.

Störningar

Luftföroreningar

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 – 2005 och 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009.

Buller

Av Riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller ska inte överskridas vid nybyggnad av bostäder. Därmed får inte ekvivalent bullernivå överstiga 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus på uteplats. Maximal ljudnivå får inte överstiga 45 dB(A) inomhus nattetid samt 70 dB(A) på uteplatser.

Stigande havsnivåer

Planområdet ligger på + 5 meter över havet och ligger 300 meter från havet. Planområdet ligger betryggande över den långsiktigt högsta beräknade havsnivån enligt SMHI.

Omgivande verksamheter

Planområdet ligger 300 meter från Höganäsbolaget, 350 meter från cisternområde och 300 meter från industrihamnen. Planområdet har bedömts ligga på tillräckligt avstånd från verksamheterna men avseende på den moderna verksamhet som bedrivs.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det kommunala vatten- och avlopps nätet är utbyggt i området. Ledningarna finns i det befintliga gatunätet.

Värme

En utbyggnad av fjärrvärme pågår i området och det finns möjlighet till anslutning. Gasledningar finns i Bruksgatan och Vegagatan, vilket utgör ett alternativ.

Avfall

Närmsta återvinningsstation ligger utmed Centralgatan på privat parkeringsplats i kvarteret Flora, vid ICA Kvantum, ca 450 meter från planområdet.

Övriga ledningar

Tele- och elledningar finns i gatorna i området.

Förändringar, planens innehåll

Planförslaget medger en förtätning inom Höganäs stad med flerbostäder och handels/kontorslokaler. Befintlig villabebyggelse ges utbyggnadsmöjligheter genom en utökad byggrätt.

Natur

Mark och vegetation

Planförslaget utgörs av kvartersmark för stadsbebyggelse samt befintliga villaträdgårdar. Inne i kvarteren finns ytor för parkering och grönytor. Planförslaget utgörs också av gatumark.

Radon

Planförslaget innehåller allmän bestämmelse om radon.

Bebyggelseområden

Bostäder, befintlig bebyggelse

Planförslaget innebär att villabebyggelse planläggs efter befintliga förutsättningar.

Bebyggelsen förslås bibehålla bestämmelse om två våningar med en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter och en högsta nockhöjd på 10,5 meter. Byggrätten ökas till 35%.

Planförslaget innebär att ett antal befintliga hus får ge vika för ny bebyggelse. Det gäller fastigheterna Oden 20, Oden 15, Balder 3 och Balder 11. Samhällsnyttan och behovet av nya bostäder i ett centrumnära läge har här vägt tyngre än det lokala bevarandeintresset. Planförslaget innebär också rivning av fastigheten Oden 27.

Bostäder, ny bebyggelse

Planförslaget medger flerbostadshus i kvarteren Oden och Balder. Bebyggelsen ska uppföras i varierade höjder, upp till tre till fem våningar. Bebyggelsen regleras med en högsta nockhöjd och en byggnadsarea, som är relaterad till högst antal våningar. Av föreskriven byggnadsarea får högst en viss procent uppföras till 4 våningar. Högsta nockhöjd för 3-våningshus är 10 meter, för 4-våningshus 12,5 meter och för 5-våningshus 15,5 meter. Hus bredare än 13 meter utmed lokalgata får endast uppföras i 3 våningar in mot gårdarna. Dessutom ska bebyggelsen trappas ner till högst 3 våningar

mot befintlig bebyggelse för att skapa en bra övergång. Hörnhusen i Kv Oden och Balders tillåts uppföras till högst 5 våningar för att förstärka och skapa en tydlig avgränsning mot Sundstorget.

Inne i kvarteren avsätts ytor för komplementbyggnader längs med grannfastigheterna. Mot villatomter ska de placeras minst 1 meter från fastighetsgränsen.

Komplementbyggnaderna kommer skärma av villabebyggelsen och därmed minska insyn. Utöver detta finns byggrätter mellan husen för komplementbyggnader utmed gatorna. Inom kvarteret Oden tillåts garage eller carport, inom anvisad yta, med en högsta byggnadsarea på 600 kvm. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är generellt 2,5 meter. Planförslaget medger att kvarteret Oden och Balder får underbyggas med förråd, teknikanläggning och garage.

För att minska påverkan på den befintliga bebyggelsen ska bebyggelsen inåt kvarteren endast uppföras till högst 3 våningar, för att minska skuggpåverkan. Dessutom planeras miljöhus uppföras på avstånd från den befintliga villabebyggelsen, för att minska störning, mellan huskropparna mot Bruksgatan samt i den sydöstra delen av Kv Balder.

Byggnadskultur och gestaltning, ny bebyggelse

Planförslaget medger ny stadsbebyggelse traditionellt placerad utmed gatulinjerna i kvarteren. Byggnadernas placering i gräns mot gata är viktigt för stadsbilden och gaturummet. Detta följer byggnadstraditionen i Höganäs och traditionella kvarter bildas.

Planförslaget innehåller också utformnings- och placeringsbestämmelser som följer byggnadstraditionen i Höganäs. Fasaderna ska få varierade uttryck för att kvarteren ska upplevas som individuella byggnader. Några öppningar föreslås också i kvarteret Oden för att inte göra kvarteret så kompakt och för att förstärka upplevelsen av individuella byggnader. Fasadmateriäl ska vara tegel eller puts enligt materialtraditionen i Höganäs.

Stadsbild

Bebyggelsens placering och höjd har anpassats till Sundstorget, Bruksgatan och angränsande bebyggelses skala. Kvarteren följer Bruksgatans krokiga dragning. Dessutom har viktiga siktlinjer i staden påverkat utbredningen av kvarteren. En vy att bevara har varit vattentornet i fonden på Köpmansgatan. En annan har varit vyn ner mot hamnen. Bebyggelsens höjder anpassas till angränsande stadsbebyggelse och kan bli från tre till fem våningar. Dessutom ska den nya bebyggelsen trappas ner mot befintlig bebyggelse i högst 3 våningar.

För att skapa en stadsmässig bebyggelse ska entréplanet vara tydliggjord och förhöjt över gatunivå. På så vis kan lokaler inrymma handelslokaler eller bostäder. Genom att höja upp entréplanet får man bättre bostäder med minskad insyn från gatan.

Se illustrationer på möjligt förslag till bebyggelse på s 12 och 13.



Illustrationsbild 1. Flygperspektiv från hamnen.



Illustrationsbild 2. Vy från Köpmansgatan.



Illustrationsbild 3. Vy från Sundstorget.

Offentlig och kommersiell service, arbetsplatser

Planförslaget medger möjlighet till handelslokaler i entré våningen och kontor på andra våningen i kvarteret Balder och motsvarande i hörnan på kvarteret Oden, korsningen Bruksgatan/Centralgatan. Detta kan tillföra nya arbetsplatser och kan ge ett större utbud av handel i staden.

Nya bostäder ligger centralt i Höganäs och har nära till både offentlig och kommersiell service.

Friytor

Inom planområdet kommer utemiljö/trädgård anläggas till bostadshusen. Planområdet ligger i närheten av hamnen och Kwickbadet där det finns stora grönytor och promenadstråk.

Gator och trafik

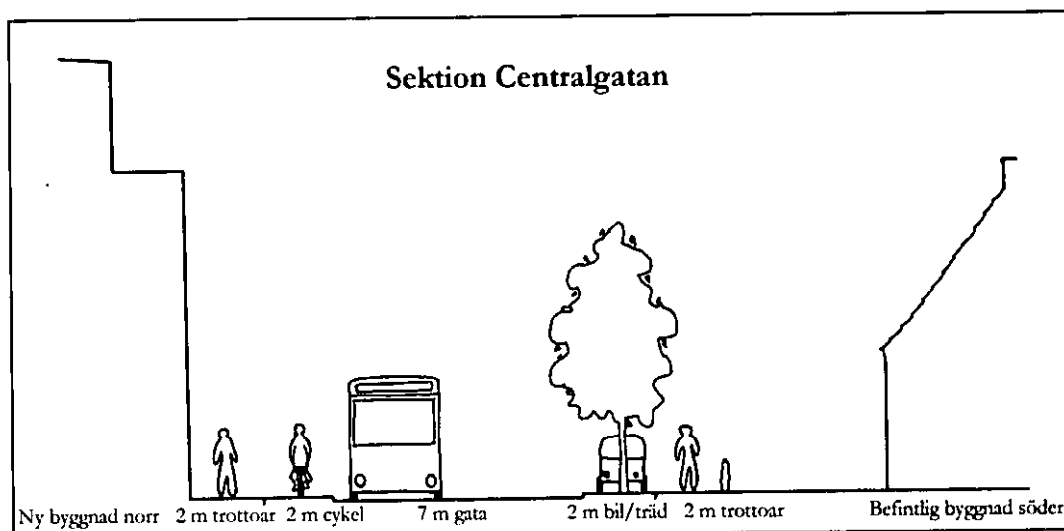
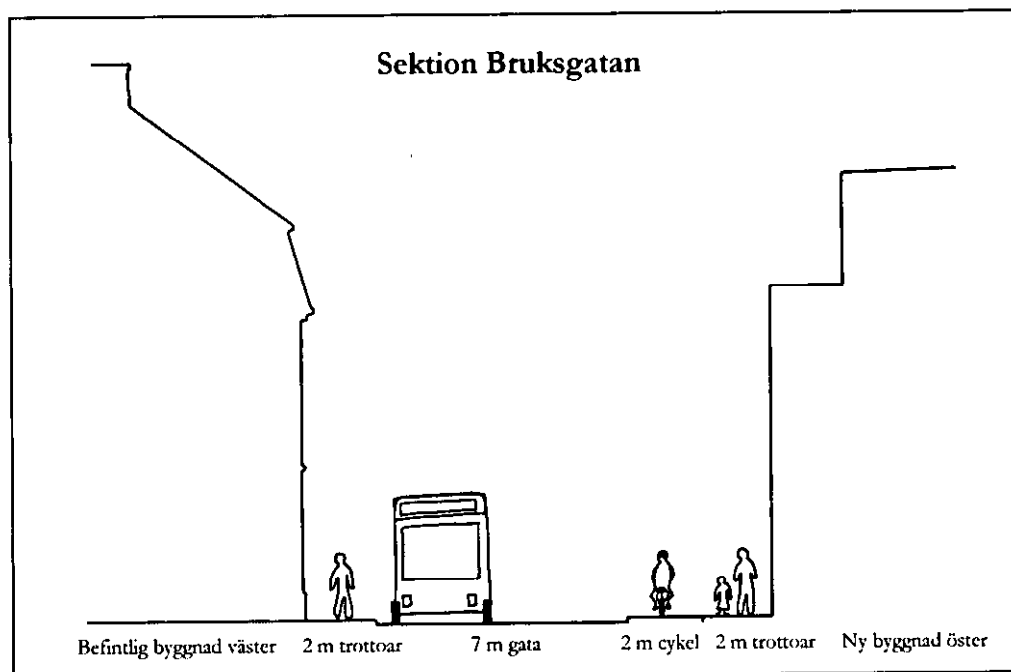
Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planförslaget bibehåller det befintliga gatunätet huvudsakliga sträckningar. Planförslaget innebär att Centralgatans västliga sträckning förskjuts något norrut för att skapa mer utrymme i kvarteret Balder. Köpmansgatan förskjuts något söderut av samma anledning.

Detaljplanens regler anger gaturummets bredd och kurvradier. Bruksgatan skall vara 13 meter bred och Centralgatan 15 meter bred. Gaturummets utformning med gata, cykelbana och trottoar regleras däremot inte i detaljplanen. Sektionen för Bruksgatan kan rymma två trottoarer på två meter vardera, en cykelbana på två meter och en körbana som är 7 meter bred. Sektionen för Centralgatan kan rymma två trottoarer på två meter vardera, en cykelbana på två meter, en parkeringszon på två meter som också innehåller trädplantering och en körbana som är 7 meter bred.

Detaljplanens reglering av gatubredder och kurvradier samt föreslagna utnyttjande av dessa för gång cykel- och motorfordonstrafik bygger på trafikteknisk utredning från Höganäs kommuns tekniska förvaltning och trafikutredning från konsultföretaget Traviken.

Principsektioner över Bruksgatan och Centralgatan redovisas nedan.



Planförslaget bibehåller cykelstråket på norra sidan av Centralgatan samt en cykelväg föreslås längs den östra sidan av Bruksgatan.

Parkering, utfarter

Utfartsförbud gäller längs hela Bruksgatan. På Köpmansgatan och Centralgatan finns mindre öppningar i utfartsförbudet. Detta medger angöring från Centralgatan eller Vegagatan.

För enbostadshus ska parkering ske på den egna fastigheten.

Förslaget följer samma principer för parkering som har tillämpats vid nybyggnation inom Kv Eros i Höganäs med samma typ av bebyggelse. Då tillgång till allmän besöksparkering och möjligt samutnyttjande finns bedöms erfarenhetsmässigt den lokala praxisen ge möjlighet att anordna parkeringsplatser till lägst nivån ca 80 % av grundvärdet. Planförslaget medger boendeparkering i kvarteret Oden med ca 43-45

platser, vilket motsvarar att ca hälften av de planerade lägenheterna har infart via Vegagatan. Kvarteret Balder innehåller inga parkeringsplatser eftersom kvarteret är för litet. Boendeparkeringar hänvisas därför till fastigheten Mars 15, som ligger längs Centralgatan, med ca 25 platser samt utmed Centralgatan med ca 4 platser.

Inom Städet finns allmän parkering för att tillgodose behovet som uppstår när man utnyttjar de nya handels- och kontorslokalerna. Här ryms drygt 20 parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Planförslaget medger utbyggnad av bostäder och handel/service i ett centralt läge med goda möjligheter till kollektivtrafik.

Störningar, buller

En trafik- och gatuutredning i centrala Höganäs har tagits fram för förslaget (Traviken 2007-08-28). Planförslaget beräknas alstra ca 450 bilar/dygn, beräknat på bostäder och handel/service. Bedömningen är att ombyggnaden av Köpmansgatan endast medför små förändringar i nuvarande trafikmängder. Tillskotten blir små beroende på att kvarteren nås via flera gator. Centralgatan beräknas få störst tillskott jämfört med Köpmansgatan och Bruksgatan. Det är också den gata som har bäst kapacitet. Vegagatan får en ökning från ca 90 till ca 340 fordon/dygn. Trafikmängden på Vegagatan är idag låg och även om trafikmängden ökar procentuellt mycket är trafiken fortfarande av liten omfattning för gata i central stadsmiljö. Det är endast trafiken till de parkeringsplatser som finns i kvarteret Oden som kommer att ha angöring via Vegagatan.

En bullerutredning har framtagits för Kv Oden och Balder (Tyréns 2009). Beräkningar har utförts både på nuläget och efter genomfört planförslag. Beräkningar har utförts för Bruksgatan, inne i Kv Oden, på Vegagatan samt på Centralgatan.

Befintlig bebyggelse

För befintlig bebyggelse brukar riktvärdet 65 dB(A) ekvivalentnivå användas. Gjorda beräkningar visar att i nuläget överskrids inte nämnt riktvärde i någon mät punkt. För Vegagatan och inne i kv Oden är värdena inom riktvärdet för ny bebyggelse, 55dB(A) ekvivalentnivå.

Efter detaljplanens genomförande

För befintlig bebyggelse kvarstår förhållandet att beräknade bullervärden ligger inom riktvärdet, med undantag för bebyggelsen utmed Bruksgatan. Beräknat värde är här 66 dB(A) ekvivalentnivå.

Miljöerna inne i kv Oden får efter att den nya bebyggelsen har uppförts en bullernivå som är 10 dB(A) ekvivalentnivå lägre än i dag. Den nya bebyggelsen kommer att mot Bruksgatan, Centralgatan och Köpmansgatan att få bullernivåer som överskrider riktvärdet 55 dB(A) ekvivalentnivå för ny bebyggelse. Riktvärdet för maximalnivå, 70 dB(A), överskrids inte för innergårdarna i kv Oden och Balder. I gaturummen för Bruksgatan, Centralgatan och Köpmansgatan kommer enligt beräkningarna tillåtna maxvärden att överskridas.

Åtgärder i detaljplanen

Åtgärder föreskrivs i detaljplanen för att eliminera bullerstörningar över fastlagda riktvärden. Vid tillämpning av bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och

ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till riktvärdenas nivåer bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

Teknisk försörjning

Planförslaget utnyttjar befintligt ledningssystem. Förskjutningen av Centralgatan påverkar inte ledningsdragningarna.

Bebyggelsen föreslås anslutas till fjärrvärme.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget följer kommunens översiktsplan.

Planförslaget utgör ingen konflikt med riksintresse kustzon eller närliggande riksintresse kulturmiljö Hultabo/Höganäsbolaget.

Planförslaget utgör en konflikt med lokalt bevarandebeslut eftersom ett av de äldsta husen i Höganäs avvecklas för att ge utrymme för ny bebyggelse. Bedömningen är att detta är rimligt med tanke på vad den nya bebyggelsen kommer att tillföra, dels med en komplettering av stadsbilden och dels med samhällsnyttan. Ytterligare tre fastigheter är föremål för rivning. Bedömningen är att samhällsnyttan är större än bebyggelsens värde.

Planförslaget innebär en utveckling av stadsdelen och kommer att komplettera stadsbilden med ny bostadsbebyggelse i traditionella kvarter.

Planförslaget innebär förtätning inom befintlig stadsbebyggelse och gynnar en hållbar samhällsutveckling och uppfyller miljömålet "God bebyggd miljö". Nya bostäder byggs med närhet till service och kollektivtrafik. Förslaget ger också möjlighet till nya arbetsplatser med nya handelslokaler.

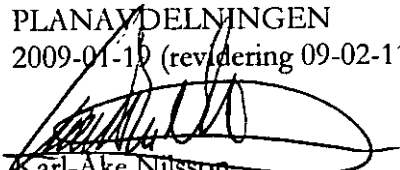
Planförslaget innebär en mindre ökning av trafiken inom planområdet, som högst 7 % på Centralgatan. För Vegagatan, utanför planområdet, ökar trafiken från ca 90 fordon/dygn till högst 340. Procentuellt är det en stor ökning men trafikmängden bedöms ändå vara av liten omfattning i stadsmiljö och bedöms inte medföra påtagliga störningar. Gällande riktvärden för trafikbuller ekvivalentnivå för befintlig och ny bebyggelse uppnås.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.
Stadsantikvarie Henrik Ranby

PLANAVDELNINGEN

2009-01-19 (revidering 09-02-11/2009-05-28)


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Katinka Lovén
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT
NORMALT PLANFÖRFARANDE

**Detaljplan för delar av
Kv Oden & Balder m.fl. i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län**



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Detaljplanen har:

upprättats: 2009-01-19

antagits av KF: 2009-09-24

vunnit laga kraft: 2010-11-11

Syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse inom kv Oden och Balder i Höganäs stad. Syftet är därmed att skapa ett attraktivt bostadsområde med hänsyn till lokal tradition och stadsbyggnad. Syftet är också att skapa attraktiva handelslokaler och kontorslokaler i centrala Höganäs.

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under sommaren 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Avtal

Exploateringsavtal finns upprättat mellan Höganäs kommun och AB Höganäshem. I avtalet regleras att försäljning av marken ska ske efter den dag planen vinner laga kraft.

AB Höganäshem och NCC har upprättat samverkansavtal om exploatering.

Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom planområdet ägs av Höganäs kommun.

När planen vunnit laga kraft skall förrättning ansökas om hos lantmäterimyndigheten. Berörda ledningar säkras genom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar genomförandet av allmän platsmark.

Exploatören bekostar utbyggnaden inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen är redan utbyggt.

Flytt av eventuella ledningar bekostas av kommunen.

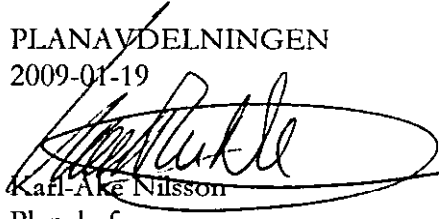
Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.
Mark- och exploateringschef Ulf Andersson.

PLANA VDELNINGEN

2009-01-19



Karl-Ake Nilsson

Planchef



Katinka Lovén

Planarkitekt