

KS/2021/285



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR THOR 15 M. FL.

I HÖGANÄS,

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGAKRAFTHANDLING, 2022-11-30



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

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

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

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta (med grundkarta)
Planbeskrivning (denna handling)
Fastighetsförteckning

BILDER

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:
Besnik Nikq, planarkitekt och planförfattare
Emma Lindman, planarkitekt
Gulistan Batak, plan- och bygglovschef



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten för kulturhus och bibliotek samt alla nödvändiga funktioner kopplade till dessa i form av torgytor och eventuella komplement på fastigheterna Thor 15 och del av Höganäs 36:16 samt del av samfälligheten Höganäs s:85. I samband med detaljplanen prövas även möjligheten att upphäva tomtindelningsbestämmelser inom planområdet.

Planförslaget innefattar:

- ALLMÄN PLATS (Torg)
- KVARTERSMARK (Kulturhus och bibliotek)

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunfullmäktige beslutade 23 februari 2021 att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att initiera en detaljplan med avsikt att möjliggöra en utveckling av ett nytt kulturhus och bibliotek på fastigheterna Thor 15 och Höganäs 36:16 i enlighet med Jais reviderade förslag.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard planförfarande. Planen handläggs med SFS nr: 2010:900 och BFS nr: 2014:5 allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. 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.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet 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 senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

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

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat centralt i Höganäs tätort på Köpmansgatan och Vasagatan som är två av ortens mest centrala gator.

Planområdet omfattar ca 0,34 ha. Fastigheten Thor 15 ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB mer känt som SBB och fastigheten Höganäs 36:16 ägs av Höganäs kommun. Höganäs S:85 är en samfällighet.

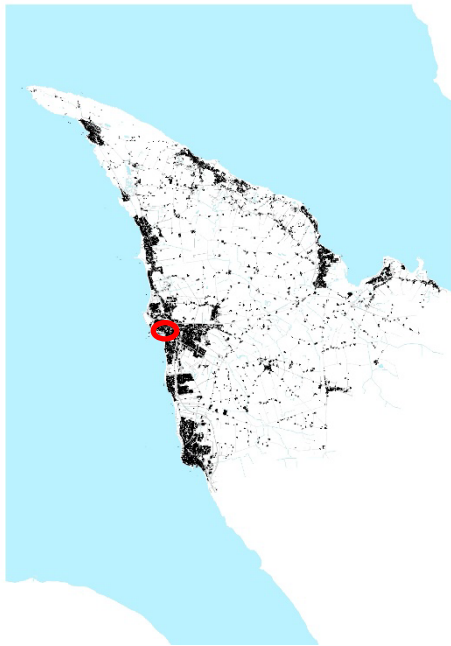


Bild: Aktuellt planområdet i kommunen



Bild: Aktuellt planområde i Höganäs tätort

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheterna Thor 15 som ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och Höganäs 36:16 som ägs av Höganäs kommun samt Höganäs S:85 som är en samfällighet.



Bild: Aktuella fastigheter som ingår i planområdet

Omgivning

Planområdet är relativt flackt med en lutning om cirka 1,5 meter från Köpmansgatan mot Vasagatan. Planområdet inrymmer idag befintlig byggnation i form av ett tvåvåningshus med verksamheter i bottenvåning och bostäder i ovanvåning samt en mindre källare. Inom planområdet finns även en parkering samt plats för in- och avlastning för lokalerna i bottenplan. Volymerna i området ligger på omkring två till tre våningar med ett avsteg från höghuset på 15 våningar mitt emot planområdet. På hörnet av Vasagatan/Köpmansgatan finns en mindre torgliknande yta med sittplatser och cykelparkering. Omgivningen kännetecknas av stadskärnkänsla med diverse verksamheter, kaféer och restauranger och badplats och hamnområde i omedelbar närhet. En stor del av kvarteret består av villabebyggelse med trädgårdar, varav fastigheten Thor 16 som inrymmer en kulturmiljöskyddad byggnad och en parkliknande tomt med både natur- och kulturvärden för den centrala stadsbilden.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att området ligger inom tätortsområde, som innebär ett sammanhängande område med minst 200 invånare där avståndet mellan husen är mindre än 200 meter.
- att Höganäs kommun har en planeringsinriktning att skapa attraktiva och offentliga mötesplatser, som med olika aktiviteter, utformning och upplevelser tilltalar fler målgrupper. Gator, torg och bottenvåningar ska utformas till attraktiva stråk där alla trafikslag samsas i gemensamma gaturum med ett rikt stadsliv. Möjliggör för möten mellan människor genom att förbättra för gående. Sträva efter att flexibla och välutnyttjade ytor och variera användning över tid och säsong. Förvalta och utveckla offentliga miljöer i serviceorterna och på landsbygden.

Att Höganäs kommun har en planeringsinriktning att prioritera förtätning och hushålla med markresurser för såväl nya bebyggelseområden som för enskilda nya byggnader både i anslutning till tätorter och på landsbygden.



Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller detaljplan 1284-P12. Detaljplanen över planområdet medger bostäder och handel och vann laga kraft år 1983. Det högsta antalet tillåtna våningar är 2 och vind får inte inredas. Inom planområdet finns även delar med korsmark, prickmark och ringprickad mark. För planområdet gäller även detaljplan 1284-P01/237. Detaljplanen över området medger bl.a. bostäder, centrum och handel och vann laga kraft 2001. Den del som berör planområdet inrymmer förutom gårdsgata även bestämmelsen tak som medger skärmtak.

Tomtindelning från 1923 med aktbeteckning 1284K-48/1923 B 19230319 TI upphävs inom planområdet.

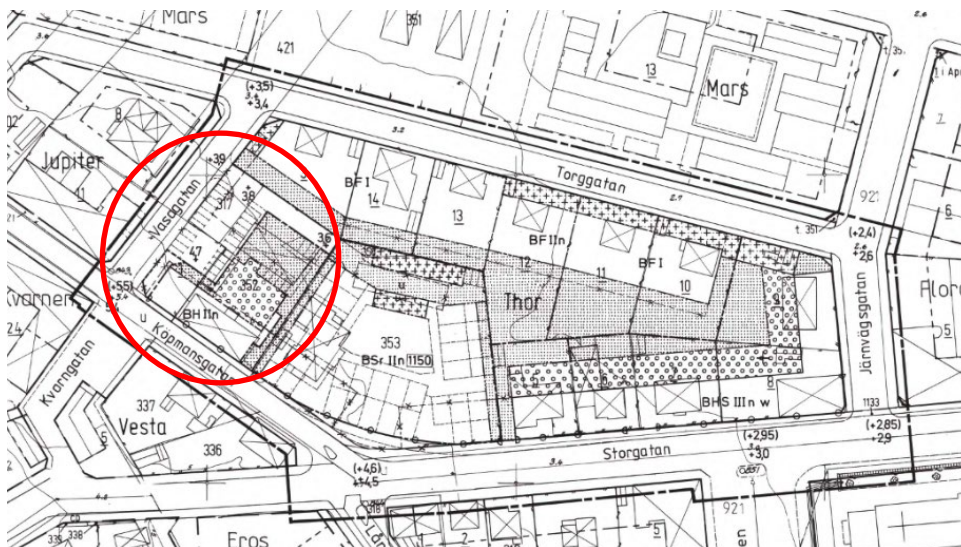


Bild: Kartutsnitt av gällande detaljplan 1284-P12

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöwebben antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

Det område som benämns som Höganäs område 7 i kulturmiljöwebben längs med Köpmansgatan och Bruksgatan kännetecknas av en bebyggelse av småstadsmässig och blandad karaktär. Bebyggelsen består huvudsakligen av affärsbyggnader och bostadshus i 1 ½ till 4 våningar. Köpmansgatan är rak och har gatstensbeläggning. Bebyggelsen längs Köpmansgatan domineras av modernistisk bebyggelse i stora volymer med handel i bottenvåningar men även med inslag av äldre bebyggelse och mycket varierande fasader tegel eller puts och i rött, gult och vit kulör. Takmaterialet i området är oftast av gult taktegel, plåttak i olika kulörer och svart asfaltpapp. I området längs Köpmansgatan och Bruksgatan förekommer det flertalet kulturmiljömärkta byggnader men ingen byggnad inom planområdet är kulturmiljömärkt.



Bild: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram med Köpmansgatans sträckning.

VA-PAN

Kommunen antog den 24 september 2015 en VA-plan med tillhörande dagvattenpolicy. I den står.

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

PARKERINGSPOLICY OCH PARKERINGSNORM

I *Parkeringspolicy för Höganäs kommun, antagen i kommunfullmäktige 2013-09-19* framkommer hur och när det är godtagbart att frånga parkeringsnormen samtidigt som man arbetar mot en attraktiv boendekommun. En del i syftet är även att minska biltrafiken med hänvisning till miljön, för minskad klimatpåverkan, renare luft och buller. Det finns ett antal alternativ som gör det möjligt att frånga parkeringsnormen där ett av alternativen är kopplat till närheten till befintligt kollektivtrafik. Ett annat alternativ som gör det möjligt att frånga parkeringsnormen är om det finns ett välutbyggt gång- och cykelvägnät i området som är väl integrerade i det övriga trafiksystemet. Ett tredje alternativ är att det går att samnyttja befintliga eller nya parkeringsytor mellan olika behov och verksamheter. Kommunen arbetar med att ta fram en parkeringsnorm som i snar framtid kommer att beslutas politiskt. I den framkommer det att utgångspunkten för parkering vid verksamheter är att kommunen ska kunna bedöma ett minimibehov för bilparkering för verksamheter utan att parkeringsplatserna främjar bilresande framför andra färdmedel men samtidigt tillgodose efterfrågan på bilparkering.

HANDELSUTREDNING

I *Handelsutredning, antagen av kommunfullmäktige 2010-04-22*, framkommer att Köpmansgatan genomgått en förvandling de senaste åren från att vara en dubbelriktad gata till att bli en enkelriktad gata byggd i ett plan med genomtänkta detaljer och möbleringszoner. Denna utveckling har planerats i samverkan med kommun, handel och fastighetsägare och gatan har tillgodosetts med parkeringsplatser vilket ses som en förutsättning för att centrumets utveckling ska fortgå.

STADSMILJÖPROGRAM

I stadsmiljöprogrammet framkommer att Köpmansgatan har en möbleringszon mellan körbana och gångbana. Den zonen är till för exempelvis uteserveringar, skräpkorgar och gatupratare.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Det har tagits fram ett optionsavtal mellan kommunen och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) och kommunen har tagit fram systemhandlingar för projektet och utifrån systemhandlingarna räknar fram ett förslag till ett nytt bibliotek/kulturhus. Grundat på ovannämnda premisser har kommunen valt att förvärva fastigheten Thor 15 från SBB och bygga kulturhuset och biblioteket i egen regi. Ägare till projektet samt planbeställare är Höganäs kommuns teknik- och fastighetsförvaltning. Därmed har ett planavtal upprättats mellan teknik- och fastighetsförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen genom plan- och bygglovsavdelningen som bland annat tar upp syfte, preliminär tidsplan, ersättning mm. för detaljplanen.

RIKSINTRESSEN

KUSTZON

Planområdet 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 häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

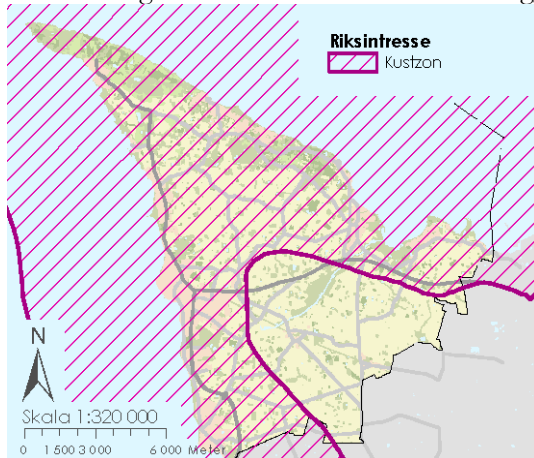


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

NATURRESERVAT

Området berörs inte av områdesskyddet naturreservat enligt 7 kap 4-8§ miljöbalken.

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Området berörs av områdesskyddet biotopskyddsområde enligt 7 kap 11§ miljöbalken. Denna är direkt skyddad genom förordningen 1998:1252 om områdesskydd enligt miljöbalken mm. Inom biotopskyddat område får ingen verksamhet bedrivas eller vidtas en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, kan dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Inom planområdet förekommer en allé av pelarek som är biotopskyddad enligt 7 kap 11§ miljöbalken. Trädallén som består av fem träd och ligger i västra delen av planområdet kommer att ingå i detaljplanen. Kommunens bedömning är att dessa träd behöver flyttas i samband med detaljplanens genomförande då förutsättningarna för trädens fortsatta existens är undermåliga. Bedömningen är att dessa träd mår dåligt i en utsatt urban miljö. Därmed har en ansökan om dispens från biotopskyddet skickats in hos länsstyrelsen för att dessa träd ska flyttas.





FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Planområdet inrymmer idag fastigheterna Thor 15 och del av Höganäs 36:16. Fastigheten Thor 15 inrymmer ca 800 kvadratmeter byggnadsyta och byggnaden inrymmer idag verksamheter på bottenvåningen och bostäder på ovanvåningen. På bottenplan finns en hemelektronikaffär, Nordwaystore. Resterande del av fastigheten inrymmer lastzon samt privata personalparkeringar.

Fastigheten del av Höganäs 36:16 inrymmer Vasagatan, Köpmansgatan, samt en del parkyta som idag används som torg och inrymmer viss möblering. I fastigheten ingår parkering samt infartsväg till fastigheten Thor 15. Höganäs S:85 är Köpmansgatan som är en samfällighet.



Bilder: Planområdet idag.

OMRÅDETS HISTORIA

Vägsträckningen Bruks- och Köpmansgatan har sedan 1400-talet fungerat som huvudstråket genom fiskeläget Höganäs. På Skånska rekognoceringskartan från 1812-1820 är i princip all Höganäs bebyggelse samlad i anslutning till vägdragningen. Fram till andra hälften av 1800-talet var bebyggelsen koncentrerad till Bruksgatans norra del och industriområdet Bruket, samt kring nuvarande Sundstorget. Detta torg anlades 1884 och åren därefter uppfördes ett flertal småstadsmässiga byggnader som kombinerade affärsverksamheter med bostäder. Under 1900- och 2000-talet revs och uppfördes en större mängd byggnader i området.

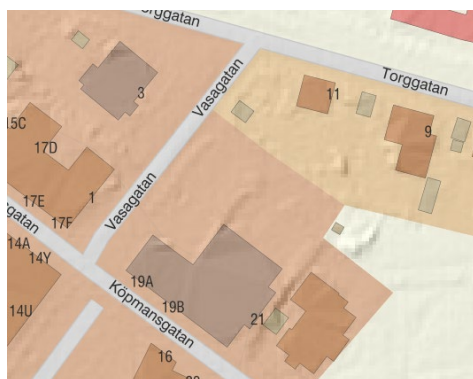


Skånska rekognoceringskartan 1812-1820 med Höganäs ort med omnejd.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet är beläget centralt i ett urbant och relativt flackt landskap med viss sluttning från Köpmansgatan ner mot Vasagatan. Landskapsbilden är ett urbant centralt landskap med en relativt låg stadssiluett i 3-4 våningshus i olika stilar och från olika tidsepoker. Den enda högre byggnaden i området är byggnaden mitt emot planområdet på 16 våningar, även känt som Jefasthuset med verksamheter på bottenplan och bostäder i resterande plan. Planområdet har närhet till grönområde och vatten.



Bergochdalkarta

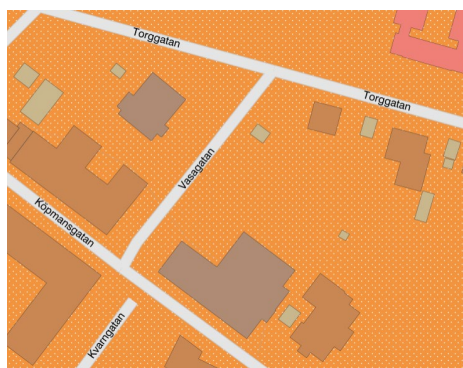


Ortofoto

VATTEN

Det finns inga grundvattenrör kring planområdet och inga mätningar heller men på de allra flesta platser i Höganäs ligger grundvattnet ganska djupt på ett djup om mellan 4-5 meter under marknivå. Grundvattennivån kan dock variera något under året på grund av nederbörd. Det förekommer inga vattendrag i anslutning till planområdet. Närmsta vatten är Öresund om cirka 225 meter fågelvägen.

GEOLOGI



Postglacial sand



Ej fastmark

Jordlagren i området består av postglacial sand såsom i stora delar av Höganäs centrala ort. Marken som planområdet vilar på klassas som ej fast mark vilket innebär att det är områden med silt, lera, torv, gyttja, postglacial sand och andra avlagringar som i många fall underlagras av silt, lera eller fyllning. Detta har dock ingen betydelse för detaljplanens genomförande och den grundläggning som ska ske vid byggnationen.

FRITID OCH REKREATION

Planområdet ligger centralt i Höganäs stadskärna med närhet till både hamnområde och badplats med cirka 350 meters och cirka 200 meters avstånd fägelvägen. Både hamnområdet och badplatsen är allmänna med hög besöksnäring under sommarmånaderna.

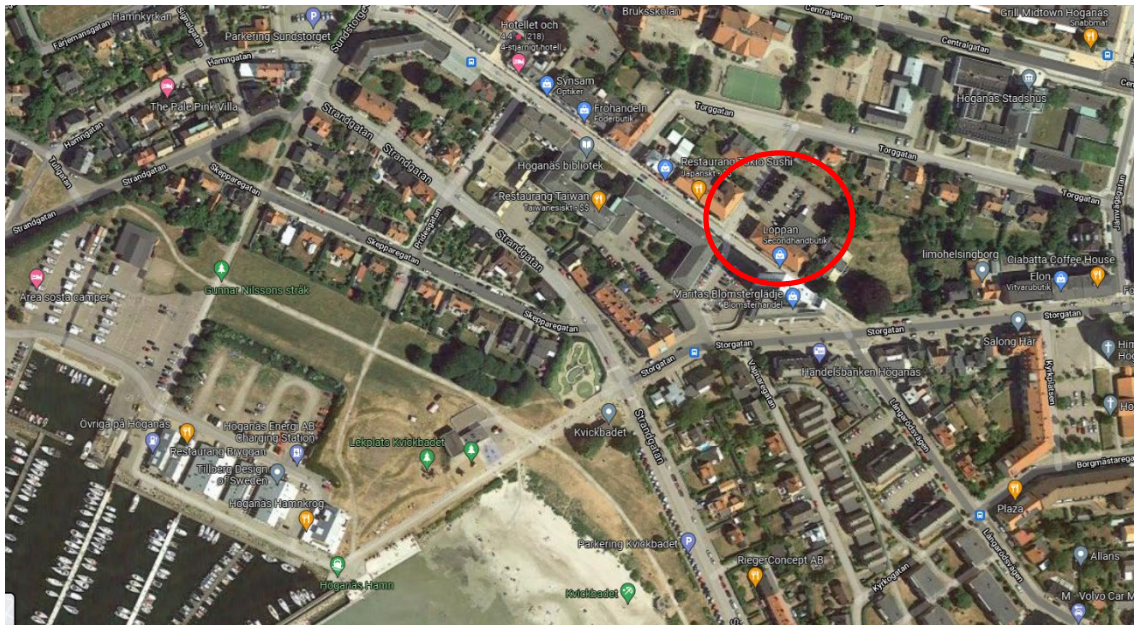


Bild: Fritid och rekreationsområden utpekade på kartan med bland andra badplats lekplats, rekreationsområde och hamnområde med restauranger. Röd ring markerar planområdet.

VEGETATION

Biotop

Den enda biotopen i landskapet är pelarekallén som finns i trottoaren på Vasagatan och kommer att flyttas till den nya stadsdelen Tornlyckan i Höganäs sydöstra del. Utöver träden är landskapet hårdgjort.



Bild: Biotop (Pelarekallé). Bilden är tagen från nord/nordväst och korsningen Vasagatan – Infartsgatan i planområdet.

FORNLÄMNINGAR

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

BEBYGGELSE

Bebyggelsen kring planområdet utmed Köpmansgatan och Bruksgatan kännetecknas av småstadskaraktär. Längs med Torggatan förekommer 1 ½ till 2 plans villor från slutet av 1800-talet och början på 1900-talet i varierande stilar, material och kulörer. På Torggatans motsvarande sida ligger servicebyggnader såsom Höganäs stadshus och Bruksskolan. Bebyggelsen närmst planområdet består huvudsakligen av affärsbyggnader och bostadshus i 1 ½ till 4 våningar samt Jefasthuset mitt emot planområdet som sträcker sig 16 våningar i höjd. Köpmansgatan är rak och har gatstensbeläggning. Bebyggelsen längs Köpmansgatan domineras av modernistisk bebyggelse i stora volymer med handel i bottenvåningar men även med inslag av äldre bebyggelse och mycket varierande fasader tegel eller puts och i rött, gult och vit kulör. Takmaterialet i området är oftast av gult taktegel, plåttak i olika kulörer och svart asfaltapp. I området längs Köpmansgatan och Bruksgatan förekommer det flertalet kulturmiljömärkta byggnader men ingen byggnad inom planområdet är kulturmiljömärkt.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet är centralt beläget i Höganäs stadskärna med både närhet till skola och omsorg. Sett till planområdets lokalisering finns det flertalet service handels, och restaurangarbetsplatser men även diverse detaljvaruhandel. Arbetsplatserna är mestadels belägna på bottenplan följt av bostäder i övre plan.

TRAFIK

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Köpmansgatan som direkt gränsar till planområdet är tillsammans med Storgatan och Bruksgatan huvudgatorna i området. Infart till Köpmansgatan och planområdet kan ske på olika sätt. Dels genom Storgatan och genom Bruksgatan dels genom Långarödsvägen och Vasagatan/Torggatan.

BILTRAFIK

Då området ligger centralt i Höganäs med diverse handel och serviceutbud förekommer en hel del biltrafik. Merparten av Storgatan är ombyggd i tegelmarkbeläggning och hastigheten är lägre. Både Köpmansgatan, som är en kullerstensgata, och Kungsgatan, som delvis är kullerstensbelagd är enkelriktade gator. Det råder infartsförbud från Vasagatan till Köpmansgatan men enbart i den riktningen.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Storgatan är utpekad som ett framtida gc-stråk i gällande ÖP. Delar av Storgatan har nyligen byggts om till gångfartsområde och cykelgata. Detta för att ge oskyddade trafikanter företräde och därmed göra gatan säkrare. Den resterande delen (delsträckan närmast Strandgatan) håller på att byggas om till en 30-väg med cykelbana längs delar av gatan. Köpmansgatan och Vasagatan ligger intill det nya kulturhuset och är även de utpekade som gc-stråk. Båda gator är 30-vägar och saknar i dagsläget cykelbanor vilket innebär att cyklister hänvisas till att vistas på samma yta som biltrafikanter.

KOLLEKTIVTRAFIK

Det nya kulturhuset och biblioteket planläggs i centrala Höganäs där infrastrukturen har stadskaraktär. Det gör att det finns goda förutsättningar att planera för den framtida trafiken utifrån ett gång- och cykelperspektiv. Att skapa goda förutsättningar för bland

annat cyklist är en nödvändighet i det här projektet eftersom det inte finns yta för tillkommande bilparkeringar i och med utbyggnationen. Cykelparkeringar tar mindre yta i anspråk och cykeln kan även ses som ett substitut till bilen för framtida besökare till kulturhuset. Detta i och med det centrala läget och den förtätning som pågår i centrala Höganäs.

Området trafikeras av linje 201 (flexlinjen) som är en stadslinje för Höganäs stad. Linjen åker vardagar mellan 08-17 och är avgiftsfri för alla resenärer. Linjen trafikerar två hållplatser som ligger i nära anslutning till Kulturhuset. Hållplats Kvickbadet ligger söder om planområdet och är den närmsta hållplatsen till kulturhuset. Hållplats Köpmansgatan är placerad norr om planområdet och ligger även den på gångavstånd. Vad gäller trafikflöde för bil hade Köpmansgatan år 2018 en ÅDT på 830 bilar varav 3 % var tung trafik. Torggatan som är en mindre trafikerad gata hade år 2018 en ÅDT på 270 bilar varav 2 % bestod av tung trafik.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Parkering finns idag som allmän parkering inom fastigheten del av Höganäs 36:16 och som privat parkering inom fastigheten Thor 15. Totalt finns det 26 parkeringar som inryms inom båda fastigheterna där 22 parkeringsplatser är allmänna och resterande fyra platser är privata. Varumottagning genom Vasagatans korsning via infartsgatan i nordväst och in till byggnadens befintliga lastkaj i fastigheten Thor 15. Det finns idag en befintlig utfart från planområdet till Vasagatan. Utfart sker genom infartsgatan i nordväst och ut till Vasagatan.

GATURUMMEN

Planområdet omges av ett urbant gaturum med centrumkänsla där Köpmansgatan är en enkelriktad gata från korsningen med Storgatan. Gatan är en smal kullerstensgata med anordnad gångväg i granitplattor. I anslutning till den befintliga byggnaden i korsningen och hörnet mellan Köpmansgatan och Vasagatan är gaturummet (torget) i ljusare markbeläggning av gult tegel. En del av Vasagatan, från korsningen mellan Vasagatan och Köpmansgatan, i nordöstlig riktning, är kullerstensbelagd i led med alléträden. Denna del är även enkelriktad. Mellan gångbana och körbana har Köpmansgatan och Storgatan en möbleringszon i mörkare markbeläggning av tegel som är till för uteserveringar, skräpkorgar och gatupratar. Gatumiljöer, öppna platser och byggnader samspelar harmoniskt i höjd och bredd samt bildar Höganäs karakteristiska varierande stadskärna där småstadscharmen finns bevara. Genomgripande ska gaturummen i Höganäs stadskärna även ges möjlighet för utsmyckning. Området från Triangelplatsen till Sundstorget, via Storgatan och Köpmansgatan inryms inom Höganäs stadskärna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Det finns kommunala ledningar i anslutning till planområdet. Spillvattenledningen är av betong 225 mm och har en kapacitet på 52 l/s. Dricksvattenförsörjningen sker idag genom befintliga ledningssystemet som ligger på Vasagatan (GJJ 100 mm). Samtliga anslutningspunkter för vatten, avlopp och dricksvatten ligger utmed Vasagatan.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och ledningarna är kommunala ledningar. Befintlig dagvattenledning är av betong 225 mm och har en kapacitet på 50 l/s.

Planområdet genererar idag 56 l/s vid ett 10 års regn med 10 minuters varaktighet och överstiger ledningskapaciteten med 6 l/s. Idag sker ingen känd fördröjning till närmsta recipienten som är Öresund.

VÄRME

Det finns befintliga nedgrävda el- och fjärrvärmeledningar utanför planområdet utmed Vasagatan och in till planområdet.

AVFALL

Miljöhuset är idag beläget i den sydöstra delen av den befintliga byggnaden utmed Köpmansgatan. Avfallet töms idag från Köpmansgatan.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Det finns idag nedgrävda teleledningar, fiberledningar, fjärrvärmeledningar, gatubelysningsledningar samt gasledningar som går utmed Köpmansgatan och Vasagatan.

HÄLSA, SÄKERHET**BULLER**

Planområdet omgärdas av enkelriktade gator och är en del av Höganäs stadskärna där maxhastigheten är 30km/h. Det förekommer sedermera inte några bullerrelaterade verksamheter som planområdet utsätts för.

FARLIGT GODS

Då planområdet är en del av Höganäs stadskärna utsätts inte området för farligt godstrafik.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

Befintlig verksamhetsutövning i planområdet består av en servicebutik för hemelektronik och Höganäs internationella hjälpverksamhet Loppa på bottenplan samt bostäder på övre plan.

MARKFÖRORENINGAR

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Planområdet ligger mellan +4 och +5,5 meter över havet med viss lutning från sydväst mot nordöst.

RADON

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



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar ett kulturhus med bibliotek samt tillhörande funktioner.

Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra för kulturhus och bibliotek med tillhörande funktioner.

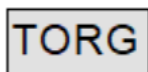
Detaljplanen omfattar ett nytt kulturhus med bibliotek och utställningslokaler i Höganäs. Planen omfattar ombyggnad av befintlig byggnad mot Köpmansgatan med två våningar och vind samt en mindre källaryta. Befintliga byggnadsdelar som finns i innergården (mot norr) rivs. Nya lokaler för biblioteket byggs i en större tillbyggnad på entréplanet och en trappa upp med ytor för utställningar och två uteplatser/terrasser samt i tre våningar i hörnet av Köpmansgatan/Vasagatan. Projektet omfattar ca 2300 kvm BTA.

Planförslaget innefattar:

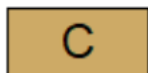
ALLMÄN PLATS (Torg)

KVARTERSMARK (Kulturhus och bibliotek)

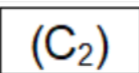
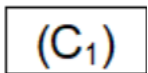
Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen inryms inom tätortsbebyggelse.



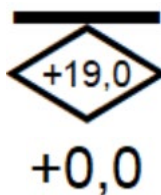
I planförslaget ingår en torgyta som kommer att vara allmän platsmark med beteckningen **TORG** på plankartan. Beteckningen står för Torg och innebär att det inom användningen får finnas alla typer av torg med tillhörande verksamheter. I användningen ingår även komplement som behövs för torgets funktion. Planbestämmelsen behövs för de torgfunktioner och flöden som detaljplanen vill möjliggöra inom planområdet.



I planförslaget ingår en yta av kvartersmark som inte kommer vara allmän med beteckningen **C** på plankartan. Beteckningen står för Centrum, och innebär att det inom användningen får finnas kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet. Här ingår även komplement till verksamheten centrum. Planbestämmelsen behövs för att möjliggöra för den centrumutveckling som krävs inom kvartersmarken. Kvartersmarken inrymmer två byggnadsdelar som sträcker sig över den allmänna platsen. Dessa två delar, kallat utkik, regleras i plan med 3d bestämmelser.



Den del av Utkik 1 som sträcker sig över den allmänna platsen och Köpmansgatan har bestämmelsen **(C1)** och den del av Utkik 3 som sträcker sig över den allmänna platsen och Vasagatan har bestämmelsen **(C2)**. 3d bestämmelserna behövs för att avgränsa allmän platsmark och kvartersmark i höjdded i de partier där kvartersmarken sträcker sig över den allmänna platsen.



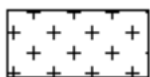
Planförslaget inrymmer en nockhöjdsbestämmelse på kvartersmark. Bestämmelsen om höjd på byggnader har kombinerats med bestämmelsen som reglerar markens höjdförhållanden och höjdlägen. Då markförhållandena är oregelbundna har höjd på byggnader angetts som plushöjd över ett givet nollplan på plankartan.

e₁ 0,0

Planförslaget inrymmer en bestämmelse om utnyttjandegrad som reglerar exploateringens största omfattning i kvadratmeter bruttoarea. Bestämmelsen har använts för att tydliggöra omfattningen av den totala bebyggelsen inom planområdet.



Planförslaget inrymmer prickmark är en generell bestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnad. Bestämmelsen har använts för att tydliggöra vilka områden inom planområdet som detta gäller för.



Planförslaget inrymmer korsmark är en generell bestämmelse som anger att endast komplementbyggnad får placeras. Bestämmelsen har preciserats på plankartan för att enbart gälla skärmtak i led med planes syfte.

skärmtak Planförslaget inrymmer skärmtak som är en egenskapsbestämmelse på allmän plats. Detta för att möjliggöra att befintliga skärmtak på längs med sydvästra delen av Köpmansgatan får finnas samt tillkomma i framtiden inom vissa ytor i planområdet.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Kvartersmark, bostäder och allmän och kommersiell service

Planförslaget innebär kvartersmark och allmän service. Kvartersmarken inrymmer Kulturhuset med bibliotek samt nedsänkt innergård med scen, vaktmästeri samt del för hämtning av avfall och inlastningsdel till cafékök. Kvartersmarken inrymmer även infartsgata. Planförslaget innebär en utbyggnad av befintlig byggnadskropp från två plan till tre plan och med en utökad byggnadsyta från befintligt ca 780 m² till en byggnadsyta på ca 1400 m².



Situationsplan enligt föreslagen exploatering. Streckad röd linje indikerar befintlig bebyggelse. Resterande delar är en utökning och tillbyggnation enligt planförslaget.

KOMPLEMENTSBYGGNADER

Planförslaget inrymmer inga komplementbyggnader men det kommer att tillkomma tre skärmtak till tre av ingångarna på kvartersmark i samband med den nya byggnationen.

VERKSAMHETER OCH KOMMERSIELL SERVICE

Detaljplanen möjliggör för verksamheter i form av Kulturhus och bibliotek med tillhörande funktioner. Verksamheterna kommer att bedrivas av Höganäs kommuns kultur- och fritidsförvaltning där kultur och bibliotek ingår.

ALLMÄN SERVICE

Detaljplanen möjliggör för ny markanvändning som medger allmän service i form av kulturhus och bibliotek som kommer att vara tillgängliga för allmänheten. Byggnaderna kommer även inrymma andra funktioner såsom restaurang/café som kommer att vara tillgängliga för allmänheten. Likaså kommer alla tre utkiken att vara allmänna.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

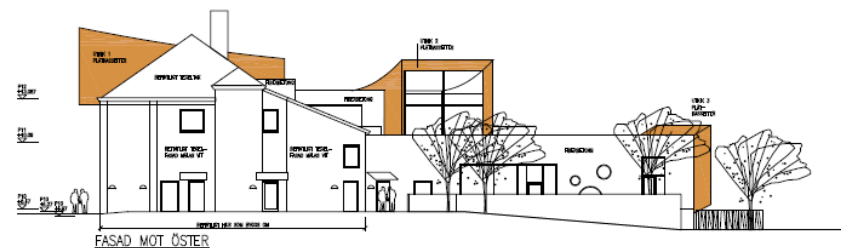
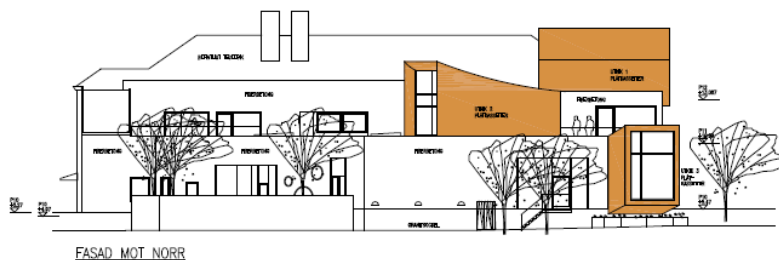
Planområdet inrymmer inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller byggnader som är särskilt värdefulla historiskt, miljömässigt, konstnärligt eller ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär som avses i 2 kap 6 § PBL (2010:900).

Förslaget följer kulturmiljöprogrammets rekommendationer.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

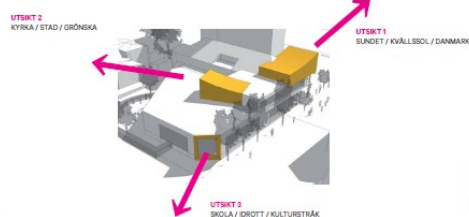
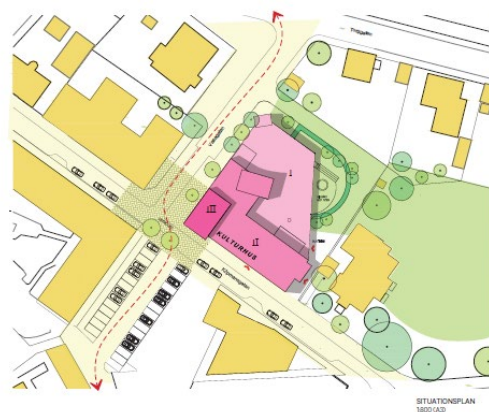
Byggnaden är utformad i tre plan med utstickande utkik i tre olika väderstreck. Dessa utkik med stora glaspartier är en stark bidragande faktor till ljusets genomsläpplighet men fungerar även som landmärken för orientering till och från byggnaden. Byggnaden har utformats med hänsyn till de funktioner som den ska inrymma samt med utgångspunkten att bli ett landmärke och en nod som det går att orientera sig kring, med hjälp av utkiken.





Fasader i fyra väderstreck av planförslaget.

Idén är att skapa en ljus byggnad som bygger en ny helhet tillsammans med höghuset söder om gatan. Det befintliga, lite mörka tegelhuset målas vitt för att skapa en ny komposition ihop med de nybyggda delarna av kulturhuset. Tillbyggnadens fasader består av vit fiberbetong och har stora glasparter. Som kontrast till allt det vita står de tre guldglimrande och karaktärsfulla "utkikarna". En "utkik" vetter åt sydväst, havet och Danmark en vänder sig mot kyrkan och grönskan och en mot Brukskolan och Magasin 36. Dessa utkik kommer att vara publika delar i biblioteket och tillgängliga för allmänheten.





Tredimensionell modell av planförslaget. Vy från Köpmansgatan.



Tredimensionell modell av planförslaget. Vy från Vasagatan.

Huvudparten av takytorna är belagda med sedumtak som är vackra med sin växtlighet och dessutom har den fördelen att de fördröjer dagvattnet vilket avlastar stadens VA-system. Taken på Utkikarna är belagda med samma guldglimrande plåt som väggarna.



Exempel på sedumtak i urban miljö.



Exempelbilder på material av guldglimrad plåt och fiberbetong.

Personalentré med separat trappa och hiss nås från gaveln mot Widdings villa. Inlastning sker från nordost med infart från Vasagatan men kan även nås till fots från Köpmansgatan.

Byggnaden höjdsätts mednockhöjd baserat på angivet nollplan.

SKUGGSTUDIE

Kommunen har utfört en skuggstudie över planområdet med syfte att studera den skuggbildning som uppstår och få en uppfattning om hur befintliga byggnader kan påverkas. Studien utgår tillkommande byggnads högstanockhöjd om 12,6 meter och från vår- och höstdagjämning vid olika klockslag. Boverket anger att det är önskvärt om minst 5 timmars sol mellan 09.00-17.00 vid vår och höstdagjämning, för bostaden och den närliggande miljön. Bedömningen är att fastigheterna uppnår antalet soltimmar enligt Boverkets rekommendationer. Det ska även tilläggas att denna byggnation inte resulterar i skuggbildning mot närliggande miljö åt något väderstreck utan snarare utsätts för skuggbildning av höghuset i söder.



Vårdagjämning kl 09.00



Vårdagjämning kl 12.00



Vårdagjämning kl 15.00



Höstdagjämning kl. 09.00



Höstdagjämning kl 12.00



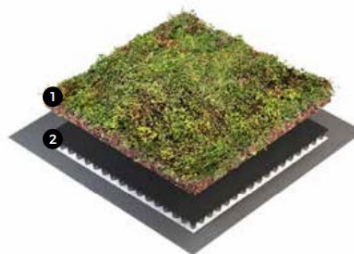
Höstdagjämning kl 15:00

Vinter dec 19 kl 14:00

**SEDUMTAK XMS 0-4°**

Rekommenderad taklutning 0-4°

Uppbyggnad produkter	Bygghöjd (mm)
1 Veg Tech Sedummatta	30
2 ND 5+1	25
Vikt vattenmättad	50 kg/m ²
Vattenhållande förmåga	20 l/m ²
Bygghöjd	55 mm



Exempel på sedumtaks konstruktion för planförslaget.

HÅLLBART BYGGANDE

Stora delar av det nytilkomna taket på den nya byggnadsdelen kommer att vara av sedumtak, så kallade gröna tak. Totalt rör det sig om 700 m². Ett sedumtak bidrar förutom till dagvattenhantering även till rekreativa värden, ökad växtlighet och biologisk mångfald.

FÖRESLAGEN NATUR, REKREATION

Detaljplanen kommer att generera allmän platsmark i form av torg i planområdets nordvästra del mot Vasagatan och sydöstra del mot Köpmansgatan. Det har beställts en geoteknisk utredning på planområdet då delar av området används idag som parkering och kan vara kontaminerade.

RIKTLINJER FÖR NATUR OCH PARKS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Utöver detaljplanen för kulturhuset och biblioteket har kommunen initierat ett sidoprojekt för utvecklingen av den allmänna gatu- och torgutformningen. Kommunens stadsmiljöavdelning tar i detta projekt fram ett utformningsförslag som överensstämmer med detaljplanens intentioner för området.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Detaljplanen medger en torgyta som sträcker sig från korsningen Köpmansgatan-Vasagatan till befintlig infartsgata till planområdet. Detaljplanen kommer att påverka

trafiken försumbart men såtillvida att trafik från personal, bokbuss samt lastfordon för restaurang/kök kommer att tillkomma ut till det allmänna vägnätet.

BILTRAFIK

Detaljplanen bedöms inte medföra höga framtida trafikstringsmängder.

Detaljplanen möjliggör även för uppförande av laddningsstation för elbilar. Dessa kommer att vara placerade i anslutning till personalparkeringarna.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Köpmansgatan och Vasagatan ligger intill det nya kulturhuset och biblioteket och är även utpekade som gc-stråk. Båda gator är 30-vägar och saknar i dagsläget cykelbanor vilket innebär att cyklister hänvisas till att vistas på samma yta som biltrafikanter.

Detaljplanen möjliggör för 31 cykelparkeringar varav 3 lådcykelparkeringar i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Detta möjliggörs utmed torgytan i anslutning till byggnadens västra fasadliv.

KOLLEKTIVTRAFIK

Inga förändringar kommer att ske inom kollektivtrafik men planområdets omedelbara närhet till flera busshållplatser centralt inbjuder till kollektivt resande.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Detaljplanen kommer att möjliggöra för 4 parkeringsplatser för personalen till verksamheten samt en parkeringsplats för bokbussen på kvartersmark. Vid parkeringarna kommer det att finnas laddningsbara elstolpar. En parkering för rörelsehindrade personer kommer att finnas mittemot planområdet på parkeringen i söder med ett avstånd om ca 17 meter till kulturhusets/bibliotekets entré. Höganäs stadskärna saknar idag specifika parkeringsplatser kopplat till dess handels -och serviceverksamheter. Kommunen är medveten om utmaningarna med parkeringslösningar och har som ett långsiktigt mål att lösa denna fråga i när framtid. Tanken är att delar av dessa tillkomna parkeringsytor ska serva kulturhusets och bibliotekets behov om sådana uppstår.

Det centrala läget bidrar till att det är enkelt att ta sig till fots, med cykel och med kollektivtrafik, till och från planområdet.

RIKTLINJER FÖR GATURUMMENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Med utgångspunkten i stadsmiljöprogrammets målsättning att utveckla Höganäs centrala delar och skapa en attraktiv stadskärna för såväl invånare, företagare som besökare kommer gaturummen som inryms inom och i anslutning till detaljplanen att utföras och utformas så att de möter alla behov och funktioner.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

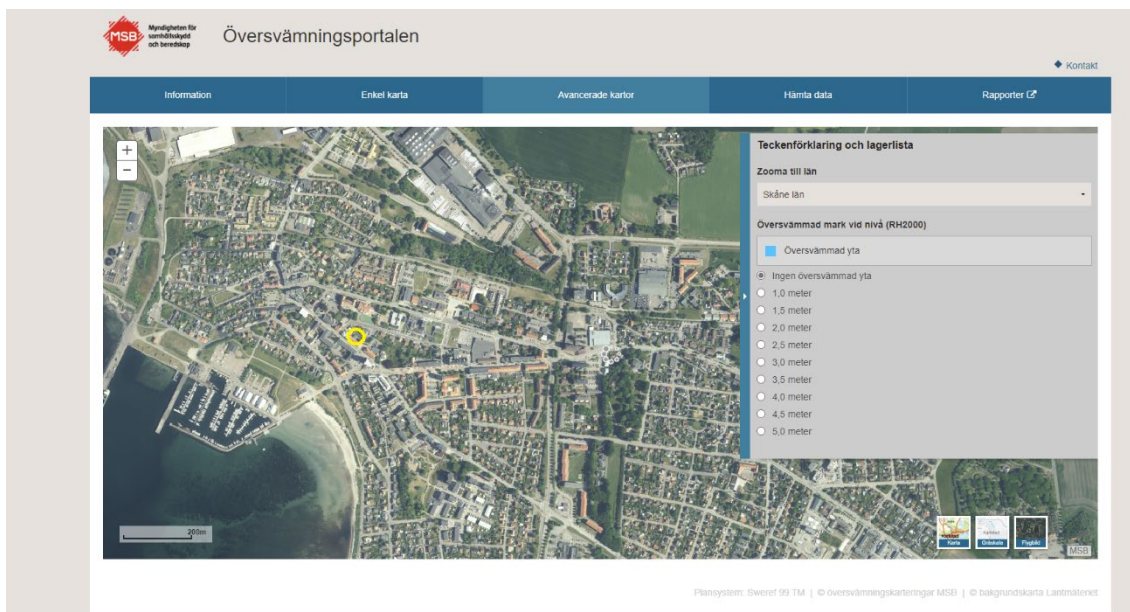
VATTEN OCH AVLOPP

Planförslaget medför inga förändringar på vatten- och avloppsnätet.

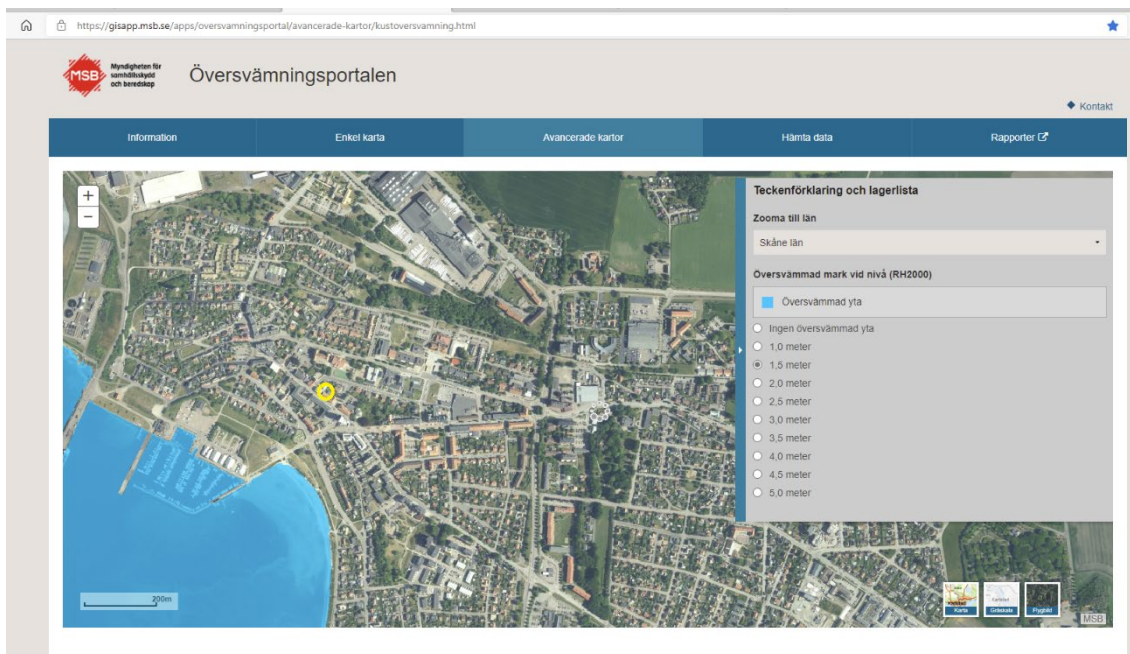
ÖVERSVÄMNINGSRISK

Kommunen bedömer att risken för översvämning är liten då planområdet befinner sig på en åsrygg samt på en höjd av 5,4 meter över havet mot sydväst och 4,3 meter över havet i nordväst. För att klargöra och förtydliga denna bedömning har kommunen tagit fram tre

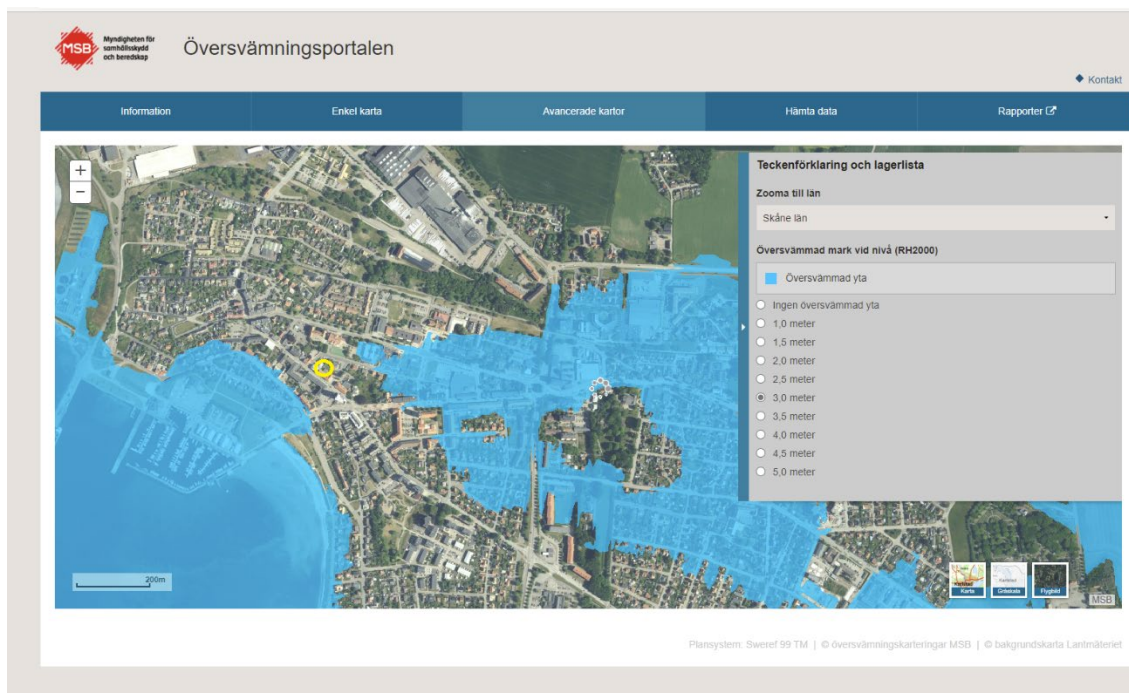
olika scenarion som bedömningen grundas på. Till varje scenario finns en kartbild som dels visar planområdet i gult, dels den översvämning som riskerar att inträffa i blått. Scenario 1 innebär att ingen yta översvämmas vilket innebär att planområdet inte påverkas. Se kartbilden nedan.



Scenario 2 innebär att havsnivån stiger med 1,5 meter mellan år 2150 och år 2200 vilket innebär att det uppstår en översvämmad yta men att översvämningen inte påverkar planområdet. Se kartbilden nedan.



Kommunen har även tittat på ett tredje och värsta scenario som innebär att havsnivån stiger till 3 meter från år 2322 till 2422. Översvämningen i detta scenario kommer nära planområdet utan att svämma över det. Dock ska det tilläggas att i detta scenario ligger nästan halva Höganäs tätort under vatten. Se kartbilden nedan.



Höganäs kommun och VA-avdelningen utgår från Svenskt Vatten Publikation 110 där det beskrivs att VA-huvudmannen har ansvar för att klara regn upp till storleksordning 10-30 års regn. Vidare anges att avvattningen av samhället ska klara av 100 års regn även när dagvattensystemen går fulla utan att skada byggnader. VA-huvudmannen ska enligt lagstiftningen dimensionera dagvattensystemet upp till en skälig nivå, alltså den som anges i Svenskt Vattens Publikation. Rent generellt bör det tydliggöras att till år 2100 räknar SMHI med att havsnivån kommer höjas med cirka en halvmeter för västkusten. Utifrån ovanstående scenarion och uträkningar i kombination med att planområdet är ett redan hårdgjort område samt att det historiskt aldrig någonsin inträffat en översvämning på platsen är kommunens bedömning att det inte kommer krävas några skyddsåtgärder mot framtida översvämningar. Planområdet befinner sig på en åsrygg och är en av de platser i Höganäs tätort som baserat på ovanstående scenarion klarar sig utan att översvämmas.

DAGVATTENHANTERING

Detaljplanen avser utbyggnaden av ett kulturhus och bibliotek som kommer ägas, driftas och underhållas av Höganäs kommun. Detta förutsätter att den kommunala VA-avdelningen har tillgång till platsen vid alla behov som kan uppstå kopplade till vattenhanteringen och försörjningen. Detta behöver ske oavsett tidpunkt och något som teknik- och fastighetsförvaltningen kommer säkerställa trots att delar av planområdet står som kvartersmark på plankartan.

Dagvattenhanteringen kommer att lösas genom sedumtak om ca 700 m². Sedumtaket kommer att vara av en bygghöjd på 55 mm med en vattenmättad vikt på 50kg/kvm och en vattenhållande förmåga på 20 l/kvadratmeter. Sedumtak ska vara av fabrikat Vegtech XMS eller likvärdigt men med en taklutning på 0-4 grader. Takfallet som vetter i nord/nordöstlig riktning och mot kvartersmarken på den befintliga byggnaden kommer att falla ner och hanteras i sedumtaken på den tillkommande byggnationen på kvartersmark. Sedumtak med vattenhållande förmåga på 20 l/m² för en yta på 700 m² kan magasinera 14 m³ (20 l/m² x 700 m²/1000 m = 14 m³).

För ett 10 min. regn med en återkomsttid på 10 år kommer sedumtaket på 700 m² kunna magasinera allt regn som faller på ytan, alltså 11 m³ regnvatten eller 19 l/s. Detta innebär att inget regnvatten kommer att lämna de gröna taken vid detta regn. Detta sedumtak kan även klara ett 25 års regn med 10 min. varaktighet. Detta gäller enbart under förutsättning att det inte finns något magasinerat vatten på taket från tidigare regn. Ovanstående beräkningar är genomförda för 10-års regn med 10 minuters varaktighet. Eftersom de gröna takytorna på Kulturhuset inte genererar något regnvatten vid 10 års regn med 10 min varaktighet kan denna area räknas bort från området och dess genomsnittliga avrinningskoefficient. Beräkningar för dagvattnet och framtida nederbördsmängder har gjorts utifrån klimatkoefficient 1,3.

GRUNDVATTEN

Prover har även tagits på grundvatten för klorerade lösningsmedel, fraktionerade alifater, aromater, BTEX och PAH samt för tungmetaller. Analyserat grundvattenprov uppvisar inga halter som tyder på att det ytliga grundvattnet skulle vara förorenat. Av de organiska ämnesanalyserna har inga halter över rapporteringsgränsen för vald analysmetod påträffats. Grundvattennivån uppmättes 2021-11-04 till ca 3,6 m u my inom planområdet. För en djupare redogörelse av marken som planområdet vilar på samt de provtagningar som tagits se rapporten *ÖMMU Thor 15 mfl Höganäs med bilagor 2022-03-10* som bifogas till planhandlingarna.

VÄRME

Det har utförts en ledningskoll i samband med beställningen av grundkarta och fastighetsförteckning som visar att planförslaget medför att flera ledningar kommer att påverkas av den nya byggnationen. Dessa ledningar kommer att behöva dras om för att inte riskera att de förstörs. Ledningarna för el- och fjärrvärme går precis utanför vid Vasagatan.

HÅLLBARA ALTERNATIV

Energien till den föreslagna byggnationen räcker och hela den nya byggnationen kommer att anslutas till fjärrvärme.

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Avfallshantering sker mot Köpmansgatan där miljörummet är placerat inne i den befintliga byggnadens sydöstra gavel. Renhållningsordningen för Höganäs kommun behöver följas där samtliga föreskrifter finns kring avfallshanteringen i kommunen. Vid alla bygg- eller rivskeden behöver det avfall som skapas att sorteras. Likaså behöver källsortering ske i byggandets alla skeden; nyproduktion, underhåll, ändring- samt rivningsarbeten. Avfallsutrymmen får inte blockeras av parkerade bilar eller annat som gör att renhållningsfordon hindras att stanna och tömma kärlen på ett säkert sätt.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Ett antal olika brunnar ligger idag på befintlig torgyta med ljus markbeläggning i anslutning till byggnadens västra del utmed Vasagatan. Dessa brunnar är dagvattenbrunnar, avfallsbrunnar, spolbrunnar, vattenavstängningsventiler, fjärrvärmebrunnar och fiberbrunnar. Brunnarna kommer att påverkas av planförslaget då byggrätten i förslaget sträcker sig längre ut mot Vasagatan än den gör idag.

Räddningstjänstens fordon

Planförslaget kommer inte att påverka räddningstjänstens fordons tillgänglighet.

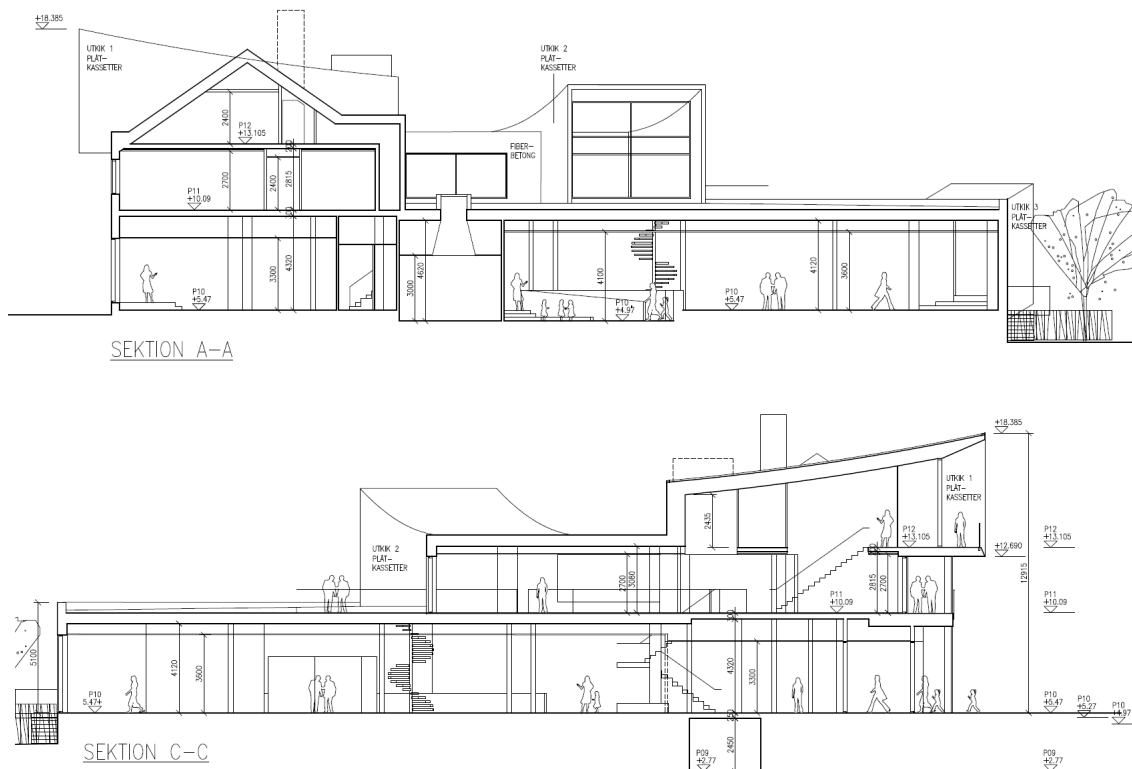
FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING

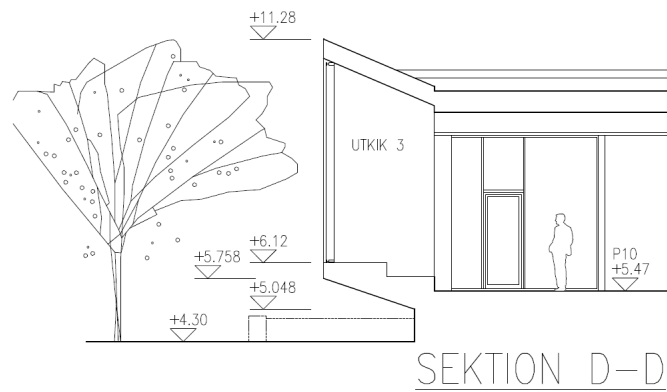
Grundläggning kommer ske genom pålning och ny fristående platta på mark.

Översiktlig markteknisk miljöundersökning (ÖMMU) är framtaget och en redogörelse för marken finns att ta del av i rapporten.

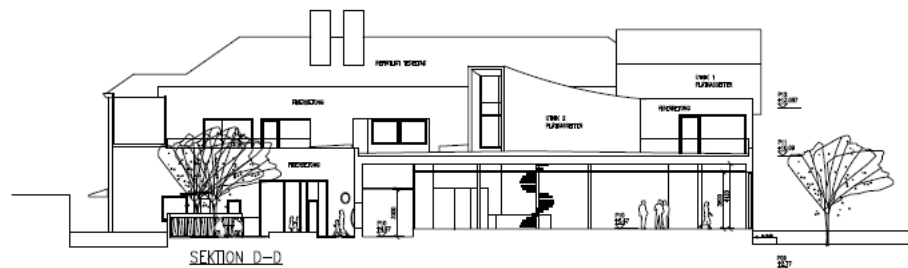
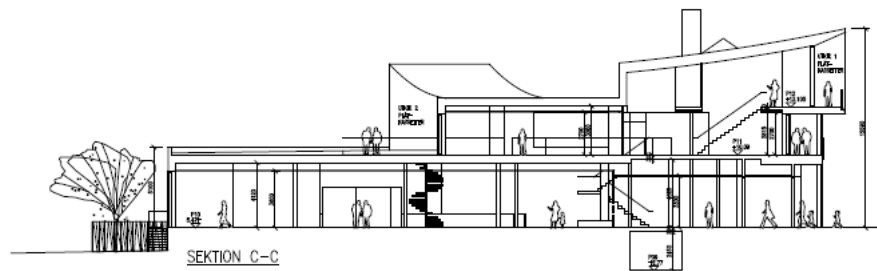
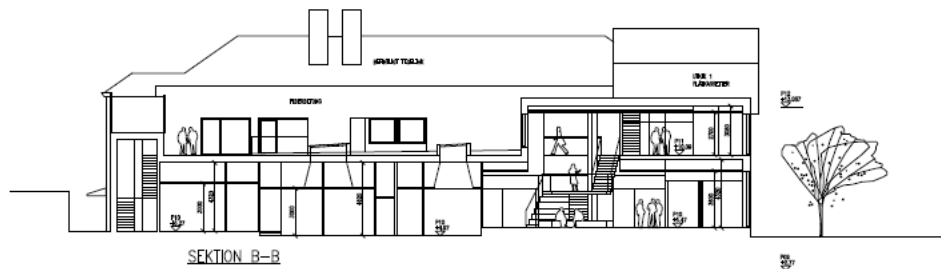
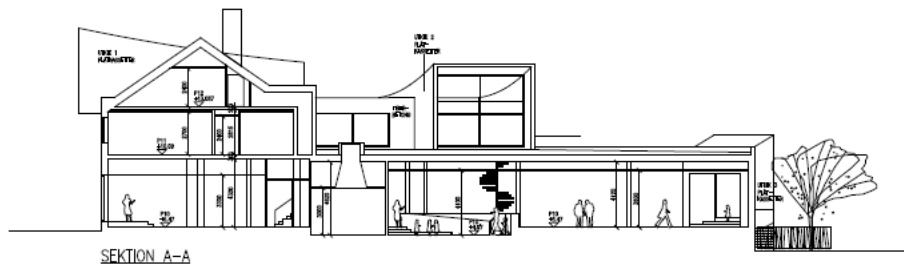
FÖRESLAGEN HÖJDSÄTTNING/TOPOGRAFI

Planområdets topografi sluttar mellan +5,46 meter i korsningen Köpmansgatan-Vasagatan ner till +4,05 meter i korsningen Vasagatan – Infartsgatan. Föreslagen höjdsättning av det nya kulturhuset med bibliotek utgår från färdigt golvhöjd +5,47 upp till en högsta nockhöjd på 18,385 meter. I detaljplanen har det möjliggjorts för en högsta nockhöjd på 19,0 meter över angivet nollplan.





Sektionsskisserna visar höjder på befintlig byggnad samt föreslagna höjder efter nybyggnation. Övan finns sektioner med föreslagna höjder tagna från korsningen Vasagatan-Köpmansgatan, samt från Vasagatan. Nedan följer fler sektioner på föreslagen bebyggelse.



Sektion A-A skär den nya byggnaden från Köpmansgatan och hela vägen i nordlig riktning till infartsgatan. Sektion B-B skär byggnaden från eken närmst Köpmansgatan och i sydöstlig riktning mot Widdings villa. Sektion C-C skär igenom byggnaden från utkik 1 vid Köpmansgatan och förrådstrappan mot infartsgatan i nordlig riktning. Sektion D-D skär igenom byggnaden från Vasagatan och den tredje eken på rad och i sydöstlig riktning mot innergården.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas sommaren 2022.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

Ett planavtal har upprättats där det framgår att exploatören bekostar planläggningen. Avtalet är framtaget den 29 juni 2021.

Ett köpeavtal har upprättats mellan exploatören (kommunen) och ägaren till fastigheten Thor 15 (SBB). Avtalet är framtaget den 14 september 2021.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

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

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde.

Höganäs Energi är ledningsägare och ansvarar för el, fiber- och fjärrvärmeförsörjningen intill byggnaden. Nordion Energi är ledningsägare och ansvarar för gasdistributionen till byggnaden.

Skanova är ledningsägare och ansvarar för teledistributionen till byggnaden.

Höganäs kommun är ledningsägare för vatten- och avloppsledningar till byggnaden.

För en del av befintliga ledningarna innebär detaljplanen att dessa kommer att läggas om eller flyttas då inmatning till byggnaden kommer att ske genom Vasagatan. En ledningskoll kommer att behöva utföras i byggskedet. Exploatören kommer att ta alla kostnader för omläggningen av ledningarna. I samband med detta kommer ledningsägarna att behöva kontaktas.

Exploatören skall både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter. Likaså för säkerställande av tillgänglighet för räddningstjänstens fordon samt för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar. Likaså gäller även för flytten av ekallén där exploatören tar kostnaderna för denna samt att det sker kontakt med ledningsägarna i samband med flytten.

FASTIGHETSÄGARENS GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Gällande tomtindelning, fastställd 1923-03-19, akt1284K-48/1923, upphör att gälla inom planområdet för fastigheterna Höganäs 36:16, Thor 15 och samfälligheten Höganäs S:85 i samband med att detaljplanen får laga kraft. Kommunens geodata -och planavdelning har säkerställt att planområdesgränsen inte dras igenom vad som enligt tomtindelning är bestämt att bilda en fastighet.

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

Ansökan om förrättning ska sökas och bekostas av exploatören.

Det finns inga befintliga servitut.

Området berörs av VA, el, tele, gas, fiber-och fjärrvärmeledningar.

Det finns ledningar som berörs av planen. Höganäs energi är ledningshavare och har el, fiber, fjärrvärme i området. Gatubelysningsledningarna i området ägs av Höganäs kommun. Nordion är ledningshavare och har gasledningar i området. Skanova är ledningshavare och har teleledningar i området. Höganäs kommun är ledningshavare och har vatten- och avloppsledningar i området.

Detaljplanen medför att det kommer att krävas tredimensionell fastighetsbildning (3d fastighetsbildning). 3d fastighetsbildningen innebär att delar av fastigheten Thor 15 har utstickande partier i höjdded över fastigheten Höganäs 36:16 samt samfälligheten S:85. Det kommer även krävas en fastighetsreglering mellan del av Höganäs 36:16 och Thor 15.

SERVITUT

Inom planen finns ett servitut 1284-1146.1 som belastar Höganäs 36:16 till förmån för Vesta 5.

EKONOMISKA FRÅGOR**KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN**

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal. Debitering tas ut i samband med samråd och antagande av detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

Del av Höganäs 36:16 ska ingå i en styckningslott som med Thor 15 bildas till en fastighet. Ansökan om förrättning ska sökas och bekostas av exploatören.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Del av Höganäs 36:16 ska ingå i en styckningslott som bildas med del av Thor 15.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Den del av detaljplanen som föreslås upphävas utgörs idag av kvartersmark som inte får bebyggas samt kvartersmark för teknisk anläggning som delvis föreslås bebyggas. Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut 5 år från det datum planen fått laga kraft. Planområdet berör mark som ägs av samfällighet (Höganäs S:85).

TEKNISKA FRÅGOR**TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

Ny elcentral tillkommer i byggnadens källare. I källaren placeras även en fjärrvärmeväxlare. Källaren utökas något.

Detaljplanen medför att en del befintliga ledningar utom VA ledningarna kommer att flyttas för att möjliggöra byggnation. Befintliga gasledningar bedöms inte påverkas av planförslaget.

TEKNISKA UTREDNINGAR

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (ÖMMU) har framtagits. Syftet är att undersöka om det föreligger en föroreningssituation inför ändring i detaljplanen med avsikt att etablera nytt kulturhus och bibliotek i området. I den framkommer att samtliga halter i jord har varit längre än de hälsoriktvärden som finns för korttidsexponering. Det innebär att utifrån de uppmätta halterna bedöms medelhalterna vara lägre än KM (Känslig markanvändning) varvid inga oacceptabla miljö- eller hälsorisker bedöms föreligga, varken vid nuvarande eller planerad framtida markanvändning. Någon föroreningsspridning till grundvatten ses inte heller då inga föroreningar påvisats i analyserade grundvattenprov. Inga halter av halogenerade lösningsmedel har kunnat påvisas i vare sig jord eller grundvattenprov och därmed har inga tecken på förorening från den f.d. kemptvätten kunnat noteras i denna översiktliga undersökning. Läget för den f.d. kemptvätten är dock osäkert. Vidare har det troligen skett masshantering vid uppförande av nya byggnader som gör att ev. spill av lösningsmedel kan ha körts bort från området. Kommunens information tyder på en kort tid med miljöförstörande verksamhet (ca 4-6 månader). Halterna ifrån nu provtaget ytligt grundvatten indikerar inga oacceptabla hälsorisker (halterna har inte varit detekterbara). Inga föroreningar har kunnat påvisas i analyserat asfaltprov.

Vid framtida masshantering är fyllnadsmassorna att betrakta som MKM-massor och ska särskiljas från andra massor. Det är också viktigt att de fyllnadsmassor med tegel, kol och aska som lämnas kvar i området vid masshantering inte lämnas otäckta i markytan. För att säkerställa ovanstående kommer denna rapport att delges den lokala tillsynsmyndigheten. Entreprenad kommer att handlas upp av exploatören i projekteringsskedet.

För en djupare redogörelse av marken som planområdet vilar på samt de provtagningar som tagits se rapporten *ÖMMU Thor 15 mfl Höganäs med bilagor 2022-03-10* som bifogas till planhandlingarna.

RISKER FÖR INTILLIGGANDE VERKSAMHETER

Nordic Waterproofing, som tillverkar varor av asfalt ligger ca 400 meter från planområdet i nordöstlig riktning. Företaget har ett giltigt tillstånd kopplat till sina utsläpp som Länsstyrelsen har godkänt och Höganäs kommun är tillsynsmyndighet. Förutom denna verksamhet förekommer inga andra miljöfarliga verksamheter som kan påverka föreslagen markanvändning. Då kommunen tillsynar verksamheten flera gånger om året, är det känt att verksamhetens utsläpp ligger inom gränsvärdena. Därmed förekommer ingen risk för människors hälsa och säkerhet kopplat till föreslagen markanvändning.



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.

UNDERSÖKNING

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

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

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTMOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna 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 mät punkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. 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 mät tillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

BULLER

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

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller.

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

VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Recipienten är Öresund och dess ekologiska status bedöms som god.

Idag genererar Thor 15 ca 34 m³ eller 56 l/s regnvatten vid 10 års regn med 10 min varaktighet och efter nybyggnation med sedumtak blir det 20 m³ eller 37 l/s.

När Kulturhuset förses med sedumtak kommer att minska dagvattenflödet från hela planområdet med ca 33 % som kommer att gynna dagvattenledningarna nedströms planområdet på Vasagatan.

NATIONELLA 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 undersökningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte. Undersökningen visar inte någon negativ påverkan på miljön.

Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

översvämningar, ökade havsnivåer etc.

I Höganäs kommun klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka 5,5 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

PÅVERKAN PÅ NATUR

Planområdet ligger i ett urbant och hårdgjort landskap med ingen påverkan på naturen.

PÅVERKAN PÅ SAMHÄLLSFUNKTIONER

Planförslagets påverkan på samhällsfunktioner bedöms som måttlig då det nya planförslaget innebär att ett nytt bibliotek ersätter det befintliga och att det tillkommer ett kulturhus med nya funktioner. Sammantaget bedöms arbetstillfällena öka något då verksamheterna flyttar till större lokaler vilket bidrar till fler och varierande aktiviteter.

PÅVERKAN PÅ MÄNNISKORS HÄLSA

Planförslaget bedöms öka tryggheten i området då verksamheten öppnar upp fasaderna med fler utsiktsplatser i fler väderstreck och siktlinjer både mot Vasagatan och Köpmansgatan.

PÅVERKAN PÅ KLIMATFAKTORER

Planområdet ligger på en plats med stundtals höga vindförhållanden. Därmed bedöms påverkan utifrån vindförhållanden vara måttlig. Den föreslagna verksamheten kommer inte bidra till att varken öka eller reducera befintliga vindförhållanden.

PÅVERKAN PÅ BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

Planförslaget utformning och arkitektur bidrar till en positiv utveckling av stadsbilden men förslaget bidrar även till nya siktlinjer och vyer i fler väderstreck. Planförslaget möjliggörs av den angivna nockhöjden och exploateringsgraden. Bestämmelserna möjliggör för varierande nockhöjder, dock med högsta nockhöjd om + 19 meter över nollplanet. Detaljplanen reglerar inte fasadutformningen men planförslaget kommer genom sin ljusa kulör och fiberbetong kunna samsynka med kringliggande bebyggelser i dess närhet. Bostadshuset söder om fastighetsgränsen, Widdings villa, som även är kulturmiljömärkt i kommunens kulturmiljöwebb, innehar en ljus kulör i fasaden. Samma ljusa kulör har även det höga Jefasthuset. Valet att bibehålla befintlig bebyggelse och bygga ut genom tillbyggnad går väl i linje med gestaltad livsmiljö. Förslaget rimmar väl med bebyggelsen i området som har fasader i både tegel och puts och en våningshöjd mellan 1 ½ - 4 våningar.

SOCIALA KONSEKVENSER

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Planförslaget bidrar till stor variation och stora möjligheter då platsen kommer att vara allmän och öppen för allmänheten.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Planförslaget bidrar till att förstärka stadskärnan samt bidrar till att skapa mötesplats och en nod för omgivningen vilket gör att platsen även kommer att fungera som ett landmärke och en dragningskraft.

FRITIDSAKTIVITETER OCH REKREATIONSMÖJLIGHETER

Planförslaget bidrar med stor påverkan på både fritidsaktiviteter genom att verksamheten är öppen för alla och erbjuder funktioner och aktiviteter till alla åldrar. Även ur en rekreationssynpunkt kommer påverkan vara stor då det erbjuds flera sätt att åtnjuta platsen.

TURISM

Planförslaget bidrar till stor påverkan på turistnäringen då verksamheten utvecklas till en attraktiv mötesplats med stor dragningskraft från både när och fjärran.

MÖTESPLATSER

Planförslagets verksamheter och nya markanvändning kommer att bli en naturlig mötesplats för centrala Höganäs men även en dragningskraft för hela kommunens invånare lokalt och regionalt. Påverkan på mötesplatser bedöms vara stor.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Planförslaget medger till och påbyggnad av befintlig byggnad och byggnationen kommer styras av Boverkets senaste byggregler där alla säkerhetsaspekterna kommer att följas. Planförslaget kommer att bidra med fler allmänna ytor än vad som finns idag samt en mer utvecklad gatu- och torgmiljö vilket bidrar till att trygghetsaspekten i området kommer att öka.

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 byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

SERVICE

Planförslaget medför att det sker en omflyttning av boende hyresgäster i befintlig byggnad. Nuvarande fastighetsägare som även är hyresvärd ansvarar för denna process.

EKONOMISKA KONSEKVENSER**KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN**

Kommunen får en utgift genom inköp av fastigheten Thor 15 samt en utgift för kommande lantmäteriförrättning.

Kommunen får en utgift för eventuell flytt av VA-ledningar och utbyggnad av torg. Eftersom allmän platsmark, torg, föreslås kommer kommunens park och gatuavdelning att behöva ökad driftkostnad för underhåll av den allmänna platsen.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN THOR 15

Fastighetsägare till Thor 15 får en inkomst då kommunen köper upp denna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Se avsnitt Ekonomiska frågor.