



KS/2011/835



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV MÅNSTORP 12, I HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT

2015-03-25



**HÖGANÄS
KOMMUN**

	INNEHÅLLSFÖRTECKNING	
	FÖRORD	3
	INLEDNING	4
	PLANDATA	6
	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	7
	FÖRUTSÄTTNINGAR	11
	PLANFÖRSLAG	15
	KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	20
	DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	22



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:

Planbeskrivning (denna handling), 2014-10-28, rev. 2015-01-20

Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta, 2014-10-28 rev. 2015-01-20

Samrådsredogörelse inklusive granskningsutlåtande, 2015-01-20

Tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen finns även:

Grundkarta, 2014-09-26, uppdaterad 2014-12-22

Fastighetsförteckning, 2014-09-29, uppdaterad 2015-01-08

Utredningar:

Geoteknik

- Påbyggnad av bostadshus, PM bärförmåga för befintliga pålar, WSP 2011-02-09
- På- och tillbyggnad av bostadshus, PM Grundläggningsförhållanden, WSP 2011-03-31
- Utredning påbyggnadsmöjlighet, Kv Månstorp 12 Höganäs, WSP 2011-05-17

Buller

Bullerberäkning, samhällsbyggnadsförvaltningen 2014-12-04

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:

Per-Erik Linders, planarkitekt och planförfattare

Mila Sladic, planchef



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva en utökning av byggnadsrätten inom fastigheten Månstorp 12. Detta för att skapa möjlighet till förtätning genom påbyggnad av befintliga bostadshus. Detaljplanen ger även utökade möjligheter för en eventuell ombyggnation i framtiden av tvåvåningshusen på västra sidan.

Planförslaget innefattar i huvudsak:

- En utökning av byggnadsrätten
 - Från tre våningar till fem våningar med högsta byggnadshöjd 17,5 m i östra delen samt två våningar till tre våningar med högsta byggnadshöjd 9,5 m i västra delen.
 - Exploateringsgraden anpassas från ca 6500 m² till 11 000 m².

BAKGRUND, PLANBESKED

Höganäs Hem AB har under 2011 ansökt om planändring för fastigheten Månstorp 12.

Kommunstyrelsens planutskott har den **28 oktober 2014, § 65** beslutat att ge planavdelningen i uppdrag att genomföra planprocess för del av Månstorp 12.

Ny detaljplan beräknas kunna antas tidigast under andra kvartalet 2015.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med enkelt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.



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

PLANSAMRÅD

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

Samrådshandlingar för föreslagen detaljplan har upprättats den 28 okt 2014. Samråd hölls mellan den 10 nov till den 1 dec. Synpunkter som inkom under samrådet har sammanfattats och besvarats i samrådsredogörelsen. Följande förändringar av planhandlingarna gjorts efter genomfört samråd:

- Planhandlingarna har kompletterats med en ny bullerberäkning och ett mer utförligare resonemang om bullersituationen.
- Genomförandetid förs in i plankartan
- Bestämmelse om att gällande tomtindelning upphör att gälla inom planområdet förs in i plankartan och genomförandebeskrivningen.
- Information om närliggande natur- och biogasledning skrivs in i planbeskrivningen
- Information om status och påverkan på befintliga VA ledningar skrivs in i planbeskrivningen.
- Mindre justering av planområdesgräns i plankartan har genomförts efter tekniskt samråd.

PLANGRANSKNING/UTLÅTANDE

För detaljplaner som tas fram med enkelt planförfarande är det tillräckligt att kommunen ger bland annat länsstyrelsen och kända sakägare tillfälle att godkänna planförslaget eller att inom två veckor granska det och lämna synpunkter.

Berörda remissinstanser med synpunkter har efter samrådstidens slut, genom direktkontakt och utskick av justerade planhandlingar, getts tillfälle att godkänna de justeringar och tillägg som gjorts under samrådstiden. Samtliga av dessa remissinstanser har godkänt och noterat att deras synpunkter blivit beaktade.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor, från det att detaljplanen har antagits, 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, AVGRÄNSNING och ägoförhållanden

Planområdet ligger i västra Höganäs, strax norr om Folkparken och omfattar ca 0,75 ha.

Planområdet består av delar av fastigheten Månstorp 12 som ägs av Höganäshem och avgränsas enligt bild 3.



Bild 1 Planområdets läge i kommunen

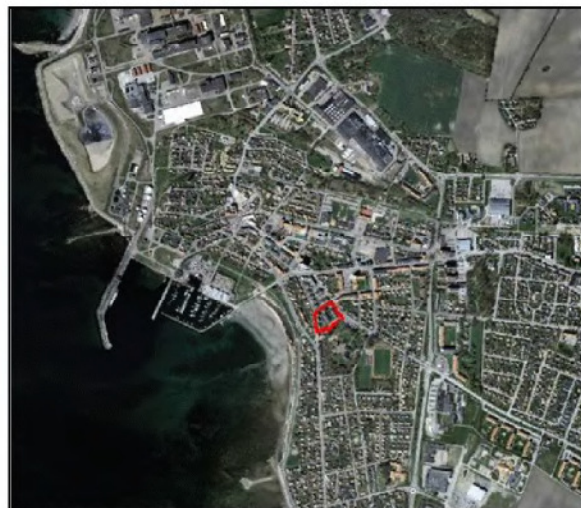


Bild 2 Planområdet läge i Höganäs



Bild 3 Planområde

► TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

I översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002, laga kraft 2002-11-25 är planområdet utpekad som befintlig tätortsbebyggelse. I östra delen av planområdet längs med Långarödsvägen, föreslås en ny cykelväg.

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

I den fördjupad översiktsplanen för Höganäs och Väsby antagen den 24 juli 2012 görs inga förändrade ställningstagande. Det aktuella planområdet är utpekad som befintlig stadsstruktur. Långarödsvägen pekas ut som ett rekreativstråk med en sammanlänkande roll i stadens grönstruktur.

Planförslaget bedöms inte ligga i konflikt med gällande översiktsplan



Bild 4 Fördjupning av översiktsplanen för Höganäs och Väsby

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Inom planområdet gäller detaljplan Kv. Eros, Herkules m.fl laga kraft den 22 juni 1972. Inom planområdet medges bostadsbebyggelse i 2-3 våningar med högsta byggnadshöjd på 6,5 m resp. 9,5 m. Totala bruttoarean inom området uppgår till ca 5000 m². I södra delen av planområdet mellan Långarödsvägen och Väpnargatan är ett område utlagt ett s.k. x-område, avsedd att vara tillgängligt för allmän gångtrafik. Utfartsförbud råder mot Långarödsvägen och Väpnaregatan.

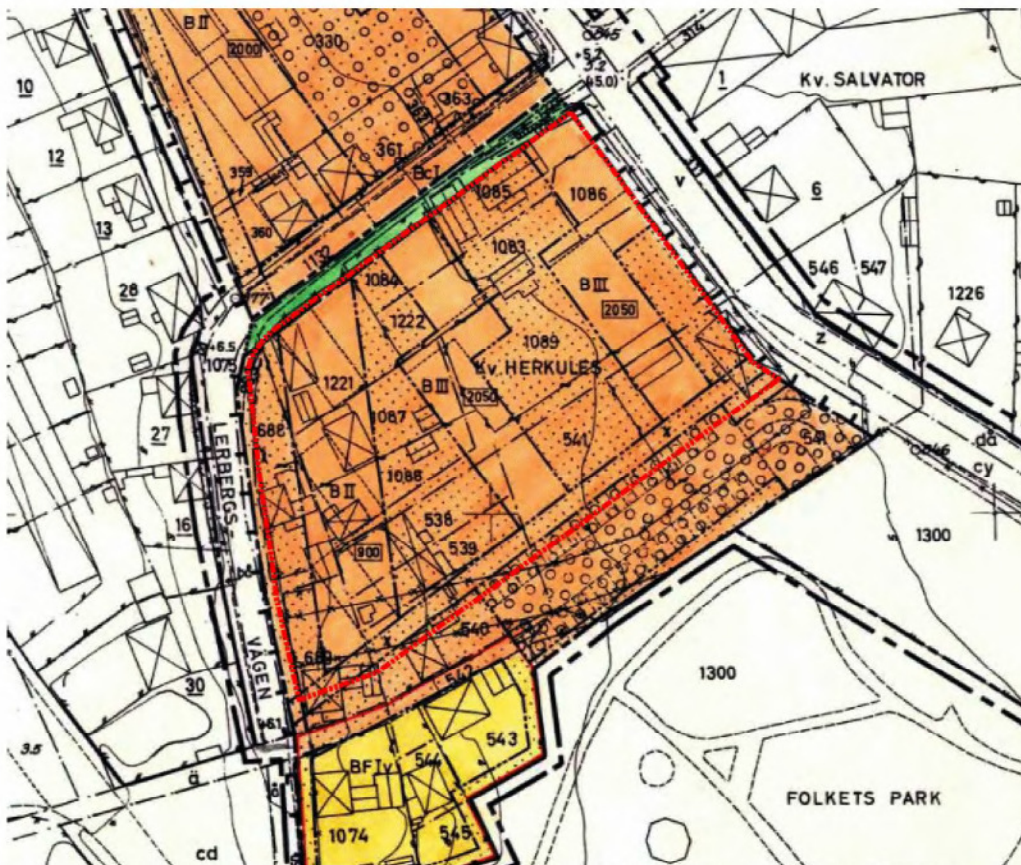


Bild 5 Kartutsnitt av gällande detaljplan för kv. EROS, HERKULES m.fl, planbeteckning 12-HÖS-289

Pågående planer

Direkt söder om aktuellt planområdet pågår ett detaljplanarbete för Folkparken och Julivallen. Enligt samrådsversionen, 2014-02-10 planeras i huvudsak radhus och flerfamiljshus i upp till 8 våningar med viss andel verksamheter och centrumfunktioner i bottenvåningarna. Totalt sett beräknas området inrymma drygt 200 nya bostäder. Exploateringen föreslås ske längs med Långarödsvägen och på ömse sidor av Norra Månstorpssvägen där större delen av Julivallen tas i anspråk till fördel för bostäder. Större delen av Folkparken föreslås ligga kvar med ny utformning och planläggas som parkmark.

Aktuellt planområde berörs då delar av parkeringsytor och den tillhörande anläggning på fastighet Månstorp 12 föreslås tas i anspråk. Marken här föreslås ge plats åt ett nytt flerbostadshus i mellan 6 och 7 våningar och en ny angöring i form av en ny gata, som kommer enligt samrådsförslaget att sträcka sig fram till vad som kommer att utgöra Folkparkens norra entré. Härifrån fortsätter sedan gång och cykelvägen vidare västerut till Väpnaregatan. Gång och cykelvägen möjliggör en god koppling dels från Långarödsvägen men framförallt från Folkparken till strandområdet i väst. Gång och cykelvägen kommer

även att fungera som en smidig genomfart för renhållnings- och underhållsfordon. Gatan kommer även att kunna utnyttjas för att nå fastigheten Månstorp 12 samt för angöring av parkering.

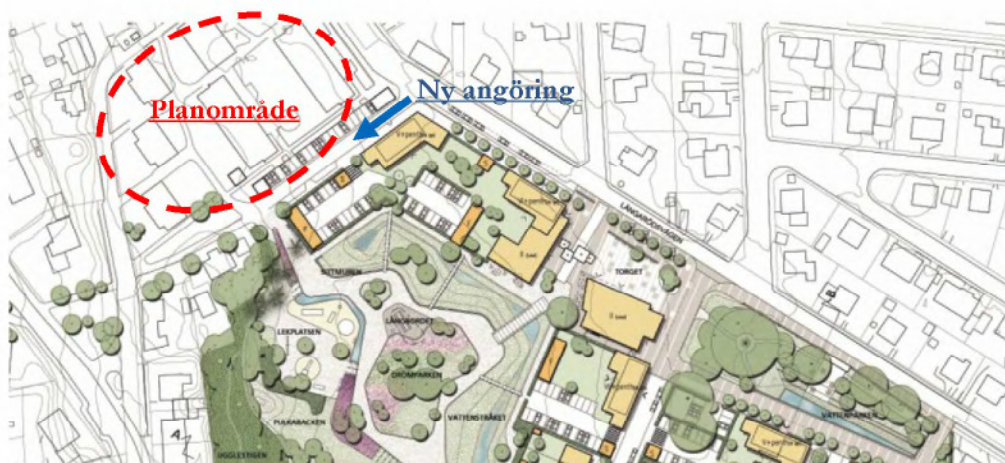


Bild 6 Utsnitt ur Illustrationskarta för detaljplan Folkaparken och Julivallen, samrådsversion 2014-02-10

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad dokument framtagna som mål och riktlinjer i planeringen och utvecklingen av Höganäs kommun.

PARKERINGSPOLICY

I **september 2013** godkände kommunfullmäktige i Höganäs en parkeringspolicy och parkeringsnorm för Höganäs kommun.

En av parkeringspolicyns funktioner är att tydliggöra hur och när det finns anledning att frångå parkeringsnormen i syfte att åstadkomma attraktivare gaturum, minskad biltrafik samt att underlätta nybyggnation och förtätning i centrumnära lägen. Det är platsspecifika faktorer som avgör huruvida parkeringsnormen kan frångås, exempelvis närhet till kollektivtrafik, handel och service, tillgång till gång- och cykelvägar, möjlighet att ansluta sig till bilpool, samutnyttjande av parkeringar etc.

HANDIKAPPSPLAN

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Byggnadens och fastighetens tillgänglighet prövas i bygglov.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAMMET

I kommunens bostadsförsörjningsprogram, antagen av kommunfullmäktige den 24 april 2014, anges det mål och riktlinjer för bostadsbyggandet i kommunen. I programmet nämns bland annat att;

- Förtätning och nya bostäder ska så långt som möjligt planeras inom ianspråktagen mark och utmed eller i närheten av befintlig infrastruktur i form av kollektivtrafikstråk, gator, ledningsnät och skolor.
- Kommunen ska skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder

i Höganäs stad och i de större tätorterna med service.

- Vid utveckling av nya områden ska mötesplatser för samtal, kulturell och fysisk aktivitet tillgodoses och stimuleras.
- Närheten mellan boendemiljön och naturen ska bibehållas och utvecklas.

Kommunala beslut i övrigt

Den 1 oktober 2013 tillträdde Höganäs kommun som ägare till intilliggande fastigheten Månstorp 29, dvs Folkparken.

RIKSINTRESSEN

KUSTZON

Planområdet ingår i ett större område utpekat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

Inom området för riksintresse för högexploaterad kustzon gäller bland annat att ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Enligt undantagsbestämmelser i 1§ sista stycket miljöbalken utgör inte bestämmelserna ett hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB. Planområdet ligger inom befintlig stadsstruktur och syftar till en utveckling av befintlig bebyggelse.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

Planområdet omfattas inte av områdesskydd enligt 7 kap i miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området.

NATURA 2000

Närmaste Natura 2000 område är Möllehässle-Kullens havsbad beläget ca 3,5 km norr om planområdet. Området bedöms inte påverkas av planförslaget.

VATTENSKYDD SOMRÅDE

Planområdet berörs inte av ett vattenskyddsområde.



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Planområdet ligger i västra Höganäs mellan Långarödsvägen och Väpnargatan precis norr om Folkparken. Området består av ett bostadskvarter med flerfamiljshus från 1970-talet.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen består av 7 st lamellhus i 2 och 3 våningar utan hiss. Byggnaderna är placerade parallellt till varandra i sydvästlig/nordöstlig riktning med anlagda gemensamma grönytor mellan husen. Byggnaderna är uppförda i gult fasadtegel med entréer mot nordost och balkonger på sydvästra sidan. I södra delen ligger en parkeringsanläggning med garagelänga och miljöhus. Byggnaderna innehåller totalt ca 66 lägenheter. Storleken varierar mellan 1 till 3 rum och kök.



Bild 7 Fågelhy av planområdet från sydöst.

Planområde

VEGETATION

Innergårdarna utgörs i huvudsak av klippta gräsmattor med enstaka träd och buskage planterade mellan husen. Planområdet och parkeringsanläggningen ramas in av tätvuxna häckar. Längs med Långarödsvägen innanför häckarna finns en trädad av Rönnpalmer.

VATTENOMRÅDEN OCH STRANDSKYDD

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av området berörs av strandskydd.

STADSBILD

Planområdet ligger i ett variationsrikt stadsrum nära stadens centrala delar. Omgivande bebyggelsen består av allt från flerbostadshus och kedjehus i norr till friliggande villor öster och väster om planområdet.

Norr om planområdet ligger kvarteret Eros uppförd kring 2007. Kvarteret innehåller kedjehus i 2 våningar och flerbostadshus i upp till 4,5 våningar. De översta 1,5 våningarna i kvarteret är inskjutna mot Långarödsvägen i linje med husen på Månstorp 12 vilket bidrar till att hålla nere skalan i området.

Främsta landmärket i planområdets närhet är det 16 våningar höga Jefasthuset i änden av Långarödsvägen som signalerar början på det centrala handelsstråket. I änden av kyrkogatan ligger stadskyrkan som kan skimras i öster bakom villorna från Långarödsvägen.

En påbyggnad av de befintliga husen bedöms inte påverka stadsbilden negativt i någon större omfattning. Området kommer dock att bli en viktig övergång mellan de centrala delarna av Höganäs och den nya bebyggelsen i Folkparken och Julivallen där det planeras bebyggelse i upp till 8 våningar. Det är därför av betydelse hur tillbyggnaden upplevs från gatan och hur byggnaderna i sin helhet hänger samman med den omgivande bebyggelsen.

TOPOGRAFI

Marken inom planområdet sluttar något från ca +6,5 möh i väst till +5 möh i öst.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU's jordartsregister består jordlagren i huvudsak av post-glacial sand.

En geoteknisk undersökning har utförts i området, WSP 2011-03

Vid sonderingarna har stopp erhållits på djup mellan 10,9 och 12,4 m under markytan. Om sonderingsstopp erhållits mot fast jord eller berg är inte känt.

Jorden består av ett mindre fyllningslager på sand med låg relativ fasthet ned till 3,8 till 4,6 m djup under markytan. Därunder följer ett gyttjelager med tjockleken 1,6 till 2,5 m som överlagrar siltig finsand med medelhög till hög relativ fasthet till undersökt djup.

Grundvattenytan har bedömts ligga ca 4 m under markytan vilket motsvarar gyttjelagrets överyta.

Enligt den geotekniska utredningen är de befintliga husen pålade för att undvika sättningar som kan orsakas av gyttjelagret i marken. En utredning av pålarnas bärförmåga har genomförts samt en ytterligare utredning om påbyggnadsmöjligheter har gjorts, se WSP 2011-02-09 respektive WSP 2011-05-17

Rekommendation för grundläggning och påbyggnad:

Sammantaget i utredningarna konstateras det att det finns en överkapacitet i de östra trevåningshusen som kan utnyttjas för en påbyggnad. Med avseende på byggnadernas bärförmåga är det möjligt att genomföra en påbyggnad av de befintliga trevåningshusen i upp till två plan. Vad det gäller framtida tillbyggnader bör dessa bli grundlagda med pålar på liknande sätt som de befintliga byggnaderna.

Grundläggningsförutsättningarna för en ombyggnation av tvåvåningshusen har inte undersökts. Vid en eventuell ombyggnation bör en detaljerad geoteknisk undersökning vad avser grundläggningen utföras inför projekteringen.

KULTURMILJÖER OCH FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av någon kulturmiljö eller några utpekade byggnadsminnen. Inga kända 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 § Kulturminneslagen.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Området ligger centralt i Höganäs där tillgången och närheten till både kommersiell och allmänservice är god. Service så som bibliotek, dagligvaruhandel, resecentrum, vårdcentral, apotek och F-9 finns inom en radie på 500 m.

FRITID OCH REKREATION

Planområdet har både närliggande park- och rekreationsområden. Ca 50 m väster om området ligger den allmänna badplatsen i Höganäs. Direkt i söder ligger Folkparken som är en anlagd park med lekplats och samlingslokal. Delar av Folkparken kommer att tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse, se pågående planer s 8-9. Folkparken har tidigare drivits av Höganäs Folkets hus och parkförening men har under 2013 förvärvats av kommunen som ett led i exploateringsarbetet i området. Planerna är enligt samrådshandlingen att större delen av Folkparken ska ligga kvar fast med ny utformning.

TRAFIK

GATA OCH BILTRAFIK

Planområdet angörs söderifrån från Långarödsvägen som är en av Höganäs huvudgator. Från riksväg 111 ansluter vägen till Storgatan och utgör en entré till Höganäs centrala delar söderifrån. Vägen är också en viktig länk i de sydöstra delarna av Höganäs till stadens centrum.

Gaturummet vid Långarödsvägen utanför planområdet är ca 15 m brett utformat med trottoar på båda sidorna. Vägytan är som mest 11 m och tillåter parkering på bägge sidor. En trafikräkning genomfördes 2002. Trafikräkningen redovisade en trafikmängd på ca 1500 fordon per dygn. Högsta tillåtna hastighet var vid den tiden 50 km/h vilket idag har sänkts till 40 km/h.

För att få en mer aktuell bild av trafiksituationen genomfördes en ny trafikräkning under hösten 2014 som redovisade en trafikmängd på ca 1000 fordon per dygn.

Väster om området ligger Väpnaregatan som används för att nå fastigheterna norr och väster om planområdet. Gatan är avstängd för genomfartstrafik vid Storgatan och ansluter endast till Strandgatan söder om planområdet vilket gör att trafiken här är begränsad. Vägytan är 6 meter bred och tillåter blandad trafik. Gaturummet är avgränsat mellan gata och förgårdsmark genom häckplantering och staket.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planområdet är väl försörjt med gångbanor som förbinder planområdet med stadens övergripande nät. Mellan planområdet och kv. Eros går en allmän gång och cykelväg som löper vidare ner till strandbadet. Genom planområdet löper ett nätverk av asfalterade gångvägar som ansluter till angränsande gator och kvarter.

Längs med Långarödsgatan planerar kommunen en separat gång och cykelväg.

KOLLEKTIVTRAFIK

Området bedöms som ett kollektivnära område. Linje 201, som är den så kallade flexlinjen passerar planområdet via Långarödsvägen med en turtäthet på 1 ggr/h vardagar. Närmaste hållplats, Kyrkogatan, ligger i direkt anslutning till planområdet.

För regionala resor till bland annat Helsingborg, Ängelholm och övriga delar av kommunen ligger resecentrum omkring 300 m norr om planområdet.

PARKERING, UTFARTER

Parkeringsanläggning för planområdet ligger i södra delen där även en garagelänga och miljöstation finns. Antalet parkeringar inklusive garageplatser uppgår till 38 st parkeringsplatser inklusive 10 garageplatser. Antalet parkeringsplatser följer Höganäs parkeringsnorm som för närvarande ligger på 10 st (8 st för boende +2 st för besökande) bilplatser per 1000 kvm bruttoarea för flerbostadshus med normal lägenhetsfördelning. Enligt uppgifter från Höganäshem är parkeringsanläggningen idag inte fullt utnyttjad.

I anslutning till in-/utfarten till planområdet, vid entrén till folkparken finns en stor allmän parkeringsyta. Allmän parkering är också möjlig utmed båda sidor Långarödsvägen. Det är oklart hur många av dessa parkeringar som utnyttjas av hyresgäster inom Månstorp 12.

Enligt en pågående parkeringsutredningen som genomförs av Höganäs kommun i området runt Månstorp, Folkparken och Julivallen kan ett avsteg på 15 % medges från gällande parkeringsnorm med hänsyn till platsens centrum- och kollektivtrafiknära läge. Ytterligare 15 % avsteg kan även tillåtas vid anordnande av en bilpool. I utredningen har det även konstaterats att det för närvarande finns en överkapacitet av allmänna parkeringsplatser i området. Utredningen har dock kommit fram till att en exploatering av Månstorp 12, Folkparken och Julivallen kommer medföra att antalet allmänna parkeringsplatser minskar. Dock bedöms det att antalet kvarvarande parkeringsplatser i närområdet ändå kommer vara tillräckligt för att täcka behovet i området.

Parkeringsutredningen kommer att färdigställas under november 2014 och biläggs därefter planhandlingarna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns väl utbyggda i området. Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet. Brandposter finns i området.

DAGVATTENHANTERING

Dagvattenledningar finns utbyggda längs med Långarödsvägen och Väpnaregatan som för dagvattnet vidare till Öresund.

ENERGI

Fastigheten är ansluten till kommunens ledningsnät för fjärrvärme.

Strax norr och öster om planområdet har E.ON Gas en distributionsledning samt en reglerstation för natur- och biogas. Detta ska beaktas vid eventuella markarbeten eller planteringar i ledningarnas närhet.

AVFALL

Fastigheten har en egen miljöstation i anslutning till parkeringsanläggningen som tillgodoser fastighetens fraktioner och behov.

HÄLSA, SÄKERHET

FARLIGT GODS

Inte aktuellt för området

MARKFÖRORENINGAR

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

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

I Höganäs generellt föreligger det översvämningsrisk vid upp till 3,5 m.ö.h. Marken inom planområdet ligger minst +5 m.ö.h vilket innebär att det inte föreligger risk för översvämningsproblematik i området.

RADON

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

En mätning har däremot gjorts söder planområdet i samband med detaljplanen för Folkparken och Julivallen. Mätning av markens innehåll av radongas visar att området utgörs av lågradonmark, det vill säga under 10 kBq/m³.



PLANFÖRSLAG

Utgångspunkter

SAMMANFATTNING

Huvudidén med planförslaget är att utöka byggnadsrätten inom fastigheten Månstorps 12 för att möjliggöra en förtätning av området. Den framtida markanvändningen omfattar bostadsändamål.

Ett ökat antal bostäder medför även ett ökat behov av parkering. Fastighetens centrala och kollektivtrafiknära läge motiverar avsteg från gällande parkeringsnorm. Boendeparkering ska hanteras inom kvartersmark.

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom planförslaget inte syftar till någon förändring i områdets markanvändning.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

BOSTADSBEBYGGELSE

Inom planområdet medges bostäder samt mindre verksamheter som kan knytas till bostaden. Verksamheter ska inte vara störande för omgivningen vilket bland annat betyder att den inte ska vara trafikallstrande eller ge upphov till några ljud-, luft- eller andra föroreningar som kan upplevas störande för omgivningen.

Planförslaget möjliggör en påbyggnad med högst två våningar av de fyra östra byggnaderna till totalt fem våningar. Planförslaget skapar också ökade möjligheter för en eventuell ombyggnation av tvåvåningshusen på den västra sidan där byggnation upp till tre våningar tillåts.

Byggnadsrätten anpassas och högsta byggnadshöjden i östra delen regleras till 17,5 m respektive 9,5 m. Största bruttoarea regleras till 11000 m² och gäller gemensamt för all byggbar mark inom planområdet.

Påbyggnaden av de befintliga flerbostadshusen i öster innebär ett tillskott på ca 30 lägenheter beroende på lägenheternas storlek. För att göra de nya lägenheterna tillgängliga kan husen förses med ett separat hiss- och trapphus i utrymmet mellan huskropparnas kortsidor varifrån lägenheterna sedan nås via sidogångar.

KOMPLEMENTSBYGGNADER

I och med en utökad byggnadsyta ges det utrymme för en relativt fri placering och utformning av t.ex. miljöhus, bil- och cykelgarage. Detta framförallt för att kunna anpassas till fastighetens angränsning och hur cykel- och bilparkering arrangeras. För att uppnå en god tillgänglighet i området bör placeringen av bland annat miljöhus beaktas. Enligt Boverkets allmänna råd bör inte avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall överstiga 50 m för flerbostadshus. Höjden på komplementbyggnaderna regleras till 4,5 m i nockhöjd.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Hur tillbyggnaden upplevs från gatan och hur byggnaderna i sin helhet hänger samman med den omgivande bebyggelsen är av betydelse och regleras därför till viss del i detaljplan. Bland annat ska fasader i huvudsak uppföras i tegel, puts eller annat stenmaterial. I det fall högsta våningsantal utnyttjas ska även översta våning, på huvudbyggnad placerade vid huvudgata, utföras med en tydlig visuell volym- eller fasaduppdelning horisontellt.

Den öppna förgårdsmarken till fastigheten vid Långarödsvägen är av betydelse och bidrar till en rumslig variation i stadsmiljön längs med Långarödsvägen. Ytan förläggs med ett visst byggnadsförbud där endast skärmtak tillåts. Eftersom denna yta kommer att upplevas som en del av den offentliga miljön bör utformningen av denna plats beaktas och ges en stadsmässig karaktär dvs en mer enkel och avskalad utformning med sparsam vegetationsplantering.



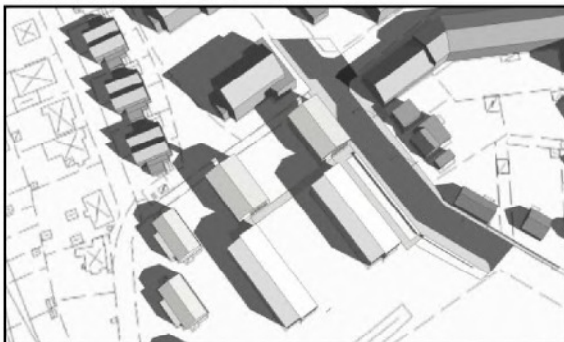
Bild 8 Påbyggnadsförslag för
trevåningshusen på fastighet
Månstorp 12, Jais arkitekter

Solförhållanden

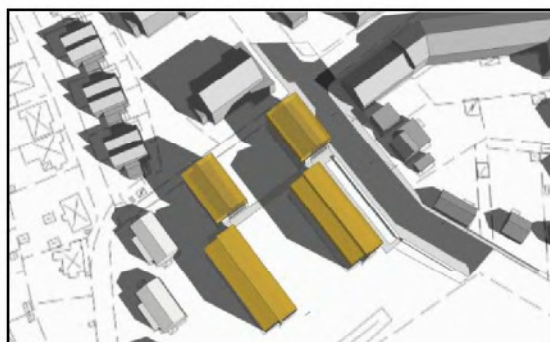
Förändringar i sol- och skuggförhållanden av den föreslagna bebyggelsen har betydelse för närmiljön och har därför studerats närmare. Studien nedan visar vårdagsutjämning den 20 mars och sommarsolstånd den 21 juni vid tre tillfällen kl 09.00, 13.00 och 17.00 för bebyggelse med tre respektive fem våningar, dvs före och efter planens genomförande. Vår- och höstutjämning bedöms som likvärdig varvid endast vårdagsutjämning redovisas.

Planförslaget vid vårdagsutjämning medför en något ökad skuggpåverkan på norrliggande hus under förmiddagen och mot de östliggande husen en något längre slagskugga vid sen eftermiddag. Under sommarsolstånd är påverkan betydligt mindre i omfattning med endast en marginell ökning. Sammantaget bedöms påverkan på närmiljön som acceptabel.

Vårdagsutjämning 20 mars 09.00



3 vån

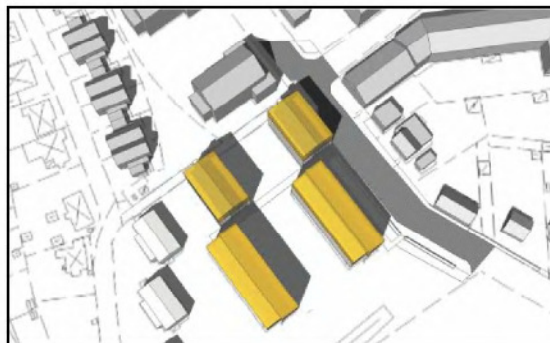


5 vån

Vårdagsutjämning 20 mars 13.00

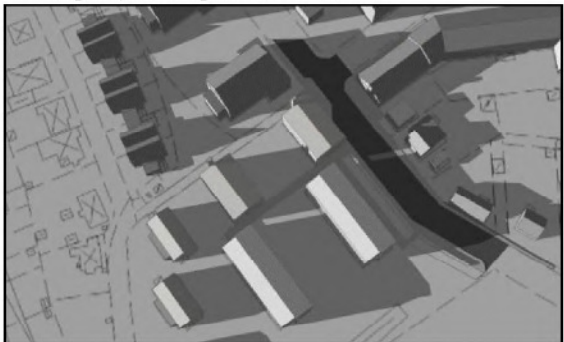


3 vån

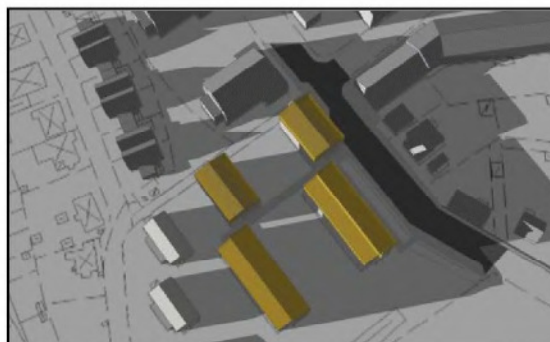


5 vån

Vårdagsutjämning 20 mars 17.00

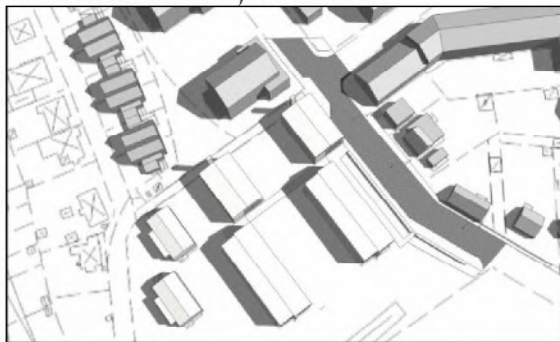
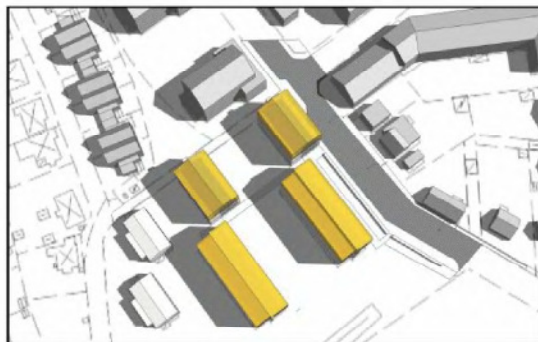


3 vån



5 vån

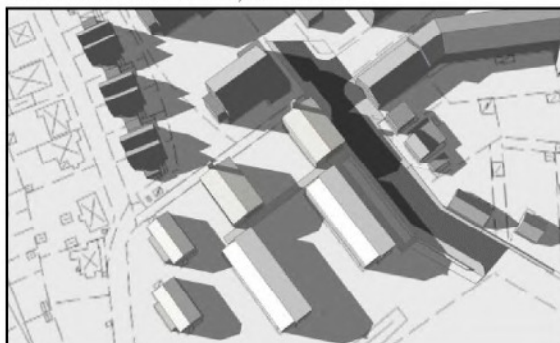
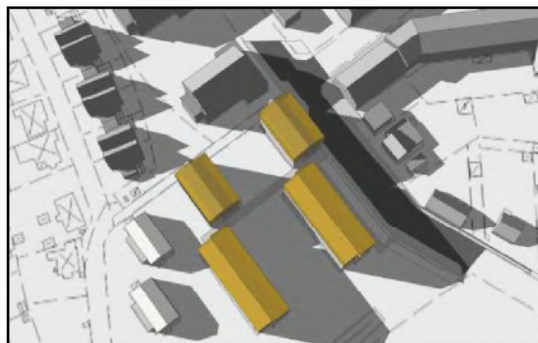
Sommarsolstånd 23 juni 09.00

**3 vån****5 vån**

Sommarsolstånd 23 juni 13.00

**3 vån****5 vån**

Sommarsolstånd 23 juni 17.00

**3 vån****5 vån**

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

GATOR OCH BILTRAFIK

Angöringen till planområdet föreslås ske via en ny lokalgata från Långarödsvägen. Denna lokalgata hanteras inte inom ramen för denna detaljplan och är inte en förutsättning för detaljplanens genomförande. Lokalgatan definieras i pågående detaljplan för Folkparken och Julivallen.

Trafikalstring

Totalt sett beräknas planförslaget möjliggöra en ökning på ca 45 bostäder inom planområdet beroende på hur lägenhetsstorleken fördelas.

I planarbetet för Folkparken och Julivallen har kommunen genomfört en trafikutredning för att bland annat beräkna tillkommande trafik. Utredningen utgick från ett trafikstringstal på 1,5 bilresor per person och dygn vilket med ett genomsnittligt antal boende på ca två personer per lägenhet innebär ca tre bilresor per lägenhet. Eftersom detaljplanen för Folkparken och Julivallen har likvärdiga förutsättningar kan denna utgångspunkt även anses gälla för Månstorp 12. Vid ett genomförande av detaljplanen för Månstorp 12 skulle detta innebära ett tillskott på ca 135 bilresor per dag på Långarödsvägen.

Trafikutredningen bedöms kunna färdigställas under november 2014 och kommer därefter att finnas tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen.

I trafikutredningen redovisar även tillkommande trafikmängd i samband med genomförandet av detaljplanen för Folkparken och Julivallen. Den ökade trafikmängden beräknas i utredningen till ca 500 fordonsrörelser per dygn varav drygt 100 st bedöms komma att trafikera Långarödsvägen utanför Månstorp 12.

KOLLEKTIVTRAFIK

En ökning av antalet bostäder i området skapar ett större underlag för kollektivtrafiken.

PARKERING

Boendeparkering ska hanteras inom fastigheten. Dock kan de allmänna parkeringar som anordnas i direkt anslutning till fastigheten, längs med Långarödsvägens sydvästra sida och den nya lokalgatan, tillgodoräknas i bygglovsprövningen som besöksparkeringar. Detta under förutsättning att parkeringarna på dessa platser inte tillgodoräknas på samma sätt av annan fastighet.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

Teknisk försörjning

All nödvändig teknisk försörjning finns inom planområdet. Dock kan den ökade belastningen göra att servisdimensioner för spillvatten behöver ses över och eventuellt servisen/-erna läggas om. Liknande översyn behöver göras för servisledningarna för dricksvatten. Det kommunala huvudnätet bedöms klara den ökade belastningen.

Vid planens genomförande ska räddningstjänsten samrådas för att säkerhetsställa att brandvattenförsörjning finns och att de åtgärder som krävs av markens framkomlighet utförs.

Möjlighet finns att ansluta området till ledningssystem för natur- och biogas som uppvärmningskälla.

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Miljöstation ska finnas och dimensioneras för att klara fastighetens behov och fraktioner. För placering och utformning, se komplementbyggnader s. 16



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och i miljöbalken. Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Luft

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

Enligt uppgifter från miljö och hälsokontoret överskrids inte miljökvalitetsnormerna för luft i Höganäs. Luftföroreningarna inom planområdet bedöms ligga inom godtagbara nivåer och kommer inte påverkas i någon större omfattning av detaljplanens genomförande.

Vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Öresunds kustvatten vilket idag inte uppfyller miljökvalitetsnormerna för god ekologisk och kemisk status enligt vattendirektivet. Planområdet berör inte en grundvattenförekomst.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka fastställda miljökvalitetsnormer för grundvattnet eller Öresunds kustvatten i någon större omfattning. Detta eftersom det rör sig om en förtätning inom den befintliga bebyggelsen med oförändrad markanvändning.

BULLER

Enligt regeringens proposition 1996/97:53 är gällande riktvärden för trafikbuller vid bostäder 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad, 30 dB(A) ekvivalent nivå inomhus, 45 dB(A) maximal nivå inomhus nattetid och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats.

En bullerberäkning är genomförd av kommunen under november 2014.

Ljudnivåerna beräknades på de norra och södra byggnaderna närmast Långarödsvägen. Beräkningen utgår från dagens trafikräkning (ca 1000 fordon per dygn), tillkommande beräknad trafikmängd på Långarödsvägen utanför Månstorp 12 efter genomförande av detaljplan för Månstorp 12 (ca 135 fordon per dygn) samt detaljplan för Folkparken och Julivallen (ca 100 fordon per dygn), totalt avrundat till 1250 fordon per dygn. Bebyggelsen är spridd på motstående sida av beräknad fasad. Området prövas även för en eventuell framtida trafikökning på drygt 25 % (1550 fordon per dygn).

Norra byggnaden vid fasad:
(1250 fordon per dygn)

Vån 1	55 dbA (ekv)	83 dbA (max)
Vån 3	54 dbA (ekv)	81dbA(max)

Södra byggnaden vid fasad:

(1250 fordon per dygn)

Vån 1 52 dbA (ekv) 78 dbA (max)

Vån 3 52 dbA (ekv) 77 dbA (max)

Norra byggnaden vid fasad:

(1600 fordon per dygn)

Vån 1 56 dbA (ekv) 83 dbA (max)

Vån 3 54 dbA (ekv) 81 dbA (max)

Södra byggnaden vid fasad:

(1550 fordon per dygn)

Vån 1 53 dbA (ekv) 78 dbA (max)

Vån 3 53 dbA (ekv) 77 dbA (max)

Genomförda bullerberäkningar visar att bullernivån efter ett genomförande av detaljplanen för Månstorp 12, inklusive efter genomförandet av detaljplanen för Folkparken och Julivallen på Långarödsvägen utanför Månstorp 12, ligger inom ramen för de nationella riktvärdena för buller. (Uteplats/Blakong finns på andra sidan av byggnaden riktad mot innergården, väl skyddad från bullerstörningar.)

En eventuell framtida trafikökning på 25 % skulle emellertid innebära en risk för en mindre bullerpåverkan (56 dbA) vid fasad på den norra byggnaden vid gatunivå. En acceptabel ljudmiljö bedöms ändå kunna uppnås. Detta eftersom lägenheterna i husen är genomgående med uteplats och minst ett rum placerade mot husens innergård vilket skulle skapa förhållanden som motsvarar en så kallad tyst sida.

Kommunen bedömer utifrån genomförd bullerberäkning och ovanstående resonemang platsen som lämplig för bostadsändamål i syfte av förtätning av befintlig bebyggelse.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

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

BEHOVSBEDÖMNING

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

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

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

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



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under andra kvartalet 2015. Detaljplanen är enligt kommunstyrelsens beslut om uppdrag den 28 oktober 2014, § 65 prioriterad som ett, aktivt planuppdrag.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören skall både kontakta huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

FASTIGHETSÄGARENS GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELINGSBESTÄMMELSER

Detaljplanen omfattas av tomtindelning 1284K-34/1973. I och med detaljplanens upprättande upphör underliggande tomtindelning att gälla i de delar som berörs av denna detaljplan. Fastighetsindelingsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

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

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Per-Erik Linders
planarkitekt