

KS/2019/913



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR ÖSTRA TJÖRRÖD (TJÖRRÖD 2:36 M.FL)

I HÖGANÄS,

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGAKRAFTHANDLING 2022-11-10



**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 i skala 1:1500 med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

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:

Fredrik Zelmerlöw, planarkitekt och planförfattare

Besnik Nikq, planarkitekt

Gulistan Batak, plan- och bygglovschef

Arash Borhan, trafikplanerare

Victor Storm, exploateringsingenjör

Dino Krcic, exploateringsingenjör

Karl Rüter, exploateringschef

Pär Ragvald, stadsmiljöchef

Richard Åkesson, kommunekolog

Faik Rrecaj, VA-ingenjör

Linda Adler, Lantmäteringenjör

Gunilla Sandebert, Stadsarkitekt



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva markens lämplighet för verksamhetsområde.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 10 januari 2018 (KS/2018/682) att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocess för rubricerad detaljplan.

Kommunen har under de senast två åren haft en rejäl ökning av försäljningen av verksamhetsmark. För att inte riskera att i framtiden få brist på färdig planlagd mark för etablering av verksamheter föreslår kommunledningskontoret att ny mark planläggs för verksamheter. På Tjörred finns det idag mark som inte är planlagd och som i översiktsplanen för staden är utpekad för verksamheter. Denna mark är därför naturlig att redan nu planlägga för just detta ändamål.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard planförfarande.

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/byggnadsnämnden för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

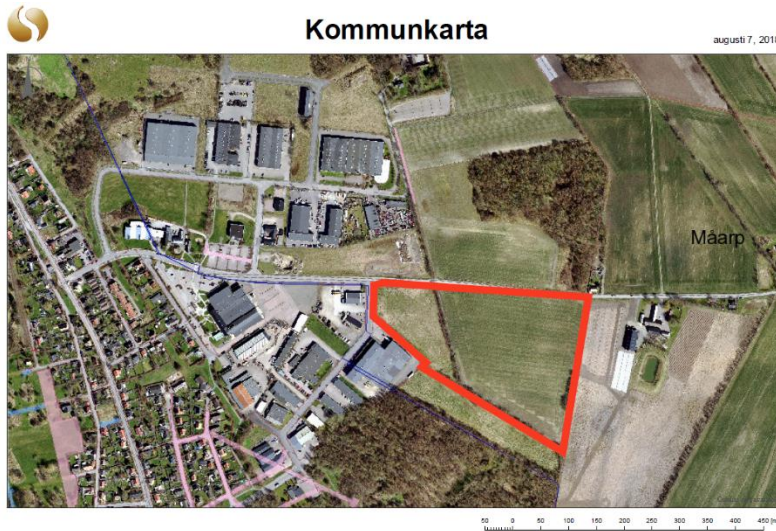
Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i östra Höganäs.

Planområdet omfattar ca 70 000 kvadratmeter.



Karta: Aktuellt planområdet i kommunen

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av del av fastigheterna Tjörred 2:36, Jaguaren 5 och Jaguaren 6. Höganäs kommun äger alla fastigheter.



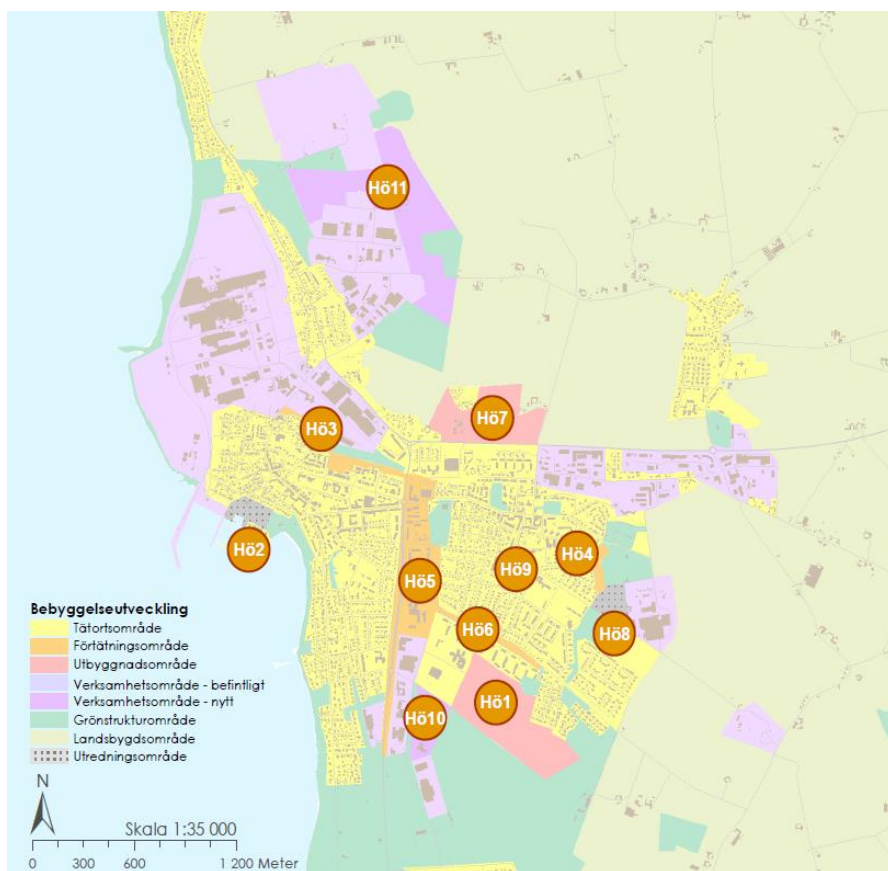
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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:

- Utbyggnadsområden för verksamheter i norra delen av Höganäs som ansluter till befintligt industriområde i Tjörred. Utbyggnad sker på jordbruksmark, men i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde vilket gör det till en strategiskt god lokalisering.



Karta: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

DETALJPLANER

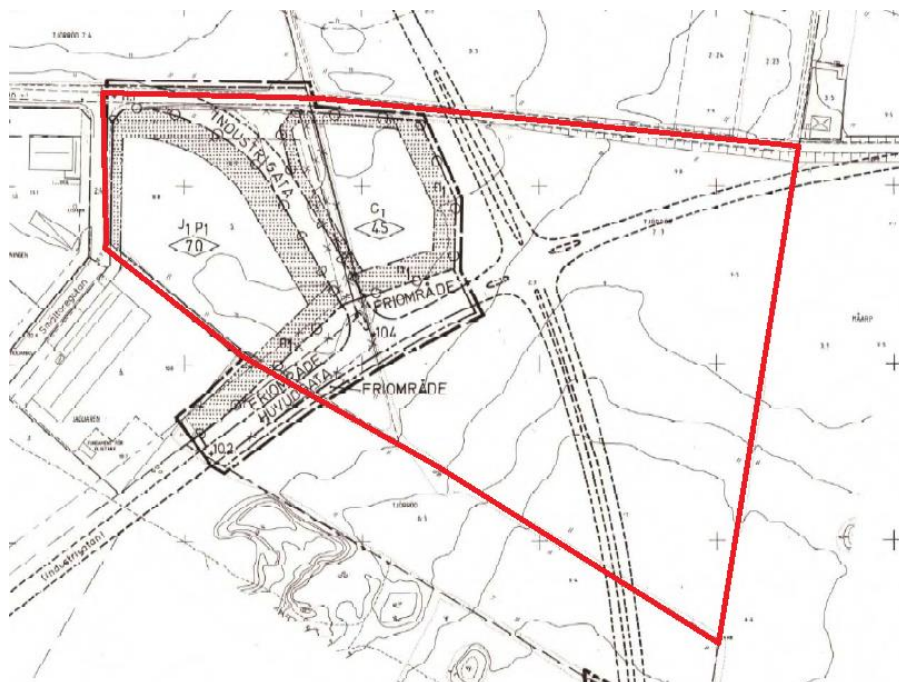
GÄLLANDE DETALJPLAN

Planområde, genomförandetid

Detaljplanen redovisar

- att området bland annat ska användas till industri.

Gällande detaljplan kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.



Karta: Kartutsnitt av gällande detaljplan, röd markering är föreslaget planområde



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Området idag består av jordbrukslandskap och vegetation.

I norr gränsar området till Mårpsvägen, i öster till intilliggande jordbruk/bondgård, i söder till det kommunala naturreservatet Ärtan och Bönan och i väster till befintlig verksamhet.



Planområdet

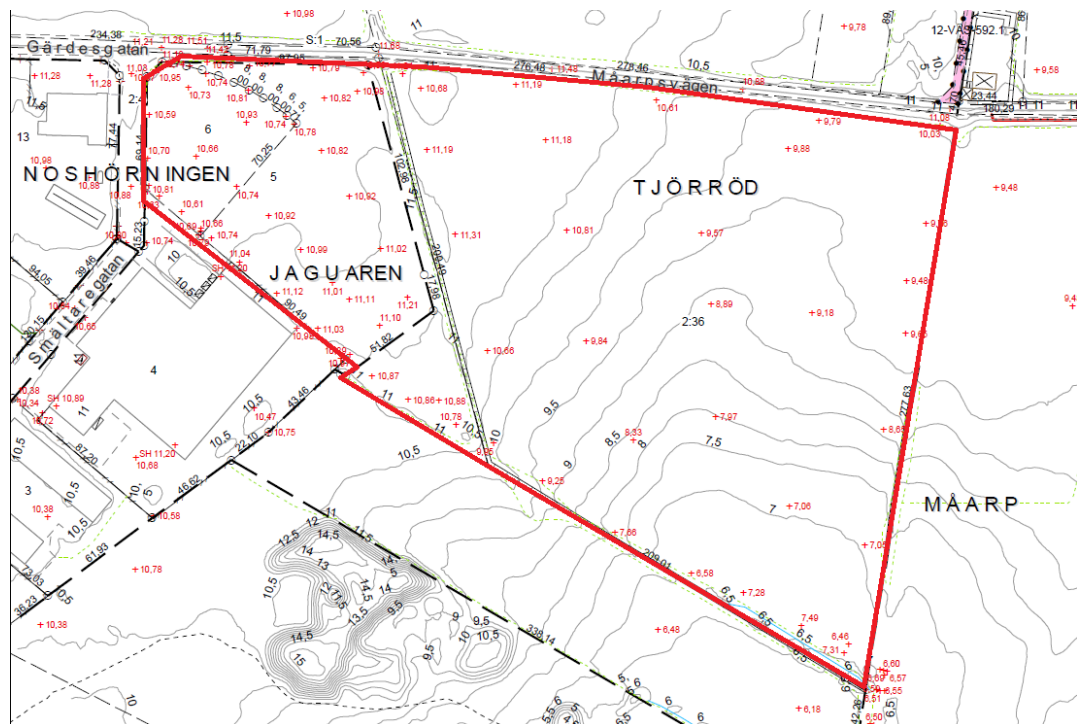


Planområdet

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

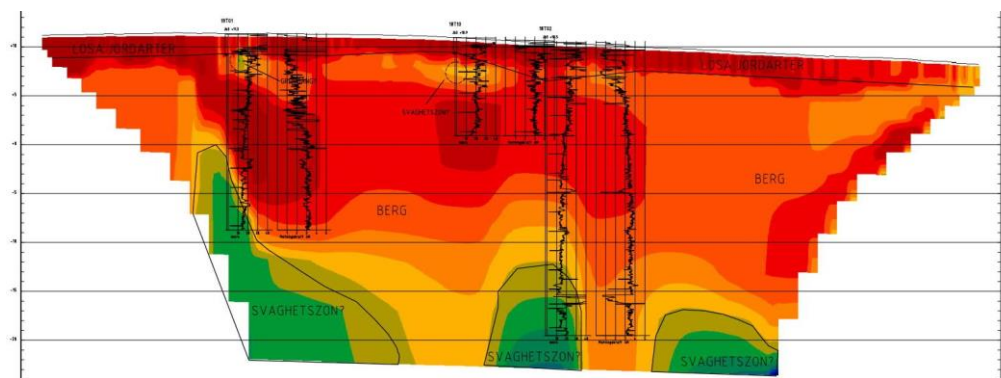
Området lutar kraftigt och har högsta punkt runt 12 meter och lägsta punkt runt 6 meter.



Karta: Höjdsättningskarta (rött planområdet)

GEOLOGI

Geofysiska- och geotekniska undersökningar har utförts inom fastigheten Tjörred 2:36 i syfte att lokalisera gruvgångar i berggrunden. De geofysiska undersökningarna (resistivitet- och IP- mätning) har utförts längs med 4 linjer på fastigheten och geotekniska undersökningar med borrhning i berg har sedan utförts i utvalda punkter på linjerna för att kontrollera avvikande mönster från de geofysiska mätningarna, mönster som kan vara gruvgångar, se figur 1.

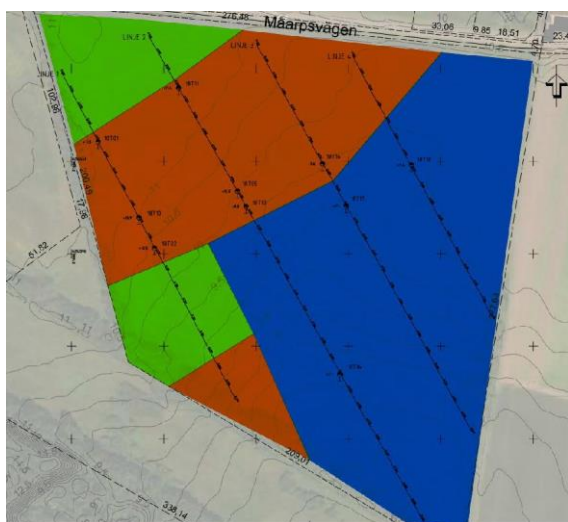


Figur 1. Redovisning av geofysisk och geoteknisk undersökning. Avvikelser som kontrollerades med borrhningar är de ytliga gula områdena samt de djupare gröna/gula områdena i modellen. Bildkälla Tyréns.

Resultatet från undersökningarna visar avvikelser i geofysikmodellen inom stora delar av området på ca 3-7 m djup samt på ca 20 m djup. Borrningarna har verifierat avvikelser i berget som kan tolkas som igenfyllda gruvgångar alternativt svagare partier i berget.



Figur 2. Översikt av fastigheten Tjörred 2:36. Norr om fastigheten löper Mårpsvägen i öst-västlig riktning. Bildkälla Tyréns



Figur 3. Tolkning av berggrundens egenskaper efter utförda undersökningar. Bildkälla Tyréns.

Grön – Inga/mycket små avvikelser.

Röd – Tydliga och ytliga avvikelser som delvis har verifierats av geoteknisk borrhning.

Blått – Stor avvikelse i hela geofysikmodellen. Kan vara svagare berg eller annan bergtyp. Svårtolkad yta där gruvgångar inte kan uteslutas

I figur 1 finns en översikt av fastigheten och i figur 2 visas översiktligt linjer för geofysisk mätning och tolkning av var gruvgångar kan finnas med hjälp av färger. Byggnation inom stora delar av fastigheten, inom områden där avvikelser har noterats (blåa och röda områden i figur 3), kräver försiktighet vid exploatering och grundläggning av byggnader kan kräva förstärkningsåtgärder.

DAGVATTEN

Syfte:

Utredningens syfte är att undersöka förutsättningarna för dagvattenhantering inom planområdet Tjörred 2:36 m.fl. Utredningen ska lämna förslag på åtgärder för att skapa en god dagvattenbalans och hållbart miljö inom området som kan ge positiva effekter när det gäller dagvattenutjämning och belastningsvariationer uppströms och nedströms planområdet.

Förutsättningar:

Planområdet Tjörred 2:36 m.fl består helt och hållet av åkermark och ligger i nordöstra delen av Höganäs. Marknivåerna inom området ligger mellan ca + 6,3 och + 12,05 möh (bild.2). Det finns en höjdrygg på nordvästra delen av planområdet.

JORD- OCH BERGFÖRHÅLLANDEN

Tidigare utförda undersökningar visar i utförda skruvprovtagningar att sedimentärt berg påträffas mellan ca 1,0 och 4,0 m under befintlig markyta. Jordlager ovan bergytan består av sand och lermorän under sandig humusjord. Sedimentärt berg har en vittrad zon överst.

GRUNDVATTENFÖRHÅLLANDEN

Enligt tidigare undersökningar har grundvattennivån avlästs i öppna skruvprovtagningshål på nivån ca +8,0 till +9,5 motsvarande ca 0,5-2,0 m under befintlig markyta. I svackan i områdets sydöstra del har grundvattenytan avlästs på nivån ca +4,7 motsvarande ca 2 m under befintlig markyta.

Lodningen utfördes i februari 2015.

Det finns befintlig VA system med bra kapacitet väster om planområdet.

DAGVATTENBERÄKNINGAR

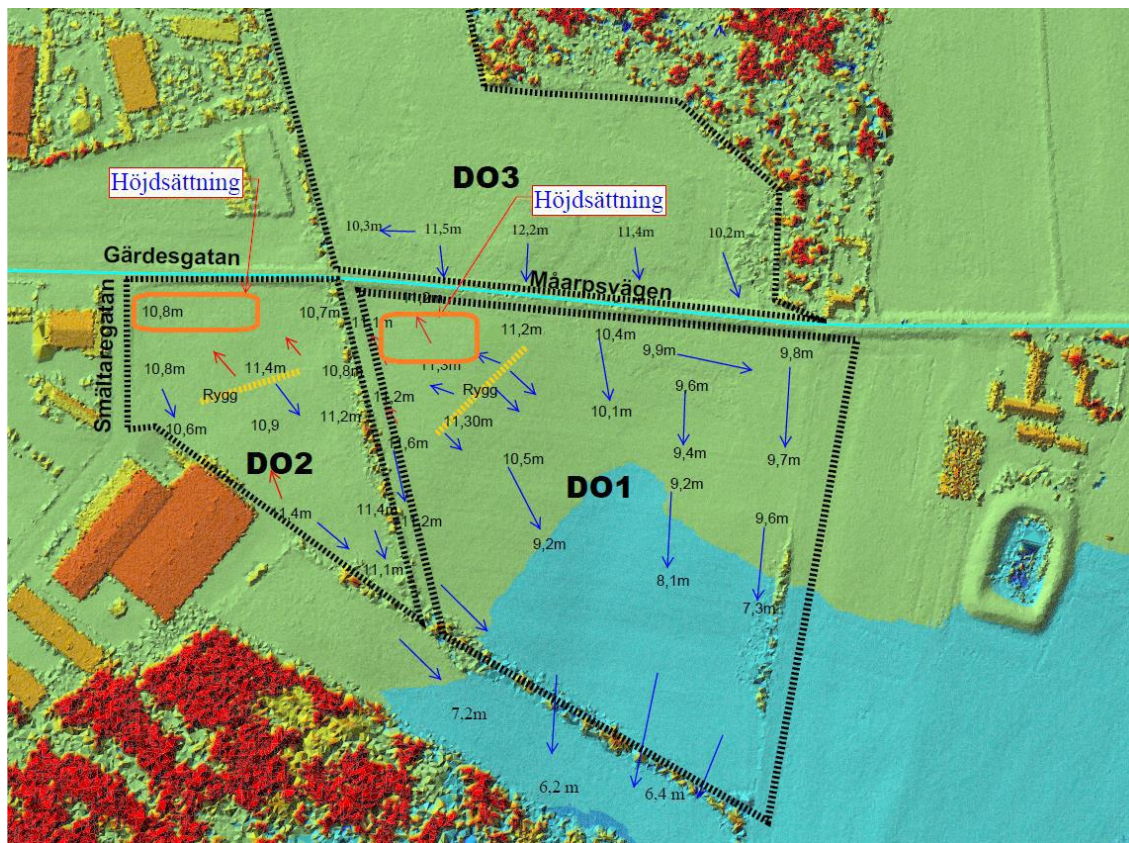
BERÄKNINGSFÖRUTSÄTTNINGAR-DIMENSIONERING

Magasinstorleken styrs av kravet på magasineringsvolym per hektar reducerad yta och max tillåtet utsläppsflöde på 1,5 l/s x ha.

Fördröjning till varje delområde hanteras i separata fördröjningsytor.

För magasinsberäkning används den varaktighet som ger största magasinetsbehovet, dock inget regn längre än 24 timmar.

På bilden nedan visas tre områden som påverkas av dagvattenhanteringen. DO1 och DO2 är aktuella för denna föreslagna detaljplan.



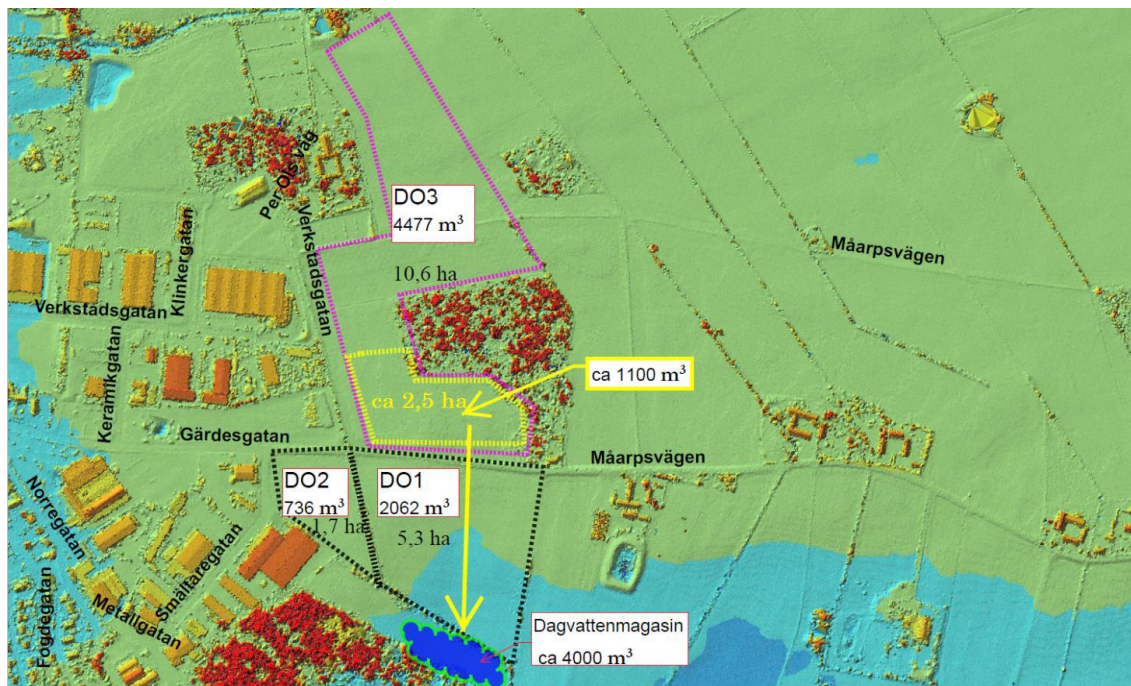
PRINCIPLÖSNING FÖR DAGVATTEN

Dagvatten kommer att hanteras för alternativet med utläppskravet på 1,5 l/s ha för 10 års regn med 24 timmars varaktighet och även konsekvenser av ett 100 års regn har bemötts.

För att undvika belastningen på befintligt dagvattenledningssystem måste en fördröjning av dagvatten ske inom planområdet enligt ovan. Dagvattnet inom området bör avledas i så stor utsträckning som möjligt över grönytor och andra genomsläppliga ytor.

DAGVATTENMAGASIN, STORLEK OCH PLACERING

Söder om DO1 och DO2 fanns utrymme (ca 5000 m² se bild 6) för placering av fördröjningsmagasin som kan magasinera dagvattenvolymer på ca 4000 m³ från DO1 (2062 m³) och DO2 (736 m³) och ca 25 % av DO3 (1100 m³) som generas av 10 årsregnet med 24 timmars varaktighet respektive 100 årsregnet med 40 minuters varaktighet. Dessa volymer kan hanteras i dagvattenmagasinet innan man släpper ut i dikningsföretaget. Fördröjningsmängder är hanterbara om man reglerar utsläppsflödet med flödesregulator vid dagvattenmagasinets utlopp.



Placering av dagvattenmagasin söder om delområden

Beräkningarna som är gjorda i denna utredning ska ses som "worst case" i det avseendet att om inga andra fördröjande eller infiltrerande åtgärder görs så kommer det att behövas denna storlek på magasin/dammar. Öppna fördröjningsdammar/magasin kan förutom att utjämna och rena dagvattnet även erbjuda estetiska värden. Dammar med vattenspegel ser mycket trevligare ut samtidigt som vattnet lockar djur och växtlighet som kan skapa bättre miljö kring dammarna. Nivån i dammarna bör inte vara för låg så att dammen riskerar bottenfrysning

NATUR

De till planområdet angränsande stengårderna har under sommaren 2019 inventerats med avseende på kärlväxter. Trädvegetation utgörs av

Skogsek
Vårtbjörk
Sälg
Ask
Asp
Klibbal
Glasbjörk
Apel
Rönn

Bland buskar kan nämnas brakved, slån, fläder, hassel, hårig nyponros, gråvide och trubb/spetshagtorn. Fältvegetationen i gårdet är präglad av mångårig jordbruksverksamhet och domineras av kvävegynnade arter. Här finns

Hundäxing
Åkertistel
Kvickrot
Gråbo

Snärjmåra
Knylhavre
Åkerförgätmigej
Hundkäx
Brännässla
Kruskräppa
Rödven
Vägsenap
Rödsvingel
Buskstjärnblomma
Nejlikrot
Sibirisk björnloka
Fältveronika
Harkål
Rönn
Hallon
Lundgröe

Trädvegetationen med gärdar har grön strukturell betydelse då den länkar samman olika grönområden, som Ärtan och Bönan med områden längre norrut. De har även en betydelse för landskapsbilden i övergången mellan verksamhetsområdena och jordbruksbygd. Ekologiskt är de även en fortsättning på skogsområdet Ärtan och Bönan och gångvägen inom sistnämnda bör utökas till skogen norr om Måarpvägen inom fastigheten Tjörred 2:36 och på sikt vidare till områdena runt Tjörred återvinningsgård och Margreteberg. Ett sådant stråk ger utökade rekreativsmöjligheter.

Stengårderna omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. miljöbalken och gärdet mellan Tjörred 2:36 och Jaguaren 5 härstammar troligen från skiftesreformen under första halvan av 1800-talet.





För att koppla ihop grönområdena i närområdet och bilda en grön infrastruktur mellan Årtan och Bönan (kommunalt naturreservat söder om planområdet) och grönområdet norr om planområdet (se bilder ovan) behöver fastigheten Tjörred 2:36 bidra med infrastruktur både för djur samt människor.

MARKFÖRORENINGAR

WSP gjorde 2020-08-18 en översiktlig miljöteknisk markundersökning av planområdet. Inom ramen för den utförda översiktliga miljötekniska markundersökningen kan det konstateras att undersökta prover visar på att det inte föreligger en generell föroreningssituation inom området. Utifrån nuvarande markanvändning samt planerad exploatering av området till verksamhetsområde, bedöms därför inga oacceptabla miljö- och/eller hälsorisker föreligga.

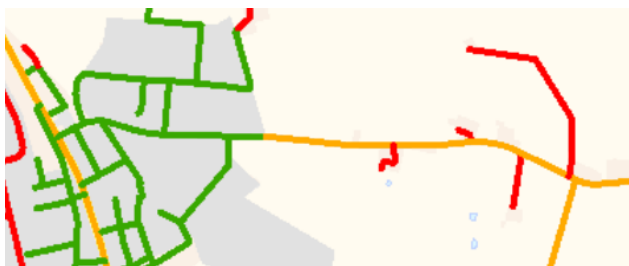
RADON

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

TRAFIK

Vägnätet inom området har idag olika väghållare. Gatunätet inom det befintliga outlet- och industriområdet är kommunalt. Mårpsvägen norr om planområdet är en statlig väg till skillnad från Gärdesgatan som är en kommunal väg. Mårpsvägen saknar i dagsläget

förbindelser för gång- och cykel. På Gärdesvägen finns det däremot en gång- och cykelbana som sträcker sig från den nordvästra delen av planområdet till väg 111.



Grön – kommunen
Gul – trafikverket
Röd – enskild väg

In- och utfarterna kring outleterna längs Smältaregatan är dimensionerade med stora radier. Hastigheten längs planområdet är idag 70 km/h på Mårpsvägen. Inne i outletområdet längs Gärdesgatan är hastigheten 40 km/h. Trafikmängder på befintligt vägnät inom och kring planområdet, redovisas nedan.



		intervall	antaget medeltal	tung trafik
A	Väg 111, norr Gärdesgatan 50 km/h	5750 f/d - 7400 f/d	6600f/d	8%
B	Väg 111, norr Industrigatan 50 km/h	7200 f/d – 9200 f/d	8200 f/d	8%
C	Väg 111, söder Industrigatan 50 km/h	8700 f/d – 11300 f/d	10100 f/d	10%
D	Industrigatan, öster väg 111 40 km/h		1200 f/d	11%
E	Bruksgatan, väster väg 111 40 km/h		5000 f/d	10%
F	Väg 111, söder väg 112 50 km/h	9300 f/d- 12150 f/d	11000 f/d	9%
G	Väg 112, öster om ... 50 km/h	6300 f/d – 8100 f/d	7300 f/d	10%
H	Väg 1435, norr väg 112 70 km/h	970 f/d – 1530 f/d	1200 f/d	6%
I	Mårpsvägen (Gärdesgatan)	1100 f/d – 1300 f/d	1200 f/d	10%

	70 km/h			
J	Gärdesgatan, öster väg 111 40 km/h	1900 f/d – 2300 f/d	2000 f/d	uppgift saknas

BULLER

De översiktliga trafikbullerberäkningarna från trafikutredningen har fokuserats på två punkter mot väg 111, sträckan mellan cirkulationsplatsen vid väg 112 och korsningen med Bruksgatan/Industrigatan. Beräkningarna har genomförts med hjälp av beräkningsprogrammen BullerVäg II version 1.3.1.



Lägen för trafikbullerberäkningar. Karta: OpenStreetMap, redigerad av Tyréns.

I tabellen nedan redovisas den beräknade ekvivalentnivån vid fasad, det vill säga den genomsnittliga trafikbullernivån under ett dygn, vid de två husen utmed väg 111.

Beräkningspunkt	Nuläge trafik 2017
Vid Triangelgatan	63
Vid Ånggatan	64

Beräknade bullernivåer vid fasad idag angivet som dB(A) ekvivalentnivå.

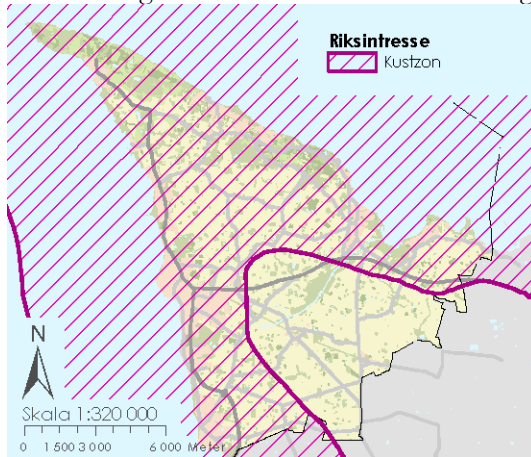
RIKSINTRESSEN

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.”





PLANFÖRSLAG

INLEDNING

Höganäs kommun vill med detta planförslag informera att det fortfarande finns outredda frågor kvar som behöver besvaras innan ett slutgiltigt förslag kan presenteras. Ett sådant exempel är trafikfrågorna. Mot bakgrund av detta tar vi gärna emot förslag och tips på hur detaljplanen kan utvecklas och förbättras.

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar att möjliggöra verksamhetsområden.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

VERKSAMHETER OCH KOMMERSIELL SERVICE

I majoriteten av området föreslås Z bestämmelse för att reglera användningen av mark till verksamhetsområde. I verksamhetsområde inkluderas exempelvis lagerverksamhet. En transformatorstation föreslås för att kunna klara av energibehovet, detta regleras genom E.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

11 meter total byggnadshöjd är föreslaget i detaljplanen för att kunna klara av de framtida verksamheternas möjligheter och behov att exempelvis kunna ha kranar eller andra höga tillbehör till sina arbetsplatser. Byggnaders placering föreslås ligga 4 meter från fastighetsgräns för att skapa utrymme mellan fastigheterna och för att fastigheterna ska kunna tillgodose andra behov som exempelvis god siktlinje och trafiksäkerhet. Prickmark föreslås också för att begränsa byggnadens utformning och riktlinjerna som används baseras på närliggande område struktur för att på så vis anpassa utformningen till de befintliga miljöerna samt skydda ledningar. I förslaget ingår ingen exploateringsgrad per fastighet, däremot ska att alla nödvändiga anläggningar som exempelvis parkering och avfallshantering lösas inom egen fastighet.

HÅLLBART BYGGANDE

Höganäs kommun är positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området. Andra exempel på detta är cykelparkering och gröna tak.

FÖRESLAGEN NATUR, REKREATION

RIKTLINJER FÖR NATUR OCH PARKS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Naturområdet ska bevaras och därför föreslås N – Natur i detaljplanen för att på så vis säkerhetsställa de gröna värdenas framtid. Möjlighet till koppling från söder Ärtan och Bönan till skogsområdet norr om planområdet säkerhetsställs också genom att erbjuda två alternativa gröna vägar.

FÖRESLAGEN TRAFIKSTRUKTUR

VÄGSTRUKTUR

För att trafiken ska kunna ta sig in i området på ett bra sätt föreslås två utfarter mot den norra sidan. Den ena utfarten är riktad mot Måarpsvägen och den andra är riktad mot Gärdesvägen. Detta eftersom det inte är möjligt att bygga en sammankopplad vägstruktur inne i planområdet. Det finns en trädallé som delar planområdet vilket gör att det inte är möjligt att skapa en intern vägstruktur.

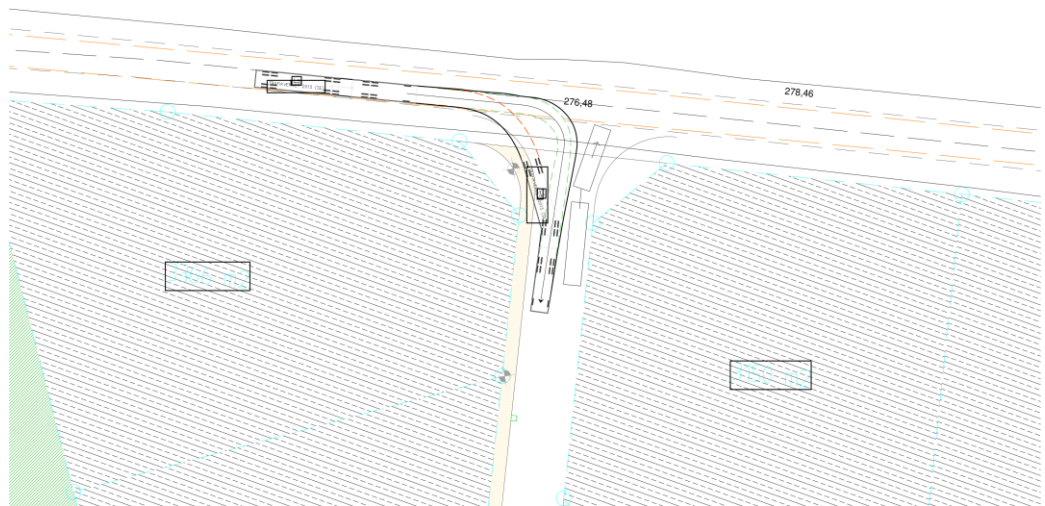
Utifrån ett helhetsperspektiv kommer en rondell behöva byggas vid korsningen väg 111 och Bruksgatan. Detta för att kunna hantera framtida trafikflöden och framför allt skapa ett bättre flöde under sommarhalvåret. En framtida gc-bana planeras också att byggas i samband med att området norr om Måarpsvägen planläggs. Gc-banan anses behöva för att på ett bra sätt koppla ihop den planerade bebyggelsen med området väster om.

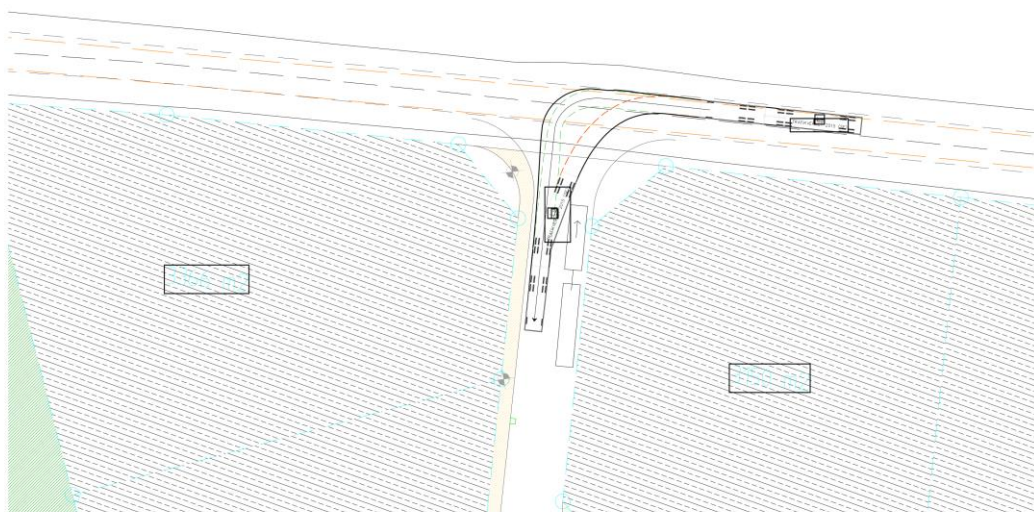
NY INDUSTRIGATA

Den interna gatustrukturen kommer att ha en industrikaraktär eftersom det inte finns ett behov av ett välutvecklat gc-nät. Det kommer endast finnas enklare gångbanor som möjliggör anslutning till de framtida fastigheterna. Det kommer även att läggas till ett utfartsförbud mot Smältaregatan. En eventuell utfara mot Smältaregatan skulle utgöra en fara mot trafiksäkerheten i området.

UTFARTER MOT MÅÅARPSVÄGEN och GÄRDESVÄGEN

Nedan illustreras svängradier och körspår för de nya utfarterna.





PARKERING, UTFARTER

Parkering och angöringsytor ska lösas på egen tomt och utreds närmre i bygglovsskedet. I samband med bygglovsgrensning ska det säkerställas att de transportrörelser som sker inne på fastigheten kan göras på ett sådant sätt att de möjliggör en trafiksäker angöring till gatan. Det är även viktigt att anslutningarna görs på ett trafiksäkert sätt i förhållande till övriga fastigheter.

BULLER

En trafik- och bullerutredning har sammanställts av Tyréns och ligger till grund för diskussionen som presenteras här. Trafikprognosen för 2040 visar på att trafikflödet på väg 111, sträckan mellan cirkulationsplatsen vid väg 112 och korsningen med Bruksgatan/Industrigatan, beräknas öka med ca 3700 fordon från räkneåret 2017 till år 2040, med utbyggnaden av planområdet inkluderad. Effekten på de ekvivalenta bullernivåerna är dock små, då ekvivalentnivån beräknas öka med 1 dBA jämfört med dagens nivå.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN OCH AVLOPP**

Planområdet ligger inom det kommunala VA-nätet. VA kommer att anslutas till området från befintligt VA i Måarpsvägen och Flisgatan.

Dagvattnet från planområdet avleds till dagvattenmagasinet som sedan rinner vidare söderut i befintligt dagvattensystem.

DAGVATTENHANTERING

I Ärtan och Bönan kommer ett dagvattenmagasin att anläggas för att lösa dagvattenhantering i Tjörödsområdet. Utformning och processarbetet kommer ske i samband med i projekteringen parallellt med planarbetet.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas tredje kvartalet 2021.

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.

AVTAL

Ett planavtal upprättats mellan planavdelningen och kommunledningskontoret som bekostar planläggning.

ANSVARSFÖRDELNING

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

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

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Detaljplanen medför till fastighetsrättsliga åtgärder såsom avstyckningar och eventuella ledningsrätt. Även fastighetsbestämning behövs för den gräns som går längs med Måarpvägen. Fastighetsbildningarna i fråga ansöks hos lantmäteriet och handläggs av densamma.

EKONOMISKA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Betalas av kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

GEOTEKNISKA ÅTAGANDEN

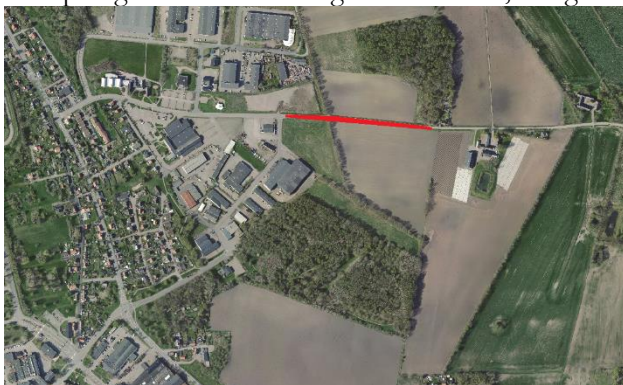
Vid försäljning av mark kan det behövas ytterligare komplettering av geotekniska undersökningar för att säkerhetsställa exakta markförhållanden.

UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

För att kunna genomföra detaljplanen krävs det åtgärder på befintlig fastighet så som geologi, grönstråk, dagvattenhantering samt åtgärder i omgivande gatunätet. Genomförande av planen kräver åtgärder i det kommunala nätet på Indsutrigatan-Smältaregatan samt ny utformning av del av Mårpsvägen.

Ombyggnad av Indsutrigatan och Smältaregatan samt mycket tydlig skyltning vid Indsutrigatan in mot Outlet-området är en viktig åtgärd för att minska trafikbelastningen längs väg 111 och i korsningen mellan Gärdesgatan och väg 111.

Mot bakgrund av de ovan presenterande förutsättningarna och att kunna genomföra önskvärd utformning föreslår Höganäs kommun att del av Trafikverkets väg på Mårpsvägen överläts till Höganäs kommun, se figur nedan.



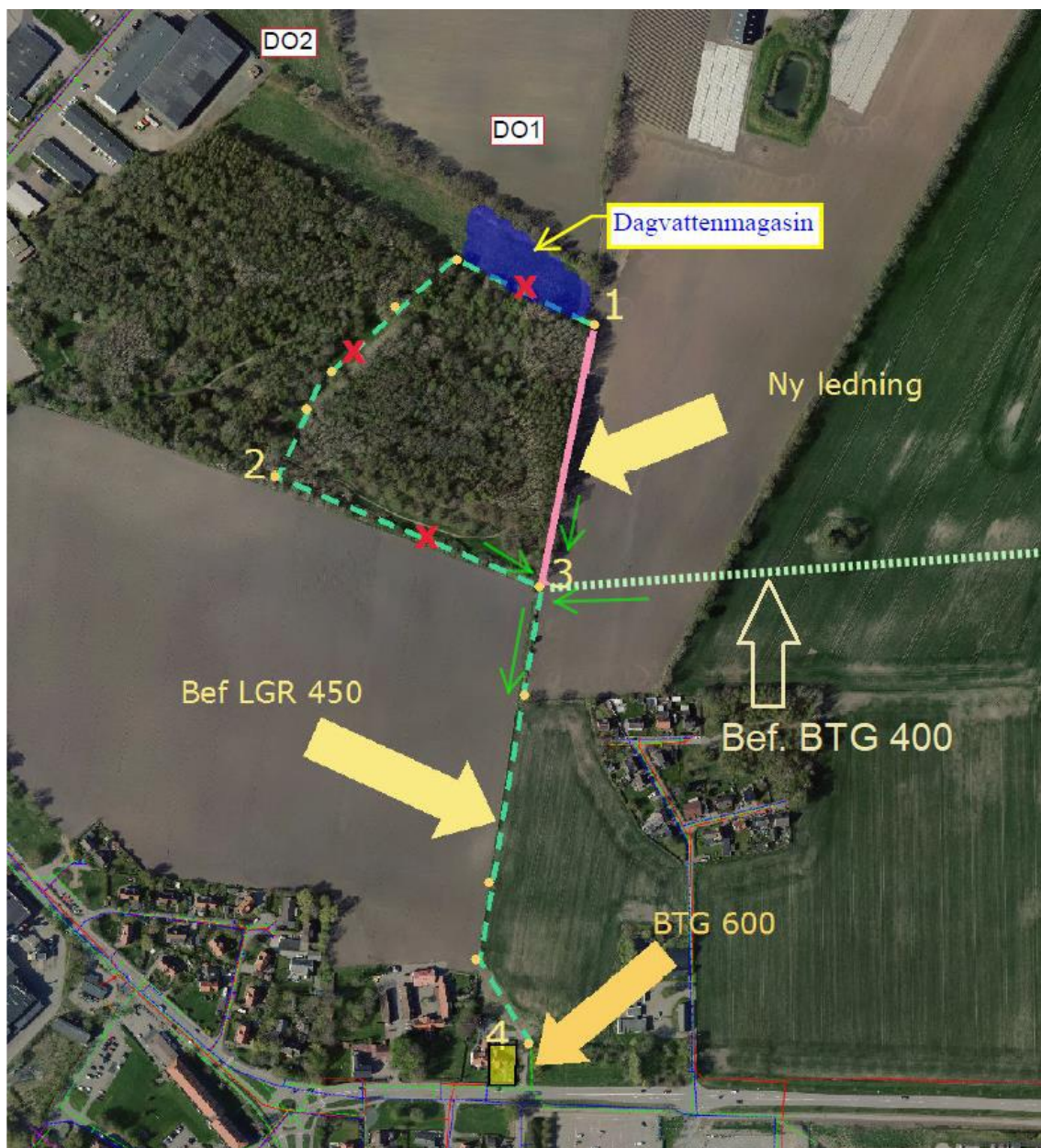
UTBYGGNAD AV DAGVATTENOMRÅDE

Idag finns det en ca 70 år gammal dikningsföretag som avvattnar stora delar av åkermark kring Tjöröd planområdet (se bild nedan).

I samband med byggnation av planområdet föreslås att sträckan 1-2-3 slopas och läggs en ny ledningssträcka 1-3 på ca 200 meter enligt bild nedan. Utsläppet från nya fördröjningsmagasinet föreslås vid punkt 1 (bild nedan).

Sträckan 3-4 bör TV inspekteras och rengöras från rötter, sediment och olika beläggningar samt relinas vid behov. Dikningsföretagets ledning avleder dag- och dräneringsvatten till punkt 4

(DNB 1943, kommunal ledning) som sedan rinner vidare söderut mot City Gross dagvattenmagasinet.



Dikningsföretag söder om delområden.

ÖVERSVÄMNINGSRISKER

BEDÖMNING AV ÖVERSVÄMNINGSRISKER

Om planeringen av området sker enligt ovanstående principer och med det fördröjningsmagasin som föreslås i denna utredning är risken för översvämning minimalt. Det är omöjligt att skydda ett område från översvämning när 100 års regn med lång varaktighet inträffar, men det går alltid att skydda området genom god planering så att konsekvenserna blir minimala. Det gäller att planera efter försiktighetsprincipen. Rinnvägarna inom planområdet ska hanteras på rätt sätt genom att planera dagvattnets avrinning.

Bebyggelse måste ligga tillräckligt högt och vara placerade på rätt plats och inte ligga i lågpunkter och instängda ytor.

Klimatförändringarna förväntas medföra kraftiga och intensiva regn som ökar risken för överbelastade bäckar och dagvattenledningar.

Fördröjningsmagasinet som kommer att placeras söder om planområdet omhändertar allt dagvatten som genereras av hårdgjorda ytor från DO1, DO2 och södra delen av DO3 samt dagvatten som rinner på marken till magasinet.

SLUTSATS

Fördröjning av dagvatten för 10 års regn med utsläpp av 1,5 l/s ha ger större magasineringsvolymer än fördröjning av dagvatten för 10 års regn med utsläpp av 2,5 l/s ha eller 4,0 l/s ha.

Resultat för utsläpp 1,5 l/s/ha DO1:

- Större fördröjningsvolymer 2062 m³.
- Mindre flöde till recipient 8,3 l/s.

Resultat för utsläpp 4 l/s/ha DO1.

- Mindre fördröjningsvolymer 1263 m³.
- Större flöde till recipient (22 l/s)

Resultat för utsläpp 1,5 l/s/ha DO2:

- Större fördröjningsvolymer 736 m³.
- Mindre flöde till recipient 2,55 l/s.

Resultat för utsläpp 4 l/s/ha DO2.

- Mindre fördröjningsvolymer 461 m³.
- Större flöde till recipient 6,8 l/s.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dagen detaljplanen har vunnit laga kraft enligt PBL 4 kap. 21 §.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

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

BEHOVSBEDÖMNING

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

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

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av fastigheterna inom detaljplaneområdet..

Kommunen får en utgift för flytt av VA-ledningar och utbyggnad av lokalgata.

Kommunen får även utgift för fastighetsbildningsärenden.

Eftersom allmän platsmark, park och lokalgata föreslås kommer kommunens park och gatuavdelning att behöva ökad driftkostnad för underhåll.

HÄLSA, SÄKERHET, BULLER

BULLER

Trafik- och bullerutredningen som har sammanställts av Tyréns visar att effekterna av bullernivån är liten då ekvivalentnivån beräknas öka med 1 dBA jämfört med dagens nivå.

Med anledning till detta anser Höganäs kommun att det inte behöver vidtas några bulleråtgärder längs väg 111 och att även de andra områdena runtomkring ligger under risknivån.

VATTEN

Dagvattnet som genereras av planområdet Tjörred 2:36 kommer att fördröjas i ett dagvattenmagasin som kommer att anläggas söder om planområdet. Dagvattnet från magasinet rinner vidare söderut i dagvattenledning (ca 900 meter) och släpps ut i ett befintligt dagvattenmagasin söder om väg 112. Dagvattnet från detta magasin avleds till Öresund som recipient, mellan Höganäs hamnen och Reningsverket. Utsläppet är vid samma plats som avloppsreningsverket och denna recipient är klassat som mindre känslig recipient för föroreningar, smuts, bakterier och flöde.

Rördimensionen nedströms planområdet har god kapacitet och klarar utsläppsflödet från dagvattenmagasinet. Dagvattenmagasinet hjälper att härleda vattenflödet samtidigt som

bidrar till mindre mängder föroreningar och motverkar ojämna flöden nedströms planområdet. Dagvattenmagasinet har flera funktioner förutom att vara flödesutjämnare.

Dagvattenmagasinet fungerar som fälla för föroreningar och näringsämnen genom sedimentation och genom det biologiska livet i dammen innan vattnet släpps ut i dagvattenssystemet.

Planförslaget kommer innebära att åkermark blir anspråkstagen och således kommer det bli minskat utsläpp relaterat till jordbruk, som nitrat och kväve. Vidare kommer planförslaget också innebära mer hårdjord yta, som parkering, med viss risk för negativa effekter i form av små mängder oljespill. Dessa problem kommer att hanteras med oljeavskiljare.

Sammantaget bedömer Höganäs kommun att MKN kommer att förbättras i området.

.