

KS/2017/811

▶ PLANBESKRIVNING DETALJPLAN FÖR DEL AV HÖGANÄS 37:39 MED FLERA, **DELPLAN 2: LEXIKONVÄGEN**



Fågely över planområdet från sydväst. Område markerad i blått med blå streckad linje ingår inte i aktuell detaljplan. Området har inför antagande tagits bort för att arbetas om.

Antagandehandling 2018-11-01 reviderad 2019-04-11
LAGA KRAFT 2019-06-27



**HÖGANÄS
KOMMUN**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	03
INLEDNING OCH PLANDATA	04
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	08
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR HELA "TORNLYCKAN"	12
PLANFÖRSLAG	22
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	36
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	40

FÖRORD

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

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.

PLANHANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Planbeskrivning (denna handling), 2018-11-01 rev 2019-04-11

Plankarta med tillhörande bestämmelser 1:1000 , 2018-11-01 rev 2019-04-11

Illustrationskarta 1:1000 , 2019-01-18 rev 2019-04-11

Samrådsredogörelse 2018-11-01

Fastighetsförteckning, 2018-09-26 uppdaterad 2018-12-27

Grundkarta, 2018-04-11 uppdaterad 2019-01-15

Behovsbedömning, 2016-06-13

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

Trafik PM, Tornlyckan, 2018-11-01

Kvalitetsprogram, 2018-11-01

Bullerberäkning trafik, 2018-11-01

Industribuller Höganäs 37:40, Tyréns 2019-03-11

Geoteknisk utredning, WSP 2014-10-22

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.

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens (Höganäs 37:39 med flera) övergripande syfte är att pröva lämpligheten för utbyggnad av staden i sydöstra Höganäs. Planförslaget innebär en utbyggnad av det befintliga gatunätet bland annat genom en förlängning av Allégatan söderut, ett nytt bostads- och verksamhetsområde längs med den nya gatuträckningen samt ett nytt bostadsområde öster om den nya gatan. Planförslaget syftar också till att skydda befintliga natur- och kulturvärden inom området samt att skapa nya allmänna grönytor.

Planförslaget innefattar:

- Utbyggnad av bostäder med varierade boendeformer.
- Förlängning av Allégatan med koppling från Långarödsvägen till Litteraturvägen och Lexikonvägen.
- Utbyggnad av område för volymhandel och verksamheter i anslutning till ICA
- Utbyggnad av vägnätet med kopplingar mot väster, norr och öster.
- Bevarande av befintlig skogsdunge.
- Anläggning av parkytor som bland annat ger möjlighet till dagvattenfördröjning.

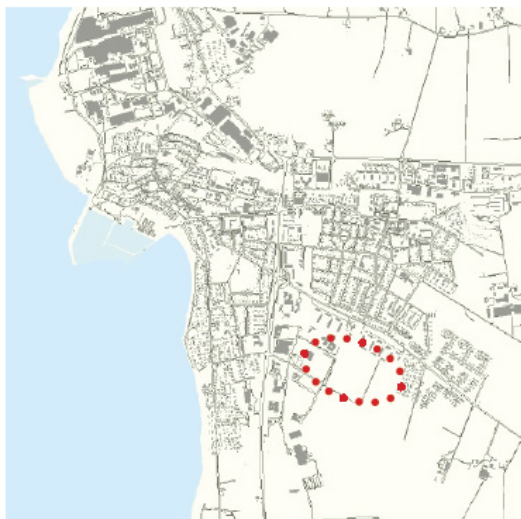
Målsättningen är att skapa en karaktärsfull stadsväv där man arbetar med gator som ett genomslående system med tät maskvidd. En tätare maskvidd i gatunätet med nya genare lokala huvudförbindelser gör att en omfördelning av trafiken från väg 111 kan ske. Alternativa vägar i trafknätet minskar också nätets sårbarhet vid trafikavbrott. Körytorna görs inte bredare än nödvändigt och vissa gator förstärks med alléplanteringar. Gatorna ska inte fungera som barriärer utan som samlande rum. Ett varierat och stiligt uttryck ska eftersträvas med hållbarhet och långsiktighet i fokus. Utformningen av den nya stadsdelen ska präglas av en känsla om trygghet och tillgänglighet.

Sammantaget bedöms den nya stadsdelen kunna innehålla cirka 700 bostäder. Med en jämn utbyggnadstakt på ungefär 50 bostäder/år bedöms området kunna färdigställas inom en 15 års period.

Inför granskning har detaljplanen Höganäs 37:39 med flera delats upp i ett antal delplaner. Avsikten är att delplanerna ska genomgå separata granskningsprocesser med viss tidsförskjutning för att sedan slutligen antas som enskilda detaljplaner. Syftet med detta är att effektivisera planprocessen och skapa bättre förutsättningar för hålla ihop och styra utbyggnaden av området som, med tanke på dess storlek, kommer att ske över en längre tidsperiod.

Aktuell delplan (Höganäs 37:39, delplan 2; Lexikonvägen) berör Lexikonvägen samt området norr om vägen som avses planläggas för bostads- och handeländamål. Delplanen berör även en omdragning av Pål anders väg samt södra delarna av skolfastigheten i norr där en ny genomgående gata föreslås mellan Pål anders väg och den nya planerade Allégatan i öst.

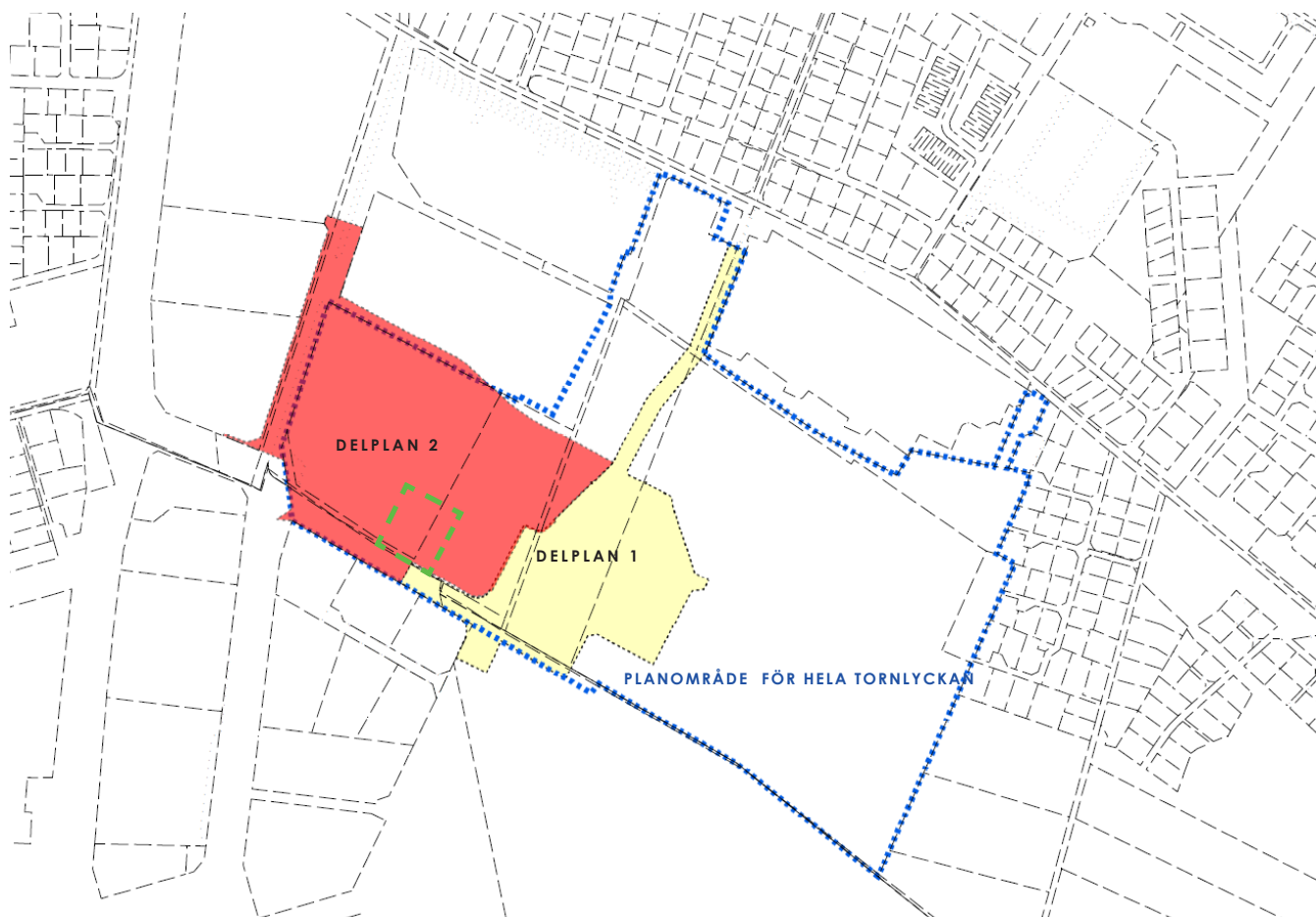
Plankartan utformas med en viss flexibilitet för att kunna fungera över tid och ge utrymme för förändrade förutsättningar och behov av alternativa utformningar



Aktuellt utbyggnadsområde



Flygbild, aktuellt utbyggnadsområde markerat



Fastighetskarta. Planområdet för hela Tornlyckan (Höganäs 37:39 med flera) redovisas i blå markering. Delplan 1 redovisas i gult. Delplan 2 som omfattar denna planbeskrivning redovisas med rött. Område markerat med grön streckad linje ingår inte längre i aktuell detaljplan. Området har inför antagande tagits bort för att arbetas om och genomgå ny granskning i senare skede. Ingående fastigheter i delplan 2 redovisas under rubriken markägoförhållanden på sidan 6.

PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet (Höganäs 37:39 med flera) ligger i Höganäs sydöstra stadskant där stadsbebyggelsen möter det öppna landskapet. Planområdet omfattar cirka 22,5 hektar varav två tredjedelar, cirka 14,5 hektar, är privatägd mark och övrig kommunägd.

Område för delplan 2 ligger i västra delen av planområdet och omfattar Lexikonvägen, Pål anders väg samt ett område norr om Lexikonvägen som avses planläggas för handel och bostäder. Området är cirka 6 hektar och angränsar i norr, väst och söder till befintlig bebyggelse. I direkt anslutning i öst ligger området för delplan 1 som i nuläget består av jungfrulig åkermark.

Markägförhållanden

I område för delplan 2 ingår delar av Höganäs 37:8, Höganäs 37:38, Höganäs 37:39, Höganäs 37:41, Lerberget 49:707 och Odlingen 1 som alla är i kommunal ägo. I planområdet ingår även fastigheten Höganäs 37:40 samt delar av fastigheterna Pålstorp 1, Pålstorp 7 som alla är i privat ägo.

Inom planområdet finns även delar av samfälligheten Höganäs s:52 och Höganäs 37:39.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslöt den 9 september 2010, i samband med antagandet av detaljplanen för ICA-butiken i området att ge planavdelningen i uppdrag att planlägga det område inom dåvarande fastigheten Höganäs 37:40, för vilket befintliga detaljplaner upphävdes, för handel. Arbetet skulle ske parallellt med den Fördjupade Översiktsplanen för Höganäs och Väsby.

Under arbetet med FÖP för Höganäs och Väsby 2012 framkom det att en etablering av handel i det nämnda området och planeringen av den föreslagna vägkopplingen mellan Långarödsvägen och Lexikonvägen påverkar varandra mycket. Därför bestämdes under sommaren 2012 att ta fram ett planprogram för hela det berörda området för att ge en helhetsbild av områdets framtida utveckling.

Kommunstyrelsen beslutade den 3 juni 2014, § 147, att godkänna upprättat planprogram för området samt att uppdraga åt planavdelningen att påbörja detaljplanarbeten enligt planprogrammets föreslagna etappindelning. Detta detaljplaneområde är ett av dessa delområden.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.

Standardförfarande



Planprogram

En detaljplanen kan föregås av ett program som beskriver förutsättningarna och huvudidén för projektet. I programskedet sker i så fall ett första samråd. Samrådsförslaget skickas ut till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar och som ges möjlighet att inkomma med synpunkter. Inkomna synpunkter ligger då till grund för det formella planförslaget som arbetas fram inför nästa samråd. Planprogrammet godkänns av kommunstyrelsen.

Ett planprogram har upprättats den 8 maj 2013 som underlag för föreslagen detaljplan och programsamråd hölls mellan den 4 september 2013 till den 1 oktober 2013. Synpunkter som inkom under programsamrådet har sammanfattats och besvarats i programsamrådsredogörelsen.

Samråd

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. 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, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Plansamråd genomfördes från 4 juli till 11 augusti 2016. Öppet hus med utställning och samtal om planförslaget hölls i café Amanda på Höganäs bibliotek den 11 juli 2016. Efter samrådet avses detaljplanen Höganäs 37:39 med flera delar upp i ett antal delplaner. Avsikten är att delplanerna ska genomgå separata granskningsprocesser med viss tidsförskjutning för att sedan slutligen antas som enskilda detaljplaner.

Granskning

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

Granskning genomfördes mellan den 28 januari och den 18 februari 2019. Utställning hölls den 5 feb 2019.

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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

Fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby vann laga kraft den 24 juli 2012. En fördjupad översiktsplan är vägledande men inte juridiskt bindande. I fördjupningen sägs bland annat, som berör aktuellt programområde:

Väg 111 utgör i dagsläget en av de största barriärerna i Höganäs. För att minska barriärverkan samt avlasta vägen och skapa utrymme för andra trafikslag på den föreslås ett antal åtgärder däribland förlängning av Allégatan söderut till Lagårdsvägen samt nytt nord-sydligt gång- och cykelstråk längs Allégatan.

Höganäs stad hade som mål att öka sin befolkning till 10 000 invånare år 2015. Detta motsvarar ca 750-1000 bostäder. FÖP har dock en planeringshorisont fram till 2030 och tar som utgångspunkt att Höganäs fortsätter att växa i motsvarande takt som till 2015. Detta ger sammantaget ett totalt utbyggnadsbehov på 3000 nya bostäder fram till år 2030.

Höganäs strävar efter att förnya och utveckla sitt näringsliv samtidigt som befintliga verksamheter beaktas. I anslutning till Allégatans sträckning söderut planeras området öster om den nybyggda ICA-butiken vidareutvecklas med volymhandel.

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 1993 och är ett rådgivande men icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. Planområdet ligger inte inom bevarandevärd kulturmiljö men angränsar i sin norra del till ett område med lokalt bevarandevärde. Inom planområdets norra del ligger även en korsvirkesgård som utpekats som bevarandevärd.

MILJÖPROGRAM

Miljöprogram för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige den 16 december 2015.

I miljöprogrammet finns ett antal åtgärder som ska eftersträvas vid detaljplanering av vilka följande kan anses relevanta för aktuell detaljplan:

- Skapa sammanhängande cykelstråk.
- Planera för att möjliggöra användning av solceller på tak.
- Lokalisera bostadsområden och större arbetsplatser kollektivtrafik- och servicenära.
- Främja bilpool vid nybyggnation.
- Laddningsstation för elbilar ska övervägas i planarbete.
- Öka ekosystemtjänster i tätorterna.

PARKERINGSNORM OCH PARKERINGSPOLICY

Gällande **parkeringsnorm** och parkeringspolicy antogs av kommunfullmäktige den 19 september 2013.

Parkeringsnormen ska följas dock kan avsteg göras med hänvisning till platsspecifika omständigheter

eller då det finns förutsättningar för andra alternativ vilka syftar till att motverka en ökad eller onödig privatbilanvändning.

Enligt kommunens **parkeringspolicy**, antagen i kommunfullmäktige den 19 september 2013, kan avsteg från parkeringsnormen ske om ett eller flera av policyns sex undantagskriterier uppfylls. Följande av dessa kriterier berör planförslaget:

- **Kollektivtrafikhärlä** – Om det anses nära till kollektivtrafik, enligt Skånetrafikens definition om 1000 meters gångavstånd till närmsta regionbusshållplats, så kan det vara möjligt att sänka kraven i parkeringsnormen.
 - **Närhet till handel och service** - Om det är god tillgänglighet till handel och service så kan det vara möjligt att sänka kraven i parkeringsnormen.
 - **Gång- och cykelvägar** - Tillgång till väl utbyggda gång och cykelvägar som är väl integrerade i det övriga trafiksystemet samt särskilda anordningar/anläggningar för service och parkering/förvaring kan ge förutsättningar att sänka kraven i parkeringsnormen.
 - **Bilpooler** – Bilpooler kan minska behovet att äga en egen bil, eller en extra bil, och är därför ett möjligt koncept för att minska ner antalet parkeringsplatser och särskilt i de fall då ett bilpoolskoncept kombineras med ett prioriterat kollektivtrafikalternativ.
 - **Samnyttjande av parkeringar** - Det kan vara möjligt att minska kraven i parkeringsnormen om det går att samnyttja befintliga eller nya parkeringar mellan olika behov, verksamheter, eller exploatörer.
- För cykelparkering finns i dagsläget ingen kommunal norm eller krav.

PLANPROGRAM

Planprogram för delar av sydöstra Höganäs (förlängning av Allégatan), 3 juni 2014, omfattar hela utvecklingsområdet Tornlyckan. Ett program är vägledande men inte juridiskt bindande.

Planprogrammets ambition för området är att möjliggöra utbyggnad av staden och i samband med detta bygga ut vägnätet och öka tillgängligheten i de östra delarna av Höganäs och östra Lerberget samt utveckla allmänna platser och grönområden inom programområdet.

Norra delen av programområdet föreslås för utveckling av bostäder. Handel och verksamheter kommer att koncentreras till kvarteret söder om ICA Kvantum. Bebyggelse på den gamla korsvirkesgården föreslås bevaras och få en blandad användning av bostad och verksamhet. I anslutning till och inom det planerade bostadsområdet avsätts mark till parker och grönområden med möjlighet att ordna öppen dagvattenhantering.

KVALITETSPROGRAM för "Tornlyckan"

Till området finns ett kvalitetsprogram framtaget som ska vara styrande för områdets utformning vid exploatering av både kvartersmark och allmänna platser. Programmet beskriver och definierar den kvalitetsnivå som krävs för att delta i genomförandet av stadsdelens uppförande. Kvalitetsprogrammet utgör också underlag vid bygglovsprövning och är ett vägledande dokument som ska läsas tillsammans med detaljplanen för projektet. Kvalitetsprogrammet kommer att medfölja som bilaga vid exempelvis markanvisningstävlingar och tecknande av exploateringsavtal.

Övergripande mål och utgångspunkter enligt kvalitetsprogrammet

Den nya stadsdelen är ett nyckelområde för Höganäs stads fortsatta utveckling. Områdets soliga söderläge, närheten till havet, kopplingen till Höganäs äldre delar i norr, höga naturvärden i nordöst, kort avstånd till skola och butik och närheten till Höganäs sportcentra gör det möjligt att skapa en modern "boplats" utöver det vanliga. Målsättningen är att skapa en karaktärsfull stadsväv där man arbetar med gator som ett genomslående system med tät maskvidd. Körytorna görs inte bredare än nödvändigt och vissa gator förstärks med alléplanteringar. Vissa punkter i gatunätet utformas som "shared space" där de gående

Ledord

Tät och grön gång- & cykelstad

Det ska vara lätt och gent att röra sig till fots i och genom området.
Tillgängligt för alla men gående och cyklister prioriteras framför biltrafik.

Höganässjälén

Variation i höjder och bebyggelsens uttryck inom kvarteren.

Ympa stad

Stadens karaktär och struktur överförs från det befintliga till det nya för en sömlös övergång. Nya kvarter läggs inte bara till, de integreras och sammanvävs med befintlig stad.

Målbild

God bebyggd miljö

Tar tillvara platsens kvaliteter, utsikter och sollägen.
Bearbetad landskapskant i övergången mellan stad och omland.

Omsorgsfullt utformade gaturum och tydliga kvartersstrukturer

Gator med mänskliga mått, viktiga stråk kantade av trädalléer
informella passager/smitvägar för gående

Målpunkter

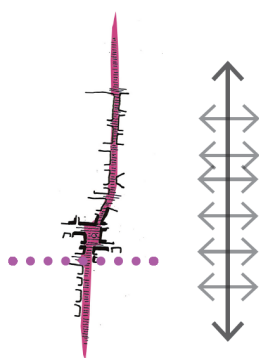
Skapa nya och stärka befintliga i närområdet.



Grönt stråk mellan bebyggelse.
Överblickbarhet och aktivitetsområde samt en positiv social kontroll från omkringliggande bostäder gör området tryggare och säkrare.



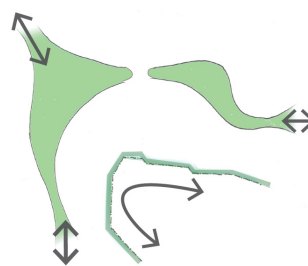
Samlande gaturum för alla.
Grannskap i social skala. Blandning av bostäder/upplåtelseformer samt volymer. Tydliga gränser mellan offentlig/privat med häckar och plank.



Samlande gaturum, stråk och platser



Koppla området till staden och ge förutsättningar för en blandad bebyggelse med olika boendeformer.



Skapa gröna kopplingar och kant mot landskapet



och cyklande är extra prioriterade. Gatorna ska inte fungera som barriärer utan som samlande rum. Litteraturvägen i söder kopplas ihop med Allégatan i norr. I mötet mellan dessa gator, ”handelsgatan” från ICA’s aktiva södersida och nya bostadsgatan västerut, bildas en plats. Bostäderna i den nya stadsdelen ligger utmed Allégatans förlänging eller samlas kring en halvcirkelformad gröning som med sin form speglar kvarteret Tivolivångens struktur från Höganäs historiska delar. Runt gröningen fördelar sig lagom stora kvarter för att du lätt och snabbt ska kunna navigera dig i och genom området.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Delplan 2 berörs av fyra gällande detaljplaner.

DETALJPLAN FÖR DEL AV HÖGANÄS 37:40 MED FLERA (1284-P453)

LAGA KRAFT-ÅR 2010

Detaljplanen redovisar att berörda delar av aktuellt detaljplaneområde är avsedd för handel i form av dagligvarubutik. Genomförande tiden för detaljplanen upphörde 2015.

STADSPLAN FÖR LÅNGARÖDSOMRÅDET

SYDVÄSTRA DELEN (12-HÖS-445)

LAGA KRAFT-ÅR: 1973

Detaljplanen redovisar att berörda delar av aktuellt detaljplaneområde är avsedd för park. Genomförande tiden för planen har upphört.

DETALJPLAN FÖR HÖGANÄS 37:88 MED FLERA (1284-P97/186)

LAGA KRAFT-ÅR 1997

Detaljplanen redovisar att berörda delar av aktuellt detaljplaneområde är avsedd för skoländamål. Genomförande tiden för detaljplanen upphörde 2012.

STADSPLAN FÖR HJALMARSFÄLT (12-HÖS-291)

LAGA KRAFT-ÅR 1972

Detaljplanen redovisar att berörda delar av aktuellt detaljplaneområde är avsedd för industriändamål och allmän parkmark. Genomförande tiden för planen har upphört.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

RIKSINTRESSE FÖR KUSTZONEN

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken. Planförslaget utgör ingen konflikt med riksintresset då planförslaget är en utveckling befintlig tätort, vilket är i enlighet undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken miljöbalken.

► FÖRUTSÄTTNINGAR (FÖR HELA TORNLYCKAN)

Nedanstående omgivningsbeskrivning och förutsättningar för planområdet vad det gäller mark, vatten, bebyggelse och teknisk försörjning är hämtat från samrådsförslaget planbeskrivning och gäller för hela stadsdelområdet "Tornlyckan".



Kartan ovan visar en satellitbild av berört område. Planområde för detaljplan för Höganäs 37:39 m.fl redovisas i blått och planområde för delplan 2 redovisas i rött. Område markerad med grön streckad linje ingår inte längre i aktuell detaljplan.

OMRÅDETS HISTORIA

LÅNGARÖDS BY

Långaröd var fram till laga skiftet en sammanhållen by om 4-5 gårdar. I samband med skiftet 1831 splittrades byn och husen flyttades eller nybyggdes. Omkring sekelskiftet förekom tegeltillverkning i området för den gamla byn, som fram till dess varit präglad av jordbruk. Under 1900-talets lopp har gårdarna avstyckats och i vissa fall rivits till förmån för ny bebyggelse, dels småhus norr om Långarödsvägen, dels flerbostadshus söder om vägen. Tre av gårdarna finns idag bevarade varav enbart en enda är bevarad i sin helhet med fyra längor. Mörsaren 5:6 består av huvudbyggnaden till den ursprungliga bondgården och av Artilleristen 20 återstår enbart två av fyra längor. Dessa båda fastigheter ligger utanför planområdet. Höganäs 37:39 är den enda av de gamla gårdarna som ligger inom planområdet och är dessutom den enda hela gården som finns kvar.

OMRÅDET IDAG

Området ligger precis vid stadens sydöstra utkant och är till stor del obebyggt och domineras av åkermarken som utgör cirka två tredjedelar av planområdet.

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Området är öppet och flackt och sluttar svagt i västöstlig riktning från + 5,5 m.ö.h. till +4,5 m.ö.h. Strax söder om planområdet finns en flygplats för hobbyflyg. Flygplatsen består av två gräsbeklädda start- och landningsbanor vilka i sin nuvarande utformning hjälper till att hålla landskapet öppet. Siktlinjerna söder och österut är därför långa och bryts först bortom flygfältet av skogspartier eller alléer planterade för att markera gamla ägo gränser och stråk samt av enstaka gårdsbebyggelse. I väst, norr och nordöst möts planområdet av den befintliga stadens bostadsbebyggelse och skolområdet för Tornlyckeskolan och Kullagymnasiet.

VEGETATION

Ekdungen, kallad Långarödskogen, i planområdets nordöstra del besitter idag höga naturvärden med gamla ekar varav vissa individer är daterade till tidigt 1800-tal. I övrigt finns i planområdets norra del viss parkvegetation med ett antal fullvuxna träd och stora gräsytor samt en del äldre trädgårdsvegetation runt Långarödsgården.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen inom planområdet är sparsam. Det rör sig endast om en gammal korsvirkesgård, Långarödsgården, intill Långarödsvägen, ICA-butiken och en tillfällig barackbyggnad som fungerar som HVB-hem. Samtliga byggnader är lågmälda i 1-2 våningar. Direkt intill planområdet ligger även Tornlyckeskolan, en tegelbyggnad i 1-2 våningar och norr om planområdet ligger Långarödsområdet med flerbostadshus i större skala uppförda i tegel i 2-3 våningar.

KULTURMILJÖ

Långarödsgården, Höganäs 37:39, är en äldre korsvirkesgård som ägs av Höganäs kommun. Gården är den enda gård som finns kvar i sin helhet från Långaröds by och uppvisar med sina fyra längor, om än tillbyggd, en karaktäristisk typ av skånsk 1800-tals bondgård.



ICA-butiken



Långarödsområdet norr om planområdet



Tornlyckeskolan

GEOLOGI

En geoteknisk undersökning för området gjordes av WSP, 2014-10-22. Vid undersökningstillfället var inte bebyggelsetypen fastställd för området. Därför förutsatte undersökningen bostäder i 1-2 våningar utan källare och gjordes därför på ett maximalt djup om fem meter. Resultatet anger att grundläggningsförutsättningarna för undersökt bebyggelsetyp är relativt goda inom området.

I samband med geoteknisk utredning noterades en misstänkt förorenad fyllning i nivå 0,2-1,4 m under markytan i provpunkt 124 dvs i den östra delen av Tornlyckan området. Analysresultat visade på innehållande halter av tungmetallerna bly, koppar och kvicksilver som överskrider naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Fyllnaden ska i samband med exploateringen av

området schaktas, tas om hand och köras till lämplig avfallsmottagare.

VATTEN

Grundvattenytan inmättes vid den geotekniska undersökningen 2014 till varierande mellan 0,6-4,8 meter under befintlig marknivå. Grundvattennivån kan variera något under året på grund av nederbörd. Den ligger generellt som lägst i september och oktober i Södra Sverige och de högsta nivåerna brukar uppmätas i april och maj.

I rapporten för den geotekniska undersökningen rekommenderas att grundvattenmätningar bör göras regelbundet i området.

FORNLÄMNINGAR

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

FRITID OCH REKREATION

Cirka 500 meter sydväst om planområdet ligger Höganäs sportcenter där flertalet av kommunens sportfaciliteter lokaliseras. Inom 1500 meters radie kan den stora merparten av stadens rekreationsmöjligheter också nås, exempelvis badplatser, småbåtshamn, öppet landskap, museum, stadsparker.

ALLMÄN OCH KOMMERSELL SERVICE

I planområdets norra del ligger med tidsbegränsat bygglov ett HVB-hem (Hem för vård eller boende) med inriktning mot ensamkommande flyktingbarn. Direkt angränsande till planområdets nordvästra gräns ligger Tornlyckeskolan för årskurs F-9 och väster om denna finns även Kullagymnasiet. Närområdet har också flera förskolor. Söder om skolan, inom planområdet, finns ICA Kvantum, en större livsmedelsbutik om cirka 3000 kvm. I allmänhet får området betraktas som närliggande till samtliga arbetsplatser och allmän och kommersiell service inom tätortsgränsen då det allra mesta kan nås inom en radie om 1500 meter.

För täcka behovet för skola och barnomsorg behöver skolans verksamheten i området utvecklas och byggas ut.

Enligt uppgifter från utbildningsförvaltningen kommer en utbyggnad av området dels att kräva en utveckling av den befintliga Tornlyckeskolan samt att en ny förskola på sex avdelningar byggs i området. Förskolans placering kommer att studeras närmare och prövas i nästkommande delplaner.

Enligt utbildningsförvaltningen finns det även ett behov för ytterligare en grundskola inom den nya stadsdelen. Planen är att den nya grundskolan byggs som en 4-9 skola varpå nuvarande Tornlyckeskolan anpassas och byggs om för att vara en F-3 enhet och särskola. Tillsammans bildar de båda skolorna en F-9 organisation. Enligt utbildningsförvaltningen kommer utvecklingen av skolverksamheten i området även kräva att en fullskalig idrottshall byggs inom området.

Mark för eventuella skolbyggnationer i området prövas och säkerhetsställs i senare delplaner.

Utveckling och utbyggnad av skolans verksamhet ställer krav på trafikplaneringen i området särskilt vad det gäller funktionella angöringsvägar, parkering och att ordna med trygga och säkra skolvägar. En utbyggnad av skolans verksamhet i området kommer även ställa högre krav på områdets energiförsörjning bland annat en förstärkning av områdets elnät och eventuellt utökat fjärrvärmenät.

KOLLEKTIVTRAFIK

Längs väg 111 går regionalbusslinjerna 220 samt 222 Helsingborg – Höganäs- Mölle. Turtätheten är väldigt god på vardagarna med 10-minuterstrafik på morgnarna och eftermiddagarna samt 15-minuterstrafik mitt på dagen. På helgerna kör bussarna som minst varje halvtimme under hela dagen fram till nattrafiken som pågår nästan hela natten.

TRAFIK

Gator för fordonstrafik inom planområdet utgörs idag endast av Lexikonvägen söder om ICA som fortsätter söderut som Litteraturvägen, en angöringsgata öster och norr om ICA-fastigheten som används för varutransporter till ICA samt Lövgatan som fungerar som angöringsgata till skolan från Långarödsvägen. Lövgatan slutar i en parkeringsyta. Till fots och cykel finns däremot goda möjligheter att röra sig i både nordsydlig och östvästlig riktning genom området.

En trafikräkning av trafikflödet längs kommunens vägnät genomfördes i april 2018. Tillåtna hastigheten är 40 km/h. Det totala flödet på Lexikonvägen öster om Pål Anders väg uppmättes till ca 3100 fordon per dygn varav ca 4% är tung trafik och väster om korsningen till ca 6700 fordon per dygn varav ca 4% är tung trafik. Trafiken på Pål Anders väg uppmättes till ca 1600 fordon per dygn varav ca 8% är tung trafik. Trafiken på Sporthallsvägen uppmättes till ca 2200 fordon per dygn varav ca 4% är tung trafik.



Befintligt väg- och cykelnät i området

Enligt Trafikverkets mätningar från 2017 ligger trafikmängderna i väg 111 på ca 12700-13000 fordon per dygn norr om korsningen med Lexikonvägen och ca 10700-11000 fordon per dygn söder om.

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR FÖR TORNLYCKAN

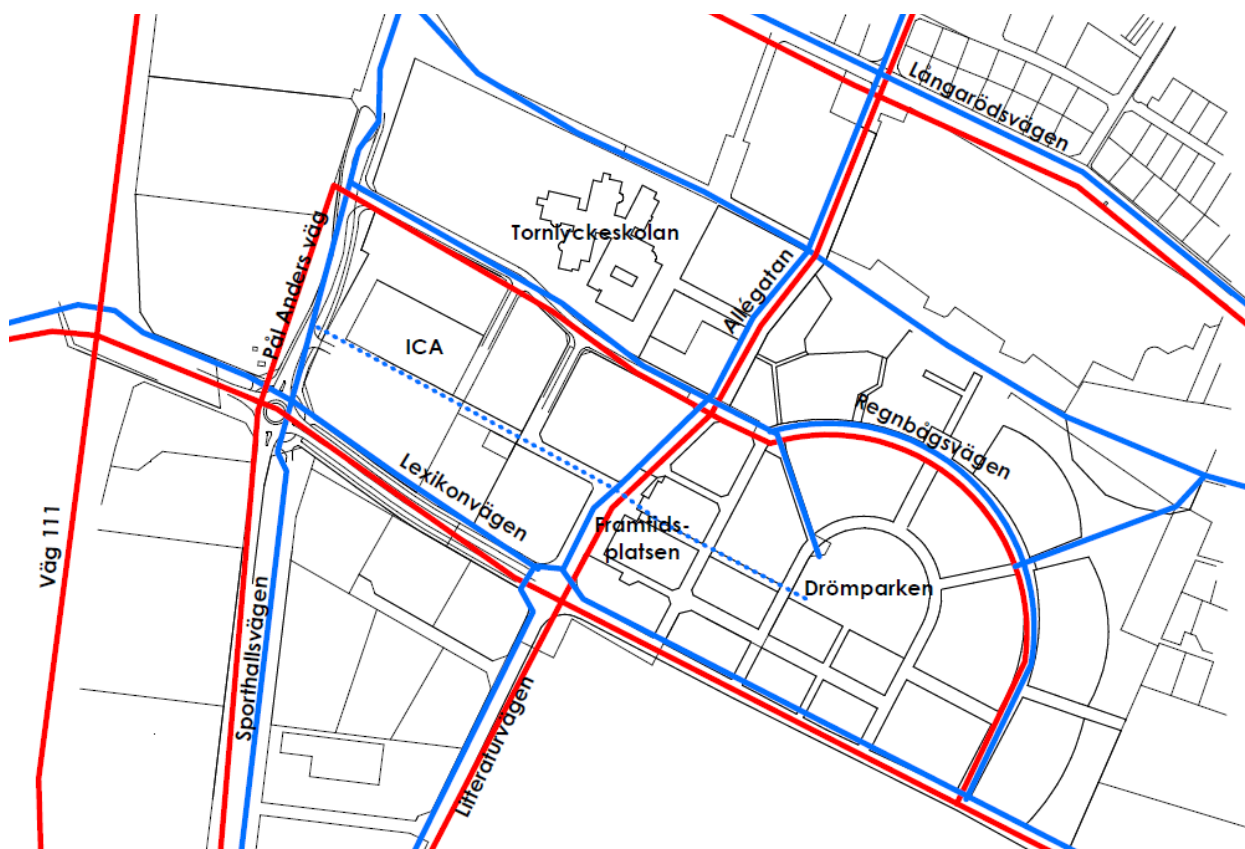
Allégatan förlängs söder ut och kopplar samman Långarödsvägen med Litteraturvägen samt Lexikonvägen. Lexikonvägen föreslås få en ny sträckning, bredd och utformning och förlängs österut, söder om det nya bostadsområdet. Vägen omvandlas till en stadsgata och blir entrén till den nya stadsdelen söderifrån.

Korsningarna Lexikonvägen – Pål Anders väg samt Lexikonvägen -Allégatan föreslås utformas som cirkulationsplatser.

Området kommer huvudsakligen matas från Allégatan via Långarödsvägen, Lexikonvägen och Litteraturvägen. De sydöstra delarna av området kommer att mats direkt via Lexikonvägen.

I övrigt är planområdet utformat med ett finmaskigt lokalt gatunät. En tätare maskvidd i gatunätet med nya genare lokala huvudförbindelser gör att en omfördelning av trafiken från väg 111 kommer att ske. Alternativa vägar i trafiknätet minskar också nätets sårbarhet vid trafikavbrott.

Inom området ska gälla att gående och cyklister är prioriterade trafikanter och att gaturummen i första hand planeras utifrån dessas behov. Övergripande principer för området är att samtliga trafikslag ges plats inom samma gaturum.



Planerat väg- och cykelnät i området. Huvudgata redovisas med röd linje. Huvudstråk för gång och cykel redovisas i blått. Streckad blå linje är ett tänkt gångstråk mellan drömparken i öst och aktivitetsstråket längs med Pål Anders väg i väst.

Områdets trafikplanering med analyser, prognoser och hur områdets cykelnät ska se ut redovisas i ett trafik pm, Höganäs kommun 2018-11-01. Dokumentet är framtaget av Höganäs kommun och kommer vid behov att uppdateras efterhand som området planläggs.

Trafikalstring

Områdets trafikplanering med analyser, utvecklingsprognoser och hur områdets cykelvägnät ska se ut finns redovisat i ett trafik pm, Höganäs kommun 2018-11-01. Trafik pm:et inkluderar trafikalstringen från planerad bebyggelse samt omfördelning och uppräknig av befintlig trafik. Utöver detta tas även höjd för eventuell tillkommande trafik från befintlig skola samt framtida busstrafik. Dokumentet är framtaget av kommunen och kommer att uppdateras allt eftersom området planläggs.

Trafikverket genomför för närvarande en åtgärdsvalsstudie för väg 111 stråket Höganäs – Helsingborg med huvudsyftet att studera stråket utifrån att ett regionalt superbusskoncept ska implementeras och att brister, så väl som behov ska bana väg för genomförande av eventuella bussfrämjande åtgärder. I studien studeras även flera korsningspunkter, däribland Ljunghagsrondellen med hänsyn till samtliga trafikslag och kapacitet för framtida utveckling av bland annat utbyggnaden av Tornlyckan. Kapacitetsstudier för Ljunghagsrondellen görs därför inom ramet för åtgärdsvalsstudien efter överenskommelse mellan kommunen och Trafikverket.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

För att klara dagvatten- och VA-försörjningen för hela området krävs en utbyggnad av det befintliga VA- och dagvattennät.

För delar av utbyggnaden av de västra delarna, dvs planerade bostadskvarteren i anslutning till Allégatan, kan spillvatten, dagvatten och vattenledningar anslutas direkt till befintligt VA- och dagvattensystem, dels vid Lexikonvägen och dels vid Pål Anders väg, direkt söder Tornlyckeskolan. För utbyggnad av delar av det sydvästra hörnet krävs dock att ny avloppspumpstation byggs. Den nya pumpstationen föreslås placeras i områdets östra delar då denna behövs för resterade områdets utbyggnad. Spillvattnet kan sedan tryckas västerut via en ledning som ansluter till befintlig spillvattenledning i Lexikonvägen alternativt till befintlig huvudledning från Viken i Sävгатans förlängning. Vid full utbyggnad krävs också att en ny större dagvattenledning anläggs västerut ut mot Öresund. Dagvattnet från området fördröjs i ett nytt magasin i söder. Dagvatten från gatorna kan i övrigt avvattas genom konventionell dagvattenhantering via dagvattenbrunnar i gata.

För brandvattenförsörjning kommer området även förses med brandposter. Branposternas placering ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Ledningar

För Höganäs stad finns ett fjärrvärmenät som är utbyggt till den angränsande stadskanten mot planområdet. Enligt Höganäs energi finns möjlighet att utvidga nätet för att även omfatta den nya stadsdelen. I området planeras det även för en utbyggnad av stadens fibernät.

E.ON Gas har distributionsledningar för natur- och biogas i området med möjlighet att ansluta tillkommande bebyggelse till.

I gällande detaljplan för sydöstra Höganäs; söder, precis söder om det planområdet finns mark utlagt för en ny transformatorstation. Efterhand som planområdet byggs ut kommer det enligt Höganäs energi att behövas en stationsplats till för att säkerställa hela områdets eldistribution.

I västra delen av planområdet vill vi säga i delar av ICAs parkering, i Pålandersväg och i Lexikonvägen finns ledningar för VA, fjärrvärme, gas, el och tele som kommer beröras av detaljplanens genomförande.

Avfall

Inom planområdet, vid ICA-butiken, finns idag en återvinningsstation. I övrigt sker avfallshantering för enskilda verksamheter och bostäder enligt tecknade avtal med kommunen.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

Vägrafikbuller

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359 som trädde i kraft 1 juli 2017. Nedan följer en sammanfattning av riktvärdena:

- **60 dBA** ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- **50 dBA** ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- **65 dBA** ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvadratmeter, i kombination med uteplats om högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad.

	Leq dag kl 08-18	Leq kväll, kl 18-22 Lör-, sön- och helgdagar Leq dag + kväll, kl 06-22	Leq natt kl 22- 06
Zon A** Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida* finns och att byggnaderna bulleranpassas	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

* Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad: Leq 45 dBA dag kl 06-18, Leq 45 dBA kväll kl 18-22 och Leq 40 dBA natt kl 22-06.

** För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt ljuddämpad sida dvs Leq 45 dBA dag kl 06-18, Leq 45 dBA kväll kl 18-22 och Leq 40 dBA natt kl 22-06.

Bullerberäkningar för väg och eventuell anpassning av planens och bebyggelsens utformning studeras i berörda delplaner.

Verksamhetsbuller

Boverket rapport 2015:21 Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning är tillämplig vid planläggning av nya bostäder i områden med industri- och annat verksamhetsbuller. I vägledningen definieras två zoner, zon A och B, där bostadsbyggelse bör kunna accepteras. För zon B som tillåter högre nivåer framgår vissa åtgärder som medför att bostäder bör accepteras.

Utöver det ovan angivna så gäller följande frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

- Maximala ljudnivåer ($L_{Fmax} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en luddämpad sida avser begränsningen i första hand den luddämpade sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.
- På minst en uteplats (som kan vara gemensam eller privat) gäller samma riktvärden som på luddämpad sida: L_{eq} 45 dBA dag kl 06-18, L_{eq} 45 dBA kväll kl 18-22 och L_{eq} 40 dBA natt kl 22-06.

Beskrivning av nuvarande situation

Direkt väster om planområdet ligger en produktionsanläggning för Scandstick. Risk för bullerstörning finns framförallt i form av fläktar samt tyngre transportertrafik till och från området. Anläggningen angörs från Pål Anders väg via Lexikonvägen.

I västra delen av planområdet ligger en ICA affär. Risk för bullerstörning finns framförallt i form av personbiltrafik och tyngre transporttrafik till och från området. Angöring för besökare sker från Lexikonvägen samt från Pål Anders väg. Tillfartsväg för tyngre transporter sker från öst. Varutransporter till verksamheten sker frekvent de flesta dagar i veckan, även kvällar och helger. Risk för störning finns även från fläktar monterade på verksamhetens tak. Personbilstrafiken angör idag ICAs affärsområde i söder från Lexikonvägen. Tyngre transporter angör området österifrån från en angöringsväg i änden av Lexikonvägen. I samband med detaljplanens genomförande kommer ICAs angöring att flyttas och angöra via Pål Anders väg istället. Risk för bullerstörning kan även finnas vid området för in- och utlastning. Bullrande fläktar och kylaggregat är också vanligt förekommande bullerkällor i denna typ av verksamhet.

Ovanpå skolans tak norr om planområdet finns ventilationsfläktar som kan ge upphov till bullerstörning på närliggande planerade bostäder

Söder om planområdet och befintliga Lexikonvägen finns ett område planlagt för bland annat verksamhetsändamål. En förutsättning för markanvändningen är att framtida verksamhet inte ska vara störande för omgivningen. Dock kan det förekomma en del tyngre transporter till och från området beroende på vilken typ av verksamhet som etablerar sig i området. Tillfartsväg kommer i så fall vara i öst

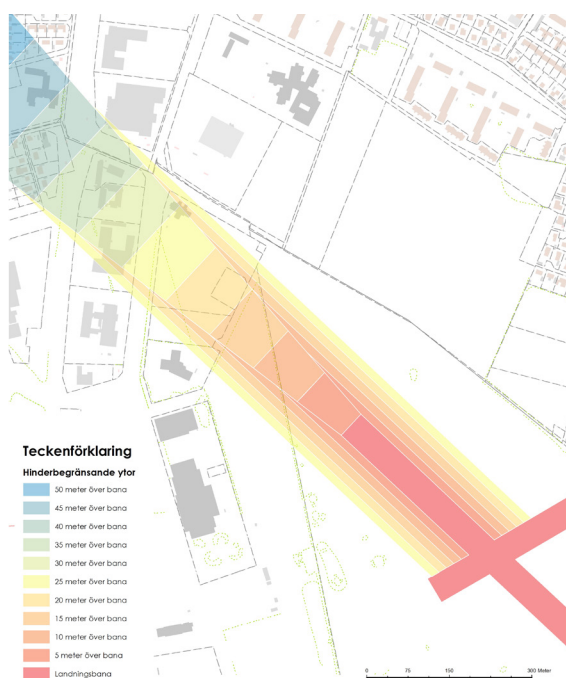
från Litteraturvägen via Lexikonvägen.

Flygbuller

Öster om planområdet ligger en mindre flygplats som sköts på ideell basis av Nordvästra Skånes flygklubb med cirka 170 medlemmar. Flygplatsen är anpassad efter mindre flygplan och innefattar även en flygskola som också drivs av Nordvästra Skånes flygklubb. Bana 14/32 går i nordvästlig- sydöstlig riktning med start-, stig- och inflygningsyta som korsar det föreslagna verksamhetsområdet. Inom start-, stig- och inflygningsytan får inga hinder finnas. Kartan på sidan 21 visar hur den hinderbegränsande ytan förhåller sig till landningsbanan. För varje 100 meter vi förflyttar oss bort från landningsbanan ökar också den hinderbegränsande ytans höjd med 5 meter.

Förordning(2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2,6-8 §§

Buller från flygplatser bör inte överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad. På senare år är två oberoende bullerutredningar gjorda, en allmän för bullerspridningen runt flygplatsen och en med anledning av den tidigare förskoleverksamheten i Peter Svensskolan. Resultaten i båda utredningarna visade värden under riktvärdena framtagna av Naturvårdsverket.



Figuren visar hur den hinderbegränsande ytan för flygtrafik i området förhåller sig till landningsbanan. För varje 100 meter vi förflyttar oss bort från landningsbanan ökar också den hinderbegränsande ytans höjd med 5 meter.



Figuren visar inom vilket område (markerat med rött) som den maximala ljudnivån om 70 dBA minst 3 gånger per årsmedeldygn överskrids.

FARLIGT GODS

Farligt godstransporter förekommer längs väg 111 som ligger cirka 150 meter från planområdet för Tornlyckan.

MARKFÖRORENINGAR

Inga konstaterade markföroreningar eller kartlagda deponier finns inom planområdet för delplan 2.

RISK FÖR ÖVERSVÄMMNINGAR

Området är flackt och ligger mellan +4 möh och +7 möh. Enligt utförda undersökningar varierar

grundvattenytan mellan 0,5 till ca 3 m under befintlig marknivå. Ingen betydande risk för översvämningar i planområdet bedöms föreligga.

MARKRADON

Vad gäller radon i mark har ingen kartering av detta gjorts i kommunen men det finns enligt kommunens miljöavdelning ingen anledning att misstänka att halterna av markradon överskrider normalhalten. Riskerna att utsättas för markradonstrålning inom aktuellt planområde bedöms därför som små förutsatt att byggnation sker i enlighet med gällande normer för radonsäkert byggande.

PLANFÖRSLAG

FÖRESLAGEN BEBYGGELSE

HUVUDSTRUKTUR

I **delplaneområdets västra del** föreslås en utveckling av befintlig handel. Enligt fastighetsägaren finns planer på att utveckla den befintliga ICA butiken som idag upptar en yta på cirka 3800 kvm. I först hand kommer utvecklingen ske genom en mindre tillbyggnad på butikens framsida vilket skapar mer affärs yta och möjlighet att flytta entré och förbutik till ett mer centralt läge. I väst önskas yta för en eventuell framtida utveckling av butiken.

Angöring och parkering till ICA butiken kommer att anordnas med en in- och utfart från Lexikonvägen och en från Pål Anders väg. Tillfart för transporter till och från ICA kommer att ske i väster via Pål Anders väg.

Öster om ICA butiken och dess parkering föreslås bostäder i form av tre nya bostadskvarter innehållande flerfamiljshus, radhus och ett eventuellt vårdboende.

Husen i de övriga kvarteren är tänkta att placeras utmed områdets gator och hörn för att i så stor utsträckning som möjligt bidra till att definiera det offentliga gaturummet. I ett utvalt läge, i nordväst, föreslås en byggnad som får gå upp i en något högre höjd motsvarande åtta våningar. Den högre byggnaden föreslås i ett strategiskt läge i det norra kvarterets nordvästra hörn. En något högre höjd är gestaltningsmässigt viktigt för att annonsera området och bryta av från övriga byggnader i kvarteren.

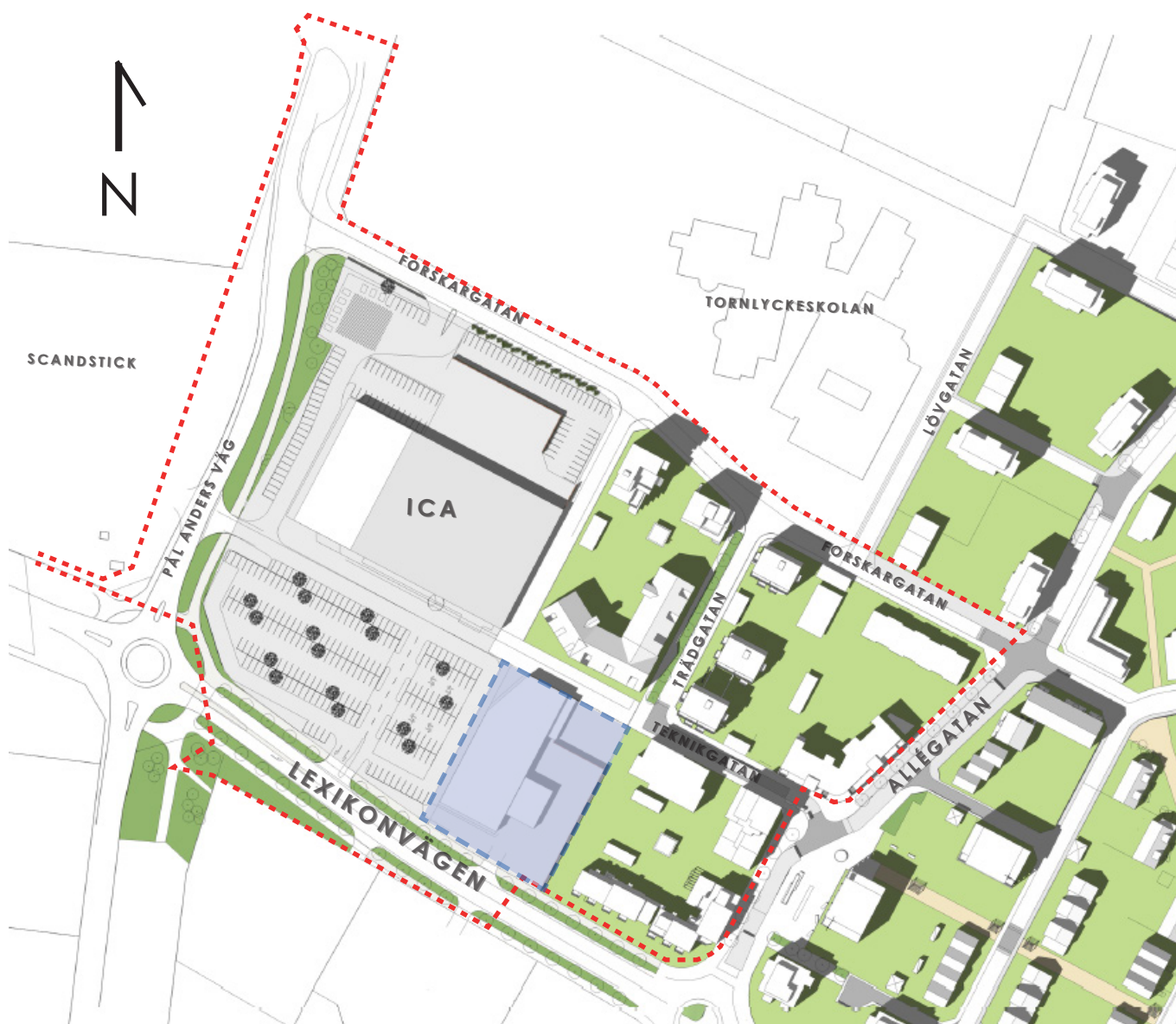
Totalt prövas cirka 19 300 kvm mark för handelsändamål och 19 000 kvm mark för bostadsändamål (inkluderar 1 500 kvm parkering) vilket möjliggör för en utbyggnad på mellan 200 - 250 bostäder i området beroende på hur området bebyggs. Inom området prövas även vård i form av vårdboende samt centrumändamål för en flexibel användning av bostädernas bottenvåning i anslutning till de mest publika platserna i området.

Delplanen berör även delar av Lexikonvägen och Pål Anders väg som båda kommer att få nya sträckningar och utformningar.

Bostäderna planeras i huvudsak angöras via Lexikonvägen och den nya planerade förlängningen av Allégatan öster om planområdet (ingår i delplan 1).

Mellan Pål Anders väg i väst och den nya Allégatan planeras en ny gata i norr "Forskargatan". I och med den nya gata länkas gatusystemet samman med nya utvecklingsmöjligheter och ökad tillgänglighet till

Tornlyckeskolan som ligger precis norr om den nya gatan. På norra sidan längs med skolans fastighet föreslås en 2,5 meter bred dubbelriktad cykelväg som med tanke på skolan kommer att bli en viktig cykelväg genom den nya stadsdelen i öst-västlig riktning.



Översiktsskarta delplan 2: Lexikonvägen.
Planområde markerad med röd streckad linje. Område markerad med blå streckad linje ingår inte i aktuell detaljplan. Området kommer att omarbetas och genomgå en ny granskning i senare skede.

OMFATTNING

Verksamheter

I planförslaget runt ICAs befintliga butik föreslås totalt 5250 kvm byggnadsyta. Utöver detta finns möjlighet för ytterligare 750 kvm byggnadsyta för komplementbyggnader som kan behövas i framtiden. Högsta nockhöjd regleras till 8 meter. Tekniska utrymmen och anläggningar får överstiga nockhöjden med högst 2 meter.

Komplementbyggnad tillhörande handel får sammanbyggas med huvudbyggnad men ska utföras tydligt lägre än huvudbyggnaden. Komplementbyggnader får gärna utformas med växtlighet på taket vilket

skulle mjuka upp taklandskapet men även öka på det gröna i området.

Bostäder

Bostadskvarteren innehåller en blandad bebyggelse med varierad täthet och skiftande höjder i motsvarande 2 till 8 våningar. Husens höjder regleras med högsta nockhöjd och i enstaka fall byggnadshöjd. Våningsantal regleras endast i undantagsfall. Höjdregleringen tillsammans med en reglerad placering av husen säkerhetsställer goda solförhållanden inom kvarteren samt en höjdmässig variation i området.

Delar av områdets byggnader kommer överstiga 20 meter. En flyghinderanalys har därför genomförts av Luftfartsverket för se om det finns några eventuell hinder för flygtrafiken i området. Flyghinderanalysen visar inte på något hinder för flygtrafiken i området.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader tillhörande bostäder är 4,5 meter. Komplementbyggnader får gärna utföras med växtlighet på taket vilket skulle mjuka upp taklandskapet men även öka på det gröna i området.

Inom området för bostäder regleras bebyggelsens omfattning med hjälp av bruttoarea (BTA) och byggnadsarea (BYA). Förutom den total exploateringsgraden inom kvarteret regleras även exploateringsgraden inom enskilda egenskaps- och användningsområden. Detta görs för att säkerställa byggnadsmässigt balanserade kvarter samtidigt som det ger flexibilitet att fördela delar av byggnadsrätten inom kvarteret beroende på hur det kan komma att bebyggas.

I södra delen av norra bostadskvarteret planeras det för ett eventuellt äldreboende. Området utformas flexibelt för att även kunna bebyggas med vanliga flerfamiljshus i olika typer av utformningar och höjder

UTFORMNING, PLACERING OCH UTFÖRANDE

Plankartan reglerar bebyggelsens grundläggande utformning, placering och utförande. Regleringen beror på bebyggelsens funktion, placering och karaktär och görs bland annat med hänsyn till den övergripande stadsbilden, gaturummet samt för att säkerställa en trivsamt boendemiljö.

Mer detaljerade regler och riktlinjer för bebyggelsens utförande och utformning finns närmare beskrivet i områdets kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet utgör underlag vid bygglovsprövning och är ett vägledande dokument som ska läsas tillsammans med detaljplanen.

Placering

Huvudbyggnader i kvarteren är tänkt att placeras utmed områdets gator med entréer i huvudsak mot gata eller torg. Hus nära gatan hjälper till att markera kvarterens hörn och gränser och ger samtidigt området en tydlig stadsmässig karaktär. Entré ut mot gatan bidrar till läsbarheten och skapar förutsättningar för spontana möten och ett levande gaturum. Entrésida mot gata skapar också en tydlig avgränsning mellan den privata sfären och det publika gaturummet.

Trapphusen i flerfamiljshusen ska om inget annat anges vara genomgående från framsidan till gårdssidan. Detta är viktigt för att de boende ska kunna nå den privata gårdssidan utan att behöva ta omvägen via kvarterets publika gatusida. Eventuella loftgångar på byggnaderna ska förläggas mot gårdssidan och gestaltas med stor omsorg så att de upplevs som ett tillskott till byggnadsmiljön. För att dörrar vid entréer inte ska öppnas ut i gångområdet ska entrépartier på byggnader som placeras i eller nära fastighetsgräns,

vara inskjutna minst 1,5 meter från gatan.

För att garage eller carportar tillhörande radhus, inte ska dominera gaturummet ska dessa placeras i eller indraget från huvudbyggnads fasadliv mot gata. Angöringssidan till carport och garage ska inte placeras närmare än 5,5 meter från gatan.

Utformning

Inom varje kvarter skall en blandning av material och kulörer samt en skulptural variation eftersträvas. Aktiva och omsorgsfullt utformade fasader mot gatan bidrar till ökad trygghet och attraktivitet. Genom ett användande av olika fasadmaterial kan en variationsmässig bearbetning av volymerna uppnås. Denna bearbetning kan ytterligare förstärkas genom att mindre förskjutningar görs i fasadliv. Sockel får gärna gestaltas så att denna tydliggörs för att ge byggnaden ett tydligt möte med marken.

En fasads detaljbearbetning och sammansättning bidrar till byggnadens upplevda skala. Ju större en byggnad är desto viktigare blir bearbetningen och omsorgen i fasadutformningen. Den högre byggnaden i norra kvarteret bör ges en gestaltning som har sin utgångspunkt i en avläsbar volymmässig indelning av byggnadsvolymen. Detta i syfte att ge byggnaden variation som gör att skalan på byggnaden framstår som mindre.

I norra kvarteret planeras det för ett eventuellt äldreboende. Ett äldreboende är primärt en boendeform och i stort hanteras som vilket flerbostadshus som helst. Det finns dock några aspekter på äldreboendet som skiljer det från det ”vanliga” flerbostadshuset och skapar en egen karaktär och ger spännande möjligheter. Till exempel entrén till boendet kan med fördel göras stor, synlig och stadsmässig. Våningshöjden är oftast högre vilket gör att bottenvåningen gärna och otvunget kan kompletteras med lokaler för kommers och service. De gemensamma delarna som oftast är placerade centralt på våningsplanen, kan särskilt synliggöras och artikuleras. Här är det också lätt att vecka fasaden i och med att det fungerar väl med de gemensamma delarnas program. Balkonger och/eller burspråk kan med fördel sticka ut från fasaden och utformas mer expressivt.

Tak inom kvarteren får gärna vara gestaltade på olika vis och vara utförda i olika material. Ett varierat taklandskap kan medverka till att skapa en intressant variation i bebyggelsen i området.

Fasader på handelsbyggnader som vänder sig mot bostäder och de mest offentliga platserna bör ägnas särskild omtanke. Till exempel kan fönster och entréer placeras strategiskt så att dessa bidrar till det offentliga rummet. Byggnadernas skala kan brytas ner genom en variation i volym eller material. Vegetation i form av klätterväxter på fasad eller växtväggar mjuknar upp byggnadens fasad samtidigt som det medverkar till det gröna i stadsmiljön.

Byggnader i anslutning till torgplatsen har i och med sitt läge, en nyckelroll vad det gäller områdets karaktär och ska därför utformas med särskild omsorg. Fasadmaterial på huvudbyggnader vid ”Framtidsplatsen” ska därför i huvudsak vara tegel.

Utförande

Öster om planområdet i änden av den förlängda Allégatan planeras det för en torgbildning, framtidsplatsen. Framtidsplatsen blir en central mötespunkt i området där flera gator och rörelsestråk kommer att stråla samman.

Delar av byggnader mot torget ska utföras med en förhöjd bottenvåning på minst 3 meter mellan bottenplatta och bjälklag. Detta ger byggnaderna, med tanke det centrala läget, en flexibel användning så att möjlighet för att inreda våningen för verksamheter inte byggs bort. Bottenvåningen på huvudbyggnad mot torg ska också utföras så att möjlighet till större glaspazier finns.

I övrigt om bottenvåningen på flerfamiljshus inreds för bostäder ska hänsyn tas för besvärande insyn. Till exempel bör färdigt golv på bottenvåningen i flerfamiljshus ligga minst 30 till 60 cm över gatunivå. Denna nivåskillnad mot gata och parkering förhindrar insyn samtidigt som det skapar förutsättningar för en förhöjd innergård som ger gårdssidan en tydligare privat karaktär.



Perspektivbild från norr vid framtidsplatsen.

Markens anordnande

För att skapa en tydlig stadsmässig miljö är det generellt viktigt för området att kvarteren och särskilt hörnen, om denna inte markeras med en byggnad, är tydligt avgränsad mot gaturummet genom tex en mur eller häck. En tydlig avgränsning är särskilt viktigt runt handelsområdet för att skilja parkeringar och körytor från de gång- och cykelvägarna som kommer att finnas runt i området.

Uppförande av stängsel inom handelsområdet föreslås vara bygglovspliktigt. Detta för att säkerställa att uppförande av stängsel görs med hänsyn till stadsmiljön. I övrigt bör en stadsmässig karaktär på inhägnader inom hela området eftersträvas. Stängsel i svart gjutjärn, är ett exempel på en typ av inhägnad som rätt placerad tillsammans med plantering bidrar positivt till stadsmiljön.

Skyltning är också något som kräver särskild omsorg. För att inte riskera dominera och förfula stadsmiljön ska skyltar generellt i området placeras på fasad och vara kopplad till verksamheten. Skyltar får inte överstiga byggnadens angivna höjd och helst inte överstiga byggnadens takfot.

Inom prickad mark får byggnad inte uppföras förutom balkong, mindre utstickande byggnadsdel, mindre skyltar, skärmtak på fasad samt garage för cykel och kundvagnar. Mindre byggnadsdel ska tolkas i relation till byggnadens storlek och vara av vikt för byggnadens funktion eller gestaltning. Tex kan en snurrenté

på 3 meter i diameter vid Icas huvudentré betraktas som en mindre utstickande byggnadsdel.

För att möjliggöra för nya bostäder i anslutning till ICA butiken behöver angöringar, besöksparkering och lastgården till butiken byggas om och tillfartsvägen till lastgården flyttas. Tillfart för transporter till och från ICA kommer att ske via Pål Anders väg med angöring norrifrån från den nya gatan mellan Pål Anders väg och Allégatan. Delar av lastgården kommer även behöva användas till bostadsparkering och personalparkering. För att det ska vara möjligt att bygga bostäder i närheten av lastgården måste ett bullerskärmsskydd finnas mot bostäderna i öst, se verksamhetsbuller sidan 31.

Angöring och besöksparkering till ICA butiken kommer att anordnas med en in- och utfart från Lexikonvägen och en från Pål Anders väg.

ALLMÄN OCH KOMMERSELL SERVICE

I anslutning till "Framtidsplatsen" prövas centrumändamål vilket kan bidra till att stärka torgsplatsens funktion som central mötesplats i stadsdelen. Planläggning av bostäder stärker underlaget för dagligvaruhandeln i området. Bostäder placerade nära service i kombination med ett välutbyggt gång- och cykelnät minskar bilbehovet och främjar rörelse till fots och cykel.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Föreslagen grundläggning för byggnader upp till 11 meter i nockhöjd (uttryckt som 1-2 våningar i geoteknisk undersökning, WSP 2014) är platta på mark utan källare. Denna rekommendation baseras på resultat från den geotekniska undersökningen. För grundläggningsrekommendationer för annan bebyggelse krävs ytterligare utredningar.



Fågelvy från söder vid Lexikonvägen. Område markerad med blå streckad linje ingår inte i aktuell detaljplan. Området kommer att omarbetas och genomgå en ny granskning i senare skede.

FRITID OCH LEK

Inom stadsdelen planeras både lättillgängliga park och naturområden. Övergripande beskrivning och riktlinjer för den allmänna platsmarkens utförande och utformning finns redovisat i kvalitetsprogrammet.

FÖRESLAGEN TRAFIKSTRUKTUR

GATOR OCH STRÅK

Lexikonvägen

Lexikonvägen föreslås få en ny sträckning, bredd och utformning. Vägen omvandlas till en stadsgata och blir entrén till den nya stadsdelen söderifrån. Gaturummets bredd föreslås till 24 meter och är tänkt att inrymma gång- och cykelväg samt trädplantering på båda sidorna om vägen. God framkomlighet för bilburen trafik ska finnas vilket gör utformning av gatan samt placering och samordning av in- och utfarter speciellt viktiga. Utrymme ska finnas för en refug i mitten av vägen för att trafiksäkra och styra upp in- och utfarterna som föreslås längs med vägen.

För att skapa ett bra trafikflöde föreslås korsningarna Lexikonvägen – Pål Anders väg samt Lexikonvägen -Allégatan utformas som cirkulationsplatser.

Pål Anders väg

Pål Anders väg föreslås i samband med planens genomförande flyttas österut. Detta är en trafikförbättrande åtgärd som medför att industrifastigheten i väst (Scandstick) kan utökas så att verksamhetens in- och utlastningsområde kan hägnas in. Detta minskar konflikterna i gatan genom att fordons rörelser och olika manövrar som behövs för att komma till inlastningen sker inne på egen fastighet och inte ute på gatan. Totalt föreslås två in- och utfarter och en infart från Scandstick, två för godstransporter och en för personal samt besökande.

De nya in- och utfarterna till Scandstick ska samordnas med ICAs in- och utfarter samt gatukorsning Pål Anders väg/Forskargatan

Då gatan kommer att användas av en hel del tunga transporter föreslås en något bredare körbana på 7 meter. På västra sidan föreslås en trottoar och på den östra sidan en 10 till 15 meter bred grön korridor. Denna korridor förbättrar förutsättningarna för ”Aktivitetstråket” som är ett genomgående rekreativt gång- och cykelstråk från Högnäs östra delar i norr till Höganäs sportcentrum söder om planområdet.

Gatan avslutas i norr med en vändplats. Då lasttransporterna löses på egen tomtmark dimensioneras vändplatsen utifrån det utrymme som behövs för att en sobil ska kunna vända där. Möjlighet för ytterligare förlängning av gatan norrut mot Långarödsvägen finns om behovet skulle uppstå i framtiden beroende på hur detta området utvecklas.

För att möjliggöra flytten av gatan österut med breddningen av aktivitetsstråket behöver delar av ICA fastighet öster om befintlig gata tas i anspråk. Detta kompenseras genom att det befintliga fördröjningsmagasinet på fastigheten som är ganska ytkrävande, tas bort och hanteras på annan plats i området. Se VA och dagvatten.

Övergripande förslaget för godstransporter är att dessa i största möjliga mån ska samlas till Lexikonvägen och Pål Anders väg för att undvika tunga transporter inne bland bostadskvarteren.

Forskargatan

För att länka samman gatusystemet i stadsdelen föreslås en ny gata mellan Pål Anders väg och den nya förlängningen av Allégatan (Allégatan planläggs i delplan 1).

Gatans bredd föreslås till 13 meter med en körbana på 6 meter. Västra delen av gatan kommer att användas för angöring till ICA´s astgård. Vid behov denna del av gatan fram till infarten breddas till 7 meter. Gatan i övrigt utformas upphöjd trottoar på båda sidor om gatan. På norra sidan längs med skolans fastighet föreslås en skiljeremsa mellan körbana och trottoar och även en 2,5 meter bred dubbelriktad cykelväg som med tanke på skolan kommer att bli en ganska viktig cykelväg genom den nya stadsdelen i öst-västlig riktning.

Anläggandet av cykelvägen kommer att påverka skolans parkeringsplats som i samband med genomförandet behöver byggas om och eventuellt utvecklas.

Trädgatan

Gatan föreslås bli 13 meter bred med 5,5 meter bred körbana och upphöjda trottarer på båda sidor av gatan. Längs den västra sidan av gatan föreslås också plantering av träd för att möta upp omgivande bebyggelse och skapa en skala som harmoniserar med omgivningen. Mellan föreslagen trädplantering föreslås allmän besöksparkering.

Väster om gatan i södra delen av norra bostadskvarteret planeras det för ett eventuellt vårdboende. Detta kan komma påverka gatans tänkta utformning då vårdboende har andra krav på tillgänglighet från gatan. Frågan kommer att studeras vidare under detaljplanens granskning.

Teknikgatan

Från Trädgatan i väst till Framtidsplatsen i öst föreslås ett 11 meter brett gaturum i ett plan. Gatan fungerar som tillfartsväg till anslutande bostadskvarter i norr och söder men är även tänkt som en del av ett genomgående gångstråk mellan Framtidsplatsen, handelsområdet och aktivitetstråket. Tanken är att gatan ska kunna utformas flexibelt med olika typer av planteringar och möbleringar i gaturummet.

Mer detaljerade riktlinjer och principer för gatutyp och utformning beskrivs närmare i kvalitetsprogrammet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom planområdet eftersträvas ett gent och sammanhängande gång- och cykelnät. Det ska vara tryggt och naturligt att röra sig till fots eller med cykel i området. Områdets övergripande gång och cykelnätet redovisas i områdets trafik pm.

KOLLEKTIVTRAFIK

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik. Stadsdelen föreslås även att trafikeras av den lokala busstrafiken (flexlinjen) med hållplatser planerade längs med Allégatan och vid ”Framtidsplatsen”.

PARKERING

Planområdets läge i staden och i förhållande till kollektivtrafiken gör att det i detta område anses motiverat att frånga parkeringsnormen och sänka antalet bilplatser. Detta motiveras av att området redan uppfyller eller har möjligheten att uppfylla fem av sex kriterier i kommunens parkeringspolicy. Parkeringstalen redovisas i kvalitetsprogrammet (sidan 9). I programmet anges antalet bilplatser som ska anordnas inom den egna fastigheten. Övriga parkeringar kan lösas genom gatuparkeringar och samnyttjande av allmänna parkeringar och andra publika parkeringar i området.

Hur samutnyttjande av parkeringar kan ske finns det för närvarande inga riktlinjer för i kommunen utan ska prövas i det enskilda fallet. En viktig utgångspunkt är dock att samanutnyttjande inte får vara ett motiv för att möjliggöra större exploatering utan ska användas som en möjlighet att skapa större friyta och grönska inom kvarteren.

Parkering med direkt angöring från gatan, med undantag för radhus, bör generellt sett inte medges i området. Undantag får finnas men bör då endast medges på enstaka platser för i huvudsak handikappsparkering.

För att göra det lättare för fler att använda cykel bör det i flerfamiljshusen finnas en cykelplats per boende samt plats för besökande. Minst hälften av parkeringarna bör placeras lättillgängligt gärna i närhet till entréer eller med god koppling till eventuella cykelstråk.

För verksamheter ska kommunens parkeringsnorm vara uppfylld. Personal- och besöksparkering ska lösas inom egen fastighet.

Fler riktlinjer gällande bil- och cykelparkering finns redovisade i områdets Trafik PM.

Generella riktlinjer för parkering enligt kvalitetsprogrammet

Parkeringsytor ska delas upp i mindre enheter och fördelas ut i kvarteret. Småskaliga och integrerade lösningar ska prioriteras. Garage och parkeringsytor får aldrig bli dominerande i stadsbilden eller i det enskilda kvarteret. Parkeringsytan ska inte utformas så att den blir en återvändsgränd för gående utan gångar från parkeringen till bostäder och stråk ska finnas i olika riktningar. Parkeringsytorna ska vara välavgränsade med häckar, murar eller plank mot allmän plats. Alternativa lösningar för att minska parkeringsbehovet uppmuntras, så som bilpooler, elcykelutlåning, attraktiva cykelparkeringar med mera.

Parkering ska redovisas i samband med bygglovsprövningen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Verksamhetsbuller

En översiktlig bullerutredning har genomförts för att se över förutsättningarna för bostäder i norra kvarteret. Utredningen är genomförd av Tyréns, 190311 och omfattar verksamhetsbuller från Scandstick, ICA och skolan. Utredningen utgår från skisser framtagna av exploatören över en möjlig placering och utformning av bebyggelsen inom kvarteren. Byggnadernas höjder varierar från tre till åtta våningar längst i norr.

Resultat:

Resultat visar att den totala ljudnivån från alla verksamheter överskrider riktvärdet 50 dBA dagtid och 45 dBA kväll/natt/helg om inga åtgärder vidtas. Störst bullerpåverkan på planområdet har ICA Kvantums leveranser som genererar ljud i form av lastning och lossning och ljud från lastbilarnas kylaggregat samt fyra källor från ScandStick AB som benämns k11, k13, k16 och k18. ScandStick AB:s källor går dygnet runt och överskrider riktvärdet 45 dBA för kväll/natt. För att kunna genomföra projektet är det av stor vikt att ScandStick AB:s källor åtgärdas.

Rekommendationer från genomförd bullerutredning:

För att kunna bygga bostäder som uppfyller riktvärdena för industri- och annat verksamhetsbuller inom aktuellt planområde krävs ett flertal åtgärder. Nedan beskrivs åtgärder för att uppfylla riktvärdet, dels dagtid på vardagar, dels under kvällar och helger. Samtliga åtgärder måste genomföras för att det ska vara möjligt att uppfylla riktvärdena. Åtgärder förutsätter att driftfallen följs, se kapitel 1.1 i bullerutredning. Rekommendationerna utgår från zon A om inget annat anges.

För att uppfylla riktvärdet 50 dBA som gäller dagtid på vardagar rekommenderas följande åtgärder:

- Anlägga ett bullerskyddsskärm tre meter över mark, som löper mellan Ica kvantum och bostadsområdet. Ljudet från ICA:s leveranser reduceras avsevärt in mot bostadsområdet. Planket ska vara tätt, sluta tätt mot marken och ha en minsta ytvikt på 15 kg/m².
- Åtgärda källor på ScandStick AB: k11, k13, k16 och k18 (se utredning). Beräkningar visar att om de fyra nämnda källorna dämpas så att ljudeffekten minskar med minst 10 dBA per källa är det möjligt att uppfylla riktvärdet 45 dBA på planområdet i kombination med föreslagna åtgärder.

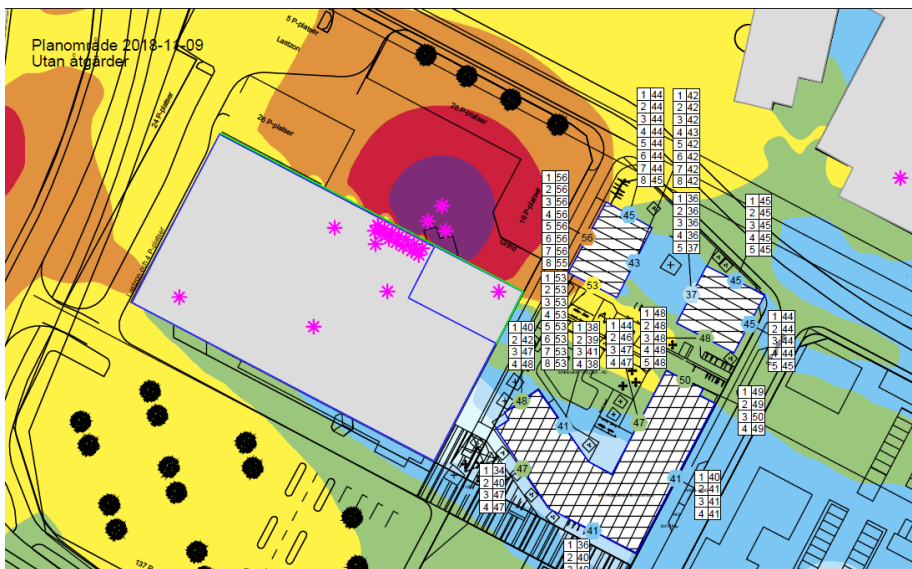
Höghus om åtta våningar och det lägre punkthuset uppfyller inte riktvärdena med ovan åtgärder för dag/helg/kväll. Om bostäder ska förläggas i dessa byggnader bör dessa planeras genomgående med minst hälften av rummen mot ljuddämpad.

På V/L-formad byggnad (vårdboende) överskrider riktvärdet på kortsida i norr samt på den norra delen av den västra fasaden på kväll/helg (två lägenheter på vardera våningen två och tre, totalt fyra av 60 lägenheter i projektet, överskrider marginellt helg/kvällriktvärdet). Fasad i norr kommer inte att ha fönster alternativt ansluta till gemensamma utrymmen, varför riktvärdet inte behöver beaktas. På del av fasad i väster som överskrider riktvärdet på helg/kväll med 1–2 dBA finns minst två alternativ till åtgärder. Bullerskyddsskärmen som ligger närmast bostäderna kan höjas från 3 meter till sex, fem och tre meter över mark (se sida 15 i bullerutredningen) vilket uppfyller helg/kväll-värdena på hela vårdboendet. Som ett alternativ till den 6, 5 och 3 meter höga skärmen skulle man istället kunna ändra delar av fasadens utformning på vårdboendet (se sida 16-17 i buller utredningen).

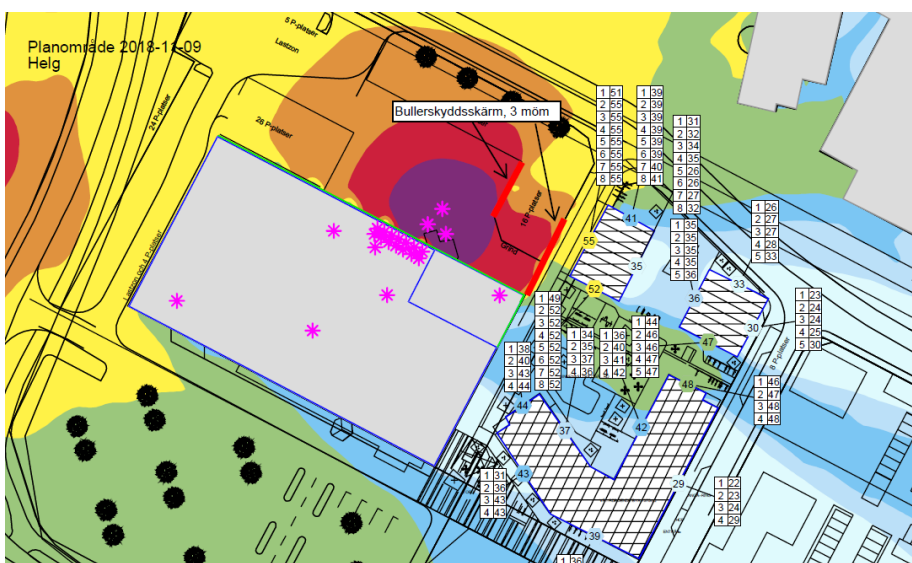
Vad det gäller uteplats är det möjligt att uppfylla riktvärdet för dag/kväll/helg Leq 45 dBA och natt Leq 40 dBA på en gemensam uteplats om den förläggs i markplan inom områden i de två ljusaste blå zonerna, se figur 4–6 i bullerutredningen. Om man vill anlägga uteplats inom det mörkaste av de tre blå nyanserna behöver denna skärmas med ett tätt bullerreducerande plank på minst tre sidor för att uppfylla gällande riktvärden. Om en gemensam uteplats anläggs kan man planera balkonger och egna uteplatser utan att ta hänsyn till gällande riktvärden på dessa.



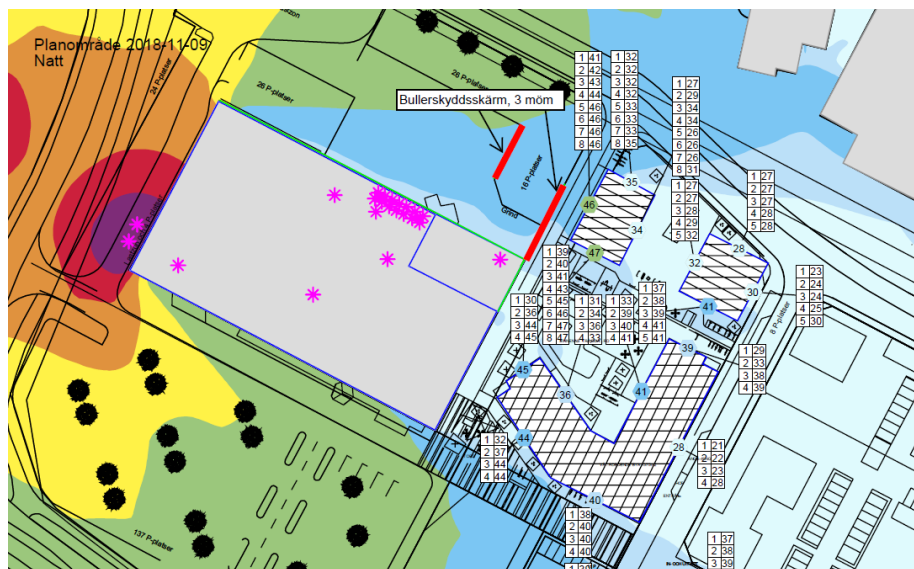
Föreslagen möjlig byggnation i norra kvarteret med ett äldreboende i söder samt två punkthus i norr.



Utklipp från bilaga AK00 som illustrerar ljudutbredningen (2 möm) från ICA Kvantum, ScandStick AB:s och Tornhyckeskolans verksamheter i förhållande till planerade bostäder utan åtgärder. Blå zoner anger ljudnivåer upp till och med 45 dB(A) och grön zon anger upp till och med 50 dB(A). Tabellerna anger hur L_{eq} (dB(A)) (2:a kolumnen) fördelas per fasad och våningsplan (1:a kolumnen).



Utklipp från bilaga AK01 som illustrerar ljudutbredningen (2 möm) från ICA Kvantum, ScandStick AB:s och Tornhyckeskolans verksamheter i förhållande till planerade bostäder med åtgärder dagtid vardagar. Blå zoner anger ljudnivåer upp till och med 45 dB(A) och grön zon anger upp till och med 50 dB(A). Tabellerna anger hur L_{eq} (dB(A)) (2:a kolumnen) fördelas per fasad och våningsplan (1:a kolumnen).



Utklipp från bilaga AK01 som illustrerar ljudutbredningen (2 möm) från ICA Kvantum, ScandStick AB:s och Tornhyseskolans verksamheter i förhållande till planerade bostäder med åtgärder dagtid vardagar. Blå zoner anger ljudnivåer upp till och med 45 dBA och grön zon anger upp till och med 50 dBA. Tabellerna anger hur L_{eq} (dBA) (2:a kolumnen) fördelas per fasad och våningsplan (1:a kolumnen).

Åtgärder:

Kommunens bedömning är att gällande riktvärden kan uppfyllas förutsatt att en del åtgärder genomförs enligt aktuell bullerutredning. Buller tillsammans med åtgärder för att uppnå gällande riktvärden ska redovisas i samband med bygglövsprövningen.

För att säkerställa att gällande riktvärden uppfylls för verksamhetsbuller mot planerade bostäder i öst görs följande regleringar i plankartan.

- Bestämmelse om att bullerskydd på minst 3 meter ska finnas mellan Ica och bostadsområdet. För åtgärden gäller också att startbesked för byggnation av bostäder inte får lämnas förrän bulleråtgärd har genomförts.
- Bostäder ska utformas och placeras med hänsyn till verksamhetsbuller det vill säga lägenheter som inte uppfyller gällande riktvärden ska bulleranpassas och ha tillgång till en ljuddämpad sida. Detaljplanen reglerar inte byggnadernas placering och utformning i detalj utan lämnar utrymme för flera olika placeringar och utformningar av husen i kvarteret.
- Uteplats ska utföras bullerfri. Om detta inte är möjligt vid enskild uteplats ska en gemensam bullerfri uteplats som uppfyller gällande riktvärden anordnas i anslutning till bostäderna.

Vad det gäller Scandstick AB så har verksamheten enligt kommunens miljöavdelningen redan idag krav på sig att uppfylla gällande bullerriktvärden gentemot omgivande bebyggelse. Dessa krav påverkas inte av aktuell detaljplan och ska genomföras oavsett genomförandet av detaljplanen.

Vägrafikbuller

För att redovisa vägbullerpåverkan på föreslagna bostäder och angränsande skola i norr har översiktliga bullerberäkningar gjorts som underlag till aktuell delplan. Se Bilaga 1: Trafikbuller.

Bullerberäkningarna utgår ifrån trafikprognoser och planerade hastigheter som redovisas i Trafik-PM för Sydöstra Höganäs – Tornlyckan. I Trafik-PM beskrivs den framtida gatustrukturen och, på ett övergripande sätt, hur mycket biltrafik den nya bebyggelsen alstrar, hur denna trafik kan fördela sig på gatunätet och hur befintlig trafik omfördelar sig tack vare föreslagen utveckling av gatunätet. Studierna

grundas på samrådshandlingen för hela området, 2016-06-13 samt granskningsförslaget för delplan 1 och delplan 2.

Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån ligger inom gällande riktvärden men att den maximala ljudnivån vid bostadsfasad riskerar att överskridas vid aktuella beräkningspunkter.

Trafikmängden på Forskargatan bedöms inte till sådan mängd att den påverkar skolgården på ett sätt som överskrider riktvärden för ekvivalent nivå. Maxvärdet kan överskridas fler än 5 gånger under maxtimme vid förgårdsmarken som finns mellan skola och gata, beräkningspunkt F. Denna del av gården bedöms dock begränsad till sin yta och inte utgöra del av den yta på skolgården som avses för lek. Lekutrymmen är koncentrerade till tomtens norra sida vilka inte riskerar överskrida maxnivåerna för skolgård.

Åtgärder:

För att säkerställa en god utemiljö reglerades det i plankartan att eventuella uteplatser ska utföras bullerfria. Om maximal ljudnivå vid enskild uteplats inte uppfylls ska en gemensam bullerfri uteplats anordnas i anslutning till bostaden. Slutgiltiga och mer detaljerade bullerberäkningar ska göras för bygglansgranskning.

FARLIGT GODS

Farligt godstransporter förekommer längs väg 111 som ligger cirka 250 meter från planområdet. Inga åtgärder är nödvändiga då avståndet mellan planerad bebyggelse och väg 111 bedöms som tillräckligt.

MARKFÖRORENINGAR

Inga konstaterade markföroreningar eller kartlagda deponier finns inom området.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Ingen betydande risk för översvämningar i delområdet bedöms föreligga.

MARKRADON

Ingen betydande risk för markradon i delområdet bedöms föreligga.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA OCH DAGVATTEN

För att klara dagvatten- och VA-försörjningen för området krävs en utbyggnad av det befintliga VA- och dagvattennätet. För delar av aktuell delplan, delplan 2, finns dock möjlighet att ansluta till befintligt VA-nät. I samband med detaljplanens genomförande föreslås fördröjningsmagasinet på ICA fastighet i nordvästra delen av planområdet tas bort. Nytt fördröjningsmagasin kommer att finnas i det planerade naturparksområdet öster om Litteraturvägen det vill säga sydöst om aktuell delplan. En mer detaljerad VA-projektering tillsammans med höjdsättning av den allmänna gatumarken kommer att ske under hösten 2018 och våren 2019.

ENERGIFÖRSÖRJNING

Detaljplanen medger inom delar av området att byggnader får placeras i fastighetsgräns mot allmän plats. Detta kan få som konsekvens att viss grundläggning, dränering och eventuellt underhåll av byggnad kan komma att ske på delar av allmän plats. Detta ska beaktas vid detaljplanens genomförande så att bland annat nödvändiga servitutsavtal upprättas och att eventuella ledningar inte placeras för nära aktuell fastighetsgräns.

Befintliga ledningar i Pål Anders väg som berörs av vägens flytt föreslås ligga kvar och säkras genom ett U-område. Befintligt u-område i gällande detaljplan för ICA i sydvästra delen av handelsområdets besöksparkering föreslås ligga kvar för att säkra underliggande VA ledningar. Ledningar i Lexikonvägen kommer sannolikt behöva läggas om i samband med att vägen flyttas.

AVFALLSHANTERING

Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Synliga sopkärl ska i alla lägen undvikas. Miljöhus bör placeras med hög tillgänglighet för boende inom kvarteret och i nära anslutning till gatan för att underlätta sophämtning. I de fall där avfallshämtning måste ske direkt från gatan bör sopkärlen integreras i byggnad eller avskärmas med mur/plank.

Befintlig återvinnsstations föreslås att flyttas från ICAs parkering i söder till norra änden av fastigheten vid korsningen Pål Anders väg och den nya Forskargatan. Viktigt att återvinningsstationen ramas in och skärmas av från gatan. Detta dels av estetiska skäl och dels funktionsmässigt så att eventuella avfall inte riskerar att blåsa iväg och spridas i området.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under första kvartalet 2019.

GENOMFÖRANDE

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

ANSVARSFÖRDELNING

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Höganäs kommun
El, fjärrvärme och bredband	Höganäs Energi
Tele	ex TeliaSonera
Kvartersmark	Berörd markägare

Exploatören ska 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.

Huvudmannaskap

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

Avtal

I samband med planläggning ska ett exploateringsavtal upprättas för delar av planen. Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan kommun och exploatör där kommunen **inte** är markägare. Avtalets huvudprinciper är att exploatören avyttrar den mark som planlagts som allmän plats till kommunen som tar ansvar för genomförandet av den allmänna platsmarken inom detaljplanen.

Kvalitetsprogram

Till området finns ett kvalitetsprogram framtaget som ska vara vägledande för områdets utformning vid exploatering av både kvartersmark och allmänna platser. Kvalitetsprogrammet kommer att bifogas som bilaga vid tecknande av marköverlåtelseavtal och exploateringsavtal.

Programmet beskriver och definierar den kvalitetsnivå som krävs för att delta i genomförandet av stadsdelens uppförande. Kvalitetsprogrammet utgör också underlag vid bygglovsprövning och är ett vägledande dokument som ska läsas tillsammans med detaljplanen för projektet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

I område för delplan 2 ingår delar av Höganäs 37:8, Höganäs 37:38, Höganäs 37:39, Höganäs 37:41, Lerberget 49:707 och Odlingen 1 som alla är i kommunal ägo. I planområdet ingår även fastigheten Höganäs 37:40 samt delar av fastigheterna Pålstorp 1, Pålstorp 7 som alla är i privat ägo.

Inom planområdet finns även delar av samfälligheten Höganäs s:52 och Höganäs 37:39.

Fastighetsägare

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

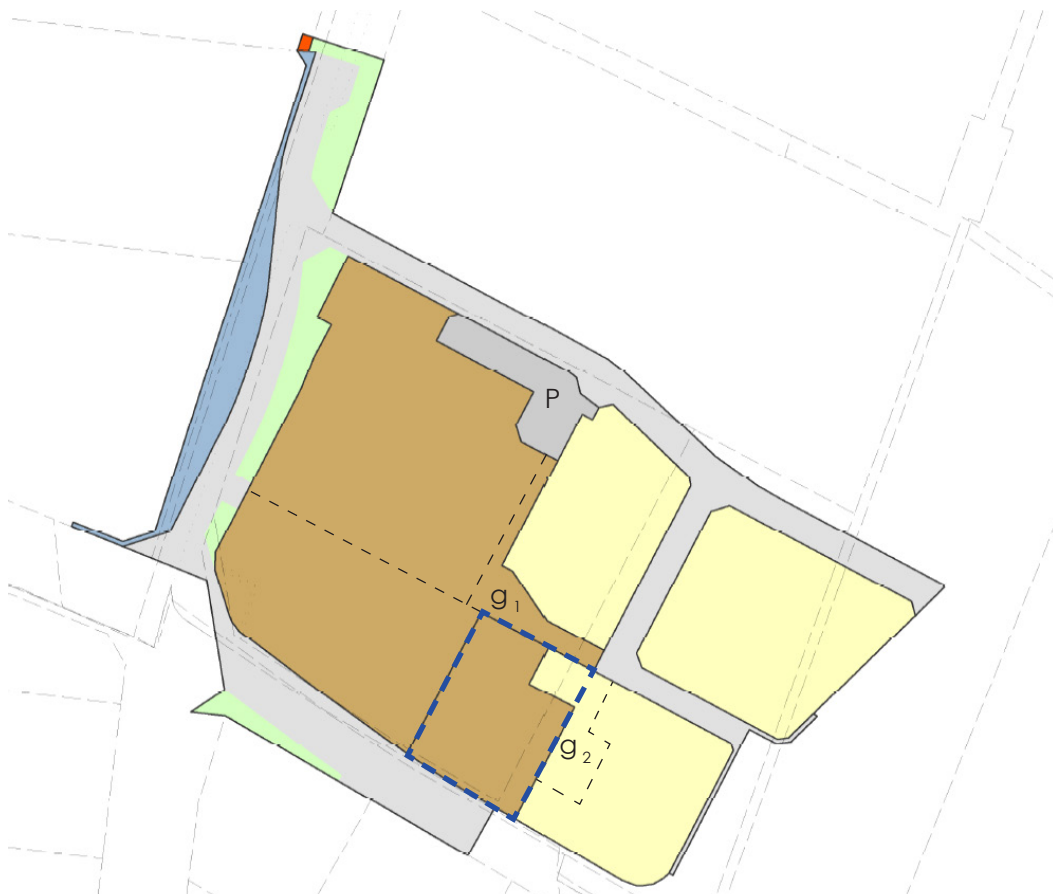
Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Planens genomförande innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske såsom avstyckning, servitutsbildning samt eventuell bildande av gemensamhetsanläggning för att trygga tillfart, parkering och andra gemensamma ytor och byggnader. Inom planområdet finns samfälligheten Höganäs s:52. Samfärd mark kommer att upphävas i samband med detaljplanens genomförande.

Avstyckning föreslås ske enligt följande (se karta nedan):



Fastighetsbildningskarta. Område markerad med blå streckad linje ingår inte i aktuell detaljplan. Området kommer att omarbetas och genomgå en ny granskning i senare skede.

- Fastigheter inom gult område omfattar kvartersmark och kommer regleras in till en eller flera exploateringsfastigheter som sedan styckas av till mindre fastigheter efterhand som området exploateras. Hur avstyckningen kommer att se ut är inte fastställt i nuläget utan beror på hur respektive exploatör väljer att bebygga sitt område.
- Fastigheter inom ljusgrått och ljusgrönt område omfattar allmän mark för gata och park och kommer regleras in i en kommunal gatufastighet.
- Fastigheter inom brunt område omfattar kvartersmark för handel och kommer delas upp i minst två fastigheter. Området kommer troligen också innehålla minst en gemensamhetsanläggning (g_2) för gemensam parkering och angöring.
- Fastighet inom blått område omfattar kvartersmark för industri och kommer regleras in i befintlig industrifastighet i väst.

-Fastighet inom rött område omfattar kvartersmark för skola och kommer regleras in i befintlig kolfastighet i norr.

- Fastigheter inom mörkgrått område (P) omfattar kvartersmark för parkering tillhörande nordvästra bostadskvarteret. Området kommer troligen regleras till en enskild fastighet.

Gemensamhetsanläggning

Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av anläggningen i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett anläggningsbeslut. Direkt utformning och val av metod för att säkra gemensamma anläggningar så som in-/utfarter, parkering, miljöhus etc vid avstyckning ska hanteras vid lantmäteriförrättningen.

Servitut och ledningsrätter

Detaljplanen medger inom delar av området att byggnader får placeras i fastighetsgräns mot allmän plats. Detta kan få som konsekvens att viss grundläggning, dränering och eventuellt underhåll av byggnad kan komma att ske på delar av allmän plats. Detta ska beaktas vid detaljplanens genomförande så att bland annat nödvändiga servitutsavtal upprättas och att eventuella ledningar inte placeras för nära aktuell fastighetsgräns.

Ledningsrätter som upprättas för underjordiska ledningar över kvartersmark är ”u”-markerade i detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av Höganäs kommun genom planavtal. Höganäs kommun bekostar utbyggnad av allmän platsmark så som gator, torg, cykelvägar och parkområde. Höganäs kommun bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i kommunens VA-taxa. Kommunen kommer att sälja tillskapad bostadsmark till ett pris som kommer att fastställas av kommunfullmäktige. Höganäs kommun initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildningarna som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare. Anslutningsavgifter för el och dylikt erläggs av berörd markägare enligt varje leverantörs taxa.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flytt eller ändringar av befintliga ledningar och anläggningar bekostas av markägaren.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut, gemensamhetsanläggning (eller annan nyttjanderätt) på annans mark regleras i respektive exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning osv som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

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

Kommunen har skyldighet för att inlösen av mark för allmän platsmark (park, lokalgata och gc-väg).

Kostnaderna för utbyggnad av de allmänna ytorna så som gator, torg och park ska finansieras genom markförsäljning.

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.

MILJÖKVALITETSNORM – LUFT UTMOMHUS

Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormerna. 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 mättillfällen inte heller överskred normvärdena.

De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

MILJÖKVALITETSNORM - BULLER

Miljökvalitetsnormen för buller är en så kallad målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: ”det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”. Normen följs

när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa orsakade av omgivningsbuller. Följande gällande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande ur bullersynpunkt inte innebär risk för skadliga effekter på människors hälsa.

NATIONELLA OCH REGIONALA 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 behovsbedömningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte. Nedanstående punkter redovisar vilka nationella miljömål som i behovsbedömningen anses berörda av planens genomförande.

God bebyggd miljö

Planen medger utbyggnad av bostäder men även lokaler för handel, verksamheter och arbetsplatser inom tätortsområdet, dvs. i strategiskt läge med närhet till allmänna kommunikationer, skola, livsmedelshandel och sport.

Planens gatu- och bebyggelsestruktur är utformad för att skapa möjligheten att bygga ut och om staden etappvis och för att varje tillkommande kvarter ska kunna fungera tillfredsställande på egen hand vad gäller behov och funktioner oberoende av utbyggnadstakten för hela området.

Planen tar hänsyn till och avser att bevara och vårda, natur- och kulturmiljövärden samt skapar möjligheter till förbättrade allmänna rekreationsmöjligheter av olika slag.

Planen förbättrar infrastrukturen för samtliga trafikslag i området mellan Lerberget och Höganäs. I området är dessutom gång och cykel prioriterade trafikslag vid gatuutformning och planering av kommunikationsstråk inom och genom området.

Planen står inte i konflikt med några nationella, regionala eller lokala bevarandevärden.

Infrastrukturen i området planeras för att kunna bygga vidare på befintlig infrastruktur och anpassas till människors behov, för att minska resurs och energianvändning samt klimatpåverkan, samtidigt som hänsyn är tagen till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet.

Riktlinjerna för den bebyggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser och service.

Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft

Utbyggnad av staden med bostäder, verksamheter och handel kan å ena sidan antas generera fler varu- och persontransporter vilket i sin tur kan antas innebära en negativ påverkan på luftkvalitet och halten växthusgaser i atmosfären. Etablerandet av verksamheter och service på orten innebär å andra sidan ökade möjligheter att uträtta sina ärenden till fots eller cykel i hemmets närmiljö vilket i förlängningen bidrar till minskade utsläpp och en positiv inverkan på samma berörda miljömål.

Grundvatten av god kvalitet

Mer hårdgjorda ytor genom exploatering ger mindre grundvattenbildning men exploateringen bidrar också till minskad gödningspåverkan när odlingen upphör.

Ett rikt odlingslandskap

Cirka 14 hektar av idag brukad åkermark tas i anspråk för andra användningar vid full exploatering av området. Jordbruksmarkens kvalitetsklassning ligger mellan 5-7, det vill säga något sämre bördighet. De mervärden den tilltänkta exploateringen kan bidra med till närområdet och staden, särskilt vad gäller bostadstypsdemografi och grönområden, samt ett gott hushållande av den ianspråktaga marken och positiv inverkan på andra nationella miljömål (se ovan) anses kunna balansera den negativa påverkan detta förslag innebär på miljömålet om rikt odlingslandskap.

Sammantaget görs därför i behovsbedömningen avvägningen att gällande nationella och regionala miljömål inte påverkas påtagligt negativt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

I Höganäs kommuns klimat-PM, godkänd i kommunstyrelsen den 24 januari 2012, redovisas att havsnivån kan komma 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 mellan +4,5–+5,5 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken men genomförandet av planförslaget bedöms inte utgöra någon negativ påverkan på detta riksintresse då det är beläget i ett redan exploaterat område där inga av de för kustzonen utpekade värdena kan anses finnas och äventyras.

SOCIALA KONSEKVENSER

Bostadspolitiska mål

Planens flexibilitet syftar till att bidra till att öka variationen i bostadsutbudet på orten vilket är i enlighet med kommunens bostadspolitiska mål. Planen möjliggör även etablerandet av olika typer av upplåtelseformer.

Blandning och flexibilitet

Planförslagets struktur medger stora möjligheter vad gäller både typer av bebyggelse och bostadstyper inom området. Planen möjliggör även olika upplåtelseformer och ger möjligheten att ändra användningen för mark och lokaler utifrån behov och efterfrågan. Genom att medge flera olika användningsområden inom flera av kvarteren kan dynamiska miljöer med blandade funktioner inom och mellan dessa kvarter också skapas.

Kopplingar till omgivningen

Planområdet ligger i nära anslutning till hela den befintliga staden med goda möjligheter till att skapa kopplingsstråk till lokala målpunkter. Men framför allt bidrar planförslaget till att skapa nya kopplingar i denna del av staden så att redan existerande kopplingar mellan de befintliga stadsdelarna kan stärkas ytterligare och kompletteras genom de rörelsestråk som planförslaget tillför.

Fritid och folkhälsa

Planförslaget möjliggör utveckling av ortens lokala serviceutbud i ett nära läge för stor del av ortens boende. Detta kan medföra att fler väljer att gå eller cykla till den lokala servicen istället för att ta bilen till dessa platser eller att utträtta vardagsärenden på externa serviceställen på avstånd från hemmet som kräver bilkörning. Planens övergripande struktur och hierarkierna i gatumiljön innebär också att framkomligheten för gående och cyklister i och genom området prioriteras framför biltrafiken. Detta scenario innebär dels att invånarna blir mer fysiskt aktiva i vardagen, att gatumiljöerna blir lugnare och att utsläpp från biltrafiken kan minska. Inom planområdet planeras även generösa grönområden av olika karaktärer för rekreation och spontanidrott. Planförslaget har alltså goda förutsättningar att bidra till en ökad god folkhälsa.

Mötesplatser

I planförslaget är huvudgreppet att samla alla trafikslag inom samma stråk. Detta innebär att gaturummen i sig blir en form av mötesplatser i vardagen då både privatentréer och verksamheter vänder sig mot dessa mötesstråk. Utöver denna planeringsprincip har även ett begränsat antal samlingspunkter skapats där stråk i gatustrukturen naturligt möts. Även i grönstrukturens utformning har plats för specifika mötesplatser gjorts.

Säkerhet och trygghet

Genom att möjliggöra en blandning av bostäder och verksamheter inom detaljplanen och genom att orientera entréer och verksamheter mot allmänna stråk och platsbildningar skapas förutsättningar för att aktivera området under större delar av dygnet, något som bidrar till en ökad allmän närvaro och trygghetskänsla.

Planförslaget innebär också möjligheter för befintliga verksamheter inom planområdet att utvecklas och för nya verksamheter att tillkomma. Kundgenomströmningar till dessa verksamheter kan potentiellt skapa en ökad rörelse i och kring planområdet vilket bidrar till upplevelsen av en trygg miljö.

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 kommande bygglovsprövning.

Service

Planförslaget innebär ett tillskott av verksamhetsytor som är avsedda att komplettera befintliga verksamheter och handel i staden som helhet. Dessa ytor ges hög flexibilitet vad gäller användningsmöjligheter vilket skapar större möjligheter för området att bidra till ett utökat serviceutbud för hela staden.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Konsekvenser för kommunen

Kommunen får en inkomst av försäljning av fastigheter inom planområdet.

Kommunen får en utgift i samband med lantmäteriförrättning, utbyggnad av gatunätet och VA - nätet samt för anläggning av allmän platsmark. Höganäs kommuns gata- och parkavdelning får en ökad driftskostnad för underhåll av tillkommande allmän platsmark.

Konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Får en utgift i samband med lantmäteriförrättning samt eventuell flytt av ledningar och försiktighetsåtgärder som kan behövas inom den egna fastigheten till följd av detaljplanens genomförande. Får en intäkt för försäljning av fastigheter inom planområdet.

Medverkande tjänstemän

- Per-Erik Linders, planarkitekt och planförfattare
- Madeleine Meiby, planarkitekt och biträdande planhandläggare
- Carmen Popescu, trafikplanerare
- Jessica Wikström, trafikplanerare
- Pär Ragvald, exploateringsingenjör och exploateringsansvarig
- Sverker Tingdal, Stadsarkitekt
- Viktoria Enoksson, Landskapsarkitekt
- Carl-Gustav Lindh, Gatuingenjör
- Joachim Runesson, VA-ingenjör

Plan- och bygglovsavdelningen

Anna Thoot
Plan- och bygglovschef

Per-Erik Linders
Planarkitekt

