

KS/2023/600

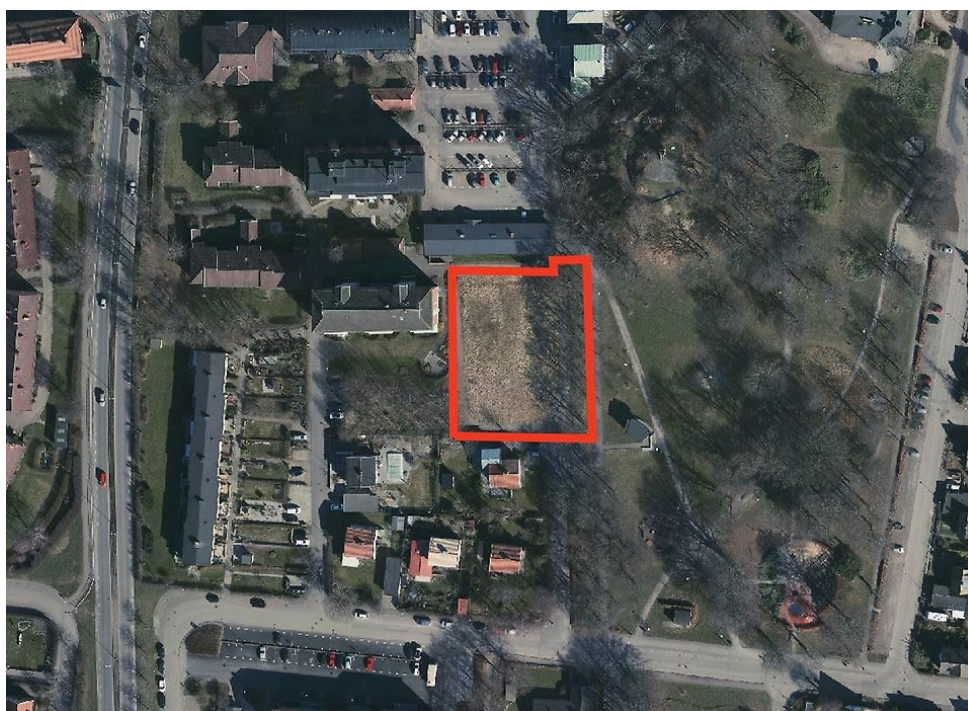


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Brorsbacke Västra 26

i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län



Ortofoto över planområdet och omgivningen. Planområdet är inritat med röd linje.

Laga kraft-handling
4 mars 2026



**HÖGANÄS
KOMMUN**

FÖRORD	3
OM DETALJPLAN	3
HANDLINGAR.....	3
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	3
DETALJPLANENS SYFTE	4
PLANENS SYFTE	4
BAKGRUND, PLANBESKED.....	4
ÄRENDEINFORMATION.....	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
OMRÅDET IDAG	6
OMRÅDETS HISTORIA.....	7
LANDSKAPSBILD.....	8
TRAFIK.....	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
HÄLSA, SÄKERHET	11
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	13
PLANERINGSUNDERLAG	14
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	14
RIKSINTRESSEN.....	18
SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR.....	19
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG.....	20
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	21
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	21
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	22
HELA DETALJPLANEN.....	22
ALLMÄN PLATS.....	23
KVARTERSMARK.....	25
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING	30
UTREDNINGAR	31
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	32
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	32
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	32
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	32
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	35
GENOMFÖRANDETID	35
ORGANISATORISKA FRÅGOR	35
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR	36
EKONOMISKA FRÅGOR	37
TEKNISKA FRÅGOR	37

KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	38
MILJÖKONSEKVENSER	38
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	38
SOCIALA KONSEKVENSER	40
MILJÖKVALITETSNORMER	41
NATIONELLA MILJÖMÅL	42
KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR	42
EKONOMISKA KONSEKVENSER	43
FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER	43



FÖRORD

OM DETALJPLAN

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

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

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning

BILDER

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:
Per Rinde, planarkitekt och planförfattare (Tengbom)
Liridon Tetaj, planarkitekt
Gunilla Sandebert, stadsarkitekt/planchef



DETALJPLANENS SYFTE

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att planlägga fastigheten Brorsbacke Västra 26 för markanvändningen bostäder (B) och parkmark (PARK).

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 14 mars 2023 §56, att uppdra åt plan- och bygglagsavdelningen att genomföra planprocess för Brorsbacke Västra 26.

ÄRENDEINFORMATION

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planbeskrivningen är framtagen i enlighet med BFS 2020:8.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor efter att anslaget protokoll 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.

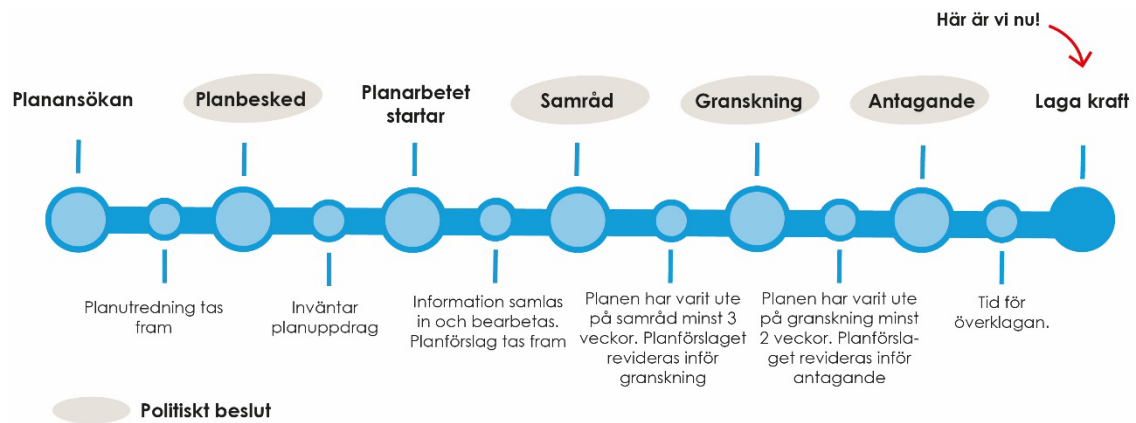


Bild: Illustration av planprocessen och politiska beslut. Vi är nu vid "Antagande".

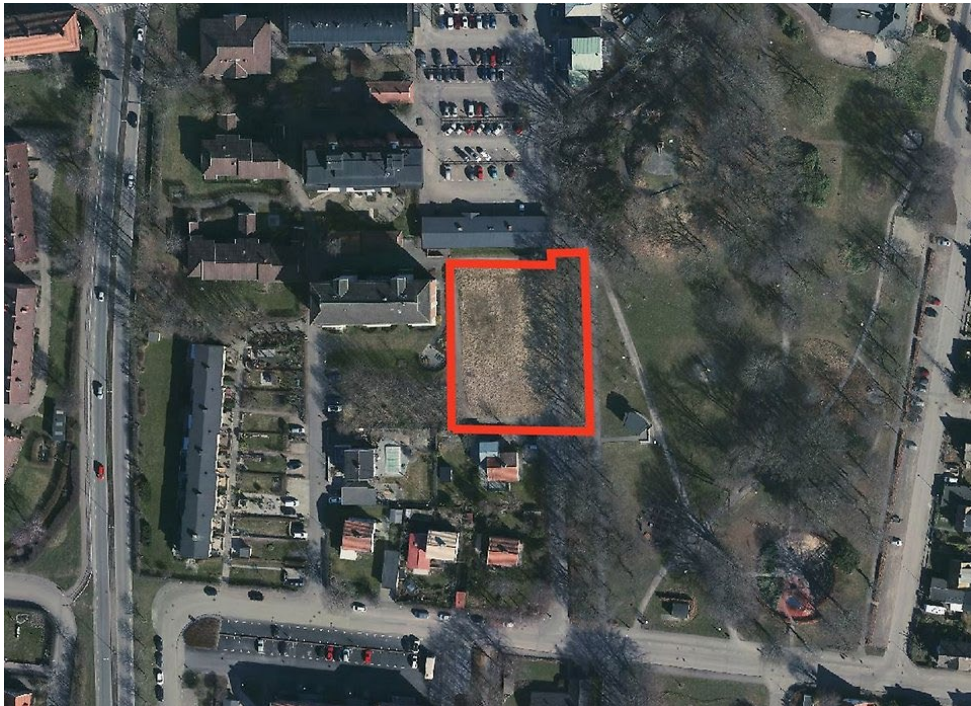


PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Planområdet ligger i centrala Höganäs. Fastigheten Brorsbacke Västra 26 var tidigare bebyggd med en förskola. Den revs under 2017 enligt historiska ortofoton. Sedan 2018 är fastigheten obebyggd. Området är i dag planlagt för daghem (förskola) i en våning.

Planområdet gränsar i öster till Sjöcronas park (Tivoliparken) och på övriga sidor bostäder. Direkt norr om planområdet finns en mindre byggnad med kontor, förråd och transformatorstation.



Ortofoto: Planområdet med röd linje och dess närområde.



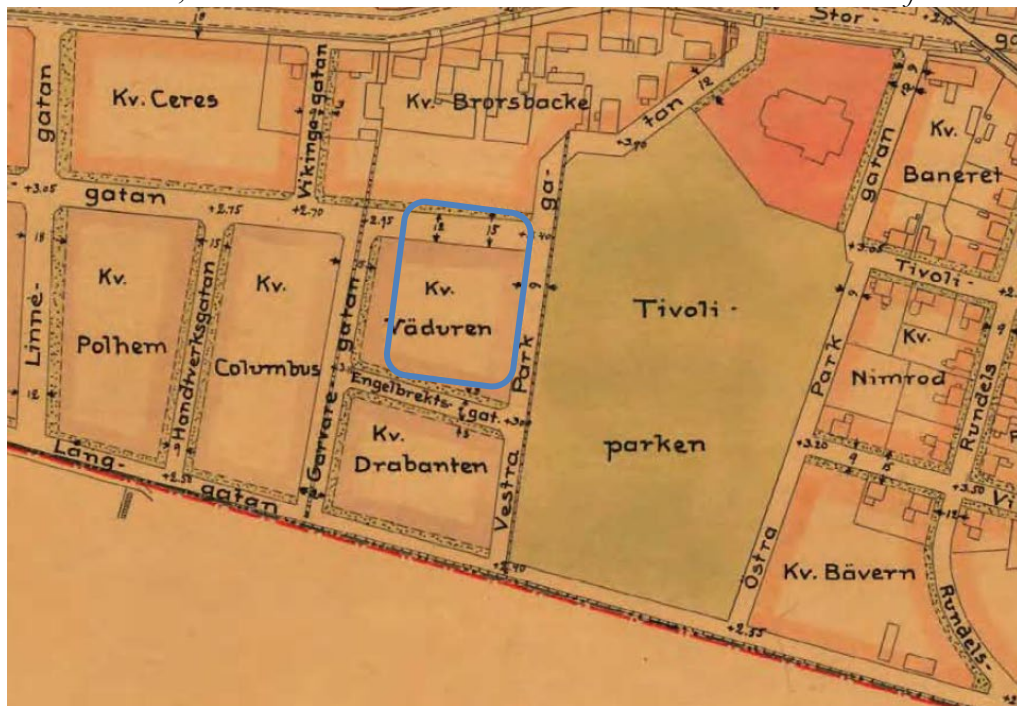
Bild från planområdet med befintlig höghusbebyggelse i bakgrunden.

OMRÅDETS HISTORIA

I början av 1900-talet låg planområdet utanför gränsen för gruvsamhället Höganäs Övre. En stadsplan togs fram 1910–1916 för att sammanbygga gruvsamhället med fiskesamhället Höganäs Nedre. I stadsplanen lades området ut för bebyggelse med småhus och den genomfördes i stora delar. Planområdets kvarter gavs där namnet Väduren.



Historisk karta, Häradsökonomiska kartan 1910–1915. Planområdet med blå linje.



Utsnitt av "Plan öfver Höganäs" från 1910, reviderad 1916. Det ungefärliga planområdet med blå linje.

På 1970-talet togs en ny stadsplan fram för området. Där möjliggjordes inom planområdet för en förskola och för området norrut bostadsbebyggelse i upp till sju våningar. Den nya bebyggelsen ersatte tidigare småhusbebyggelse i området. Förskolan inom planområdet revs under 2017 och sedan dess har området varit obebyggt.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet utgörs i dag av en plan yta med ruderatmark. I östra delen står en trädrad som gräns mot Sjöcronas park. Området är i stort sett plant och har markhöjder mellan +3,5 och +3,8 över nollplanet enligt höjdsystemet RH2000.

VATTEN

Grundvattenytan har vid senaste mätning inmätts till 1,4 till 4,5 meter under marknivån. Vid ett mättillfälle har även grundvatten saknats i en av undersökningspunkterna. Grundvattennivån varierar något under året på grund av nederbörd och andra grundvattennivåer kan finnas.

GEOLOGI

Jordlagren under planområdet består generellt av sedimentärt berg som överlagras av lermorän och fyllning. Fyllningen består av sand, grus, humusjord med inslag av byggrester så som asfalt, tegel och kol. Fyllningen har en mäktighet på 0,4–0,7 meter. Lagringstätheten på fyllningen varierar från lös till medelhög.

VEGETATION

Den vegetation som finns i planområdet är trädraden i den östra delen i gränsen mot Sjöcronas park. Den högre trädraden närmast parken har träd av sådan storlek och karaktär att den enligt 7 kap 11 § MB (1998:808) utgör en skyddad biotop med vägledningen för *Allé* i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken: *"Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd."* Även den ek som står utanför raden i den norra delen anses höra till den skyddade biotopen.

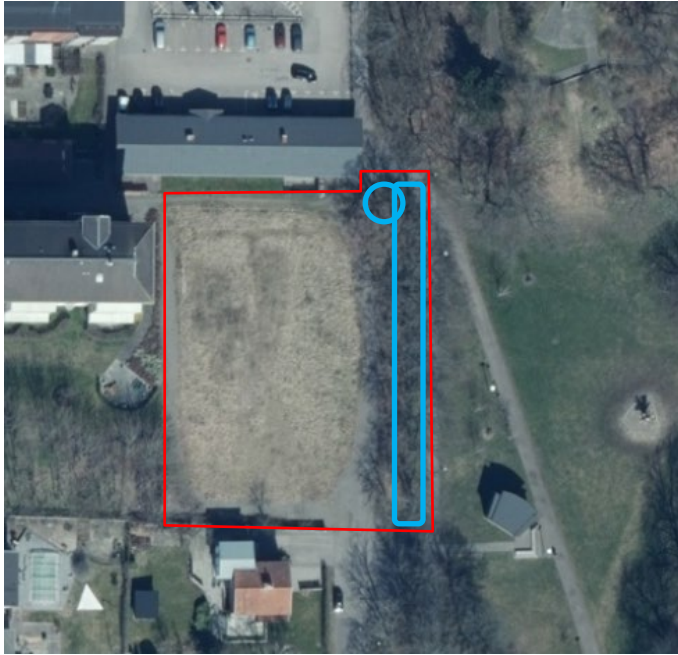


Bild: Planområdet markerad med röd linje och trädraden inom blått område. Den blå cirkeln i norra delen markerar den ek som anses ingå i biotopskyddet.



Bild: Bild på trädraden. Större, vuxna träd i delen mot parken och mindre träd i den främre/västra raden.

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 § Kulturmiljölagen.

TRAFIK

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Astrid Lilienbergs gata ligger sydöst om planområdet och är den enda vägen som direkt ansluter till planområdet. Den kopplar samman området med Långgatan i sydost och Hjalmars väg i sydväst. Hjalmars väg leder senare till Långarödsvägen, som ligger söder om planområdet. I norr om planområdet finns Storgatan. Väster om planområdet passerar den statliga vägen, Väg 111 (Höganäsvägen) som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Alla andra nämnda vägar är kommunala.

BILTRAFIK

Trafikflödet på Långgatan uppmättes år 2020 till cirka 600 fordon/dygn varav cirka 2% är tung trafik. Trafikflödet på Långarödsvägen uppmättes år 2018 till 2900 fordon/dygn varav cirka 2% är tung trafik. Den skyltade hastigheten på vägen är 40 km/h. Långarödsvägen ansluter senare till den statliga vägen Väg 111 där den högsta tillåtna hastigheten är 50 km/h. Enligt Trafikverkets mätningar från 2021 ligger trafikmängderna i väg 111 på cirka 6800 fordon/dygn norrut och 6444 söderut. Andel tung trafik är cirka 4 %. Astrid Lilienbergs gata är en återvändsgata och Hjalmars väg är en lokalgata som främst används av de boende i området. Inte på någon av dem har trafikmätningar utförts. Baserat på färdriktningen på Långgatan och det antal bostäder som finns, skulle trafikflödet på Hjalmars väg kunna uppskattas till cirka 300 fordon/dygn. Vad gäller Astrid Lilienbergs gata, förväntas trafiken utgöras främst av tillskottet från planområdet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planområdet omges av ett välfungerande gång- och cykelnät. Längs med Astrid Lilienbergs gata löper en gång- och cykelväg som fungerar som en viktig förbindelse mellan gång- och cykelvägarna längs Långarödsvägen i söder och Storgatan i norr. Dessutom går det en annan gång- och cykelväg längs väg 111, som ligger väster om planområdet. Detta nätverk av gång- och cykelvägar möjliggör smidiga och säkra transporter för gående och cyklister i området.

KOLLEKTIVTRAFIK

På Storgatan, cirka 150 respektive 200 meter från planområdet, finns två busshållplatser Brorsbacke respektive Tivolihuset. Busshållplatsen Brorsbacke trafikeras av den lokala busslinjen Höganäs 201. Turtätheten är en tur per timme alla dagar i veckan utom söndagar klockan 9–18. Busshållplatsen ger planområdet god förbindelse till viktiga målpunkter runtom i Höganäs. Utöver den lokala busslinjen 201 trafikeras busshållplatsen Tivolihuset av linje 224 och 225 som trafikerar sträckan Jonstorp–Mjöhult–Helsingborg och Jonstorp–Ängelholm. Turtätheten är cirka en tur per timme.

På väg 111, cirka 300 meter gångavstånd från planområdet, ligger busshållplatsen Höganäs Kullagymnasiet som är tillgänglighetsanpassad och försedd med väderskydd. Busshållplatsen trafikeras av två busslinjer, 11 och 220, med hög turtäthet till Helsingborg respektive Helsingborg via Viken.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Ingen befintlig parkering finns inom planområdet. Utfart från planområdet sker i söder mot Astrid Lilienbergs gata där den slutar i en vändzon.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING

Detaljplanen är inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunala spillvatten- och dagvattenanslutningar av tillräcklig dimension finns i tomtgräns. Vattenanslutning behöver upprättas från närliggande huvudvattenledning. Det finns en befintlig huvudvattenledning genom östra delen av fastigheten som föreslås ligga kvar och skyddas i detaljplanen. Flytt av ledningen är möjlig men kostsam.

Kapacitet bedöms finnas i ledningsnätet för både vatten, spillvatten och dagvatten. På fastigheten har det tidigare funnits en förskola med mycket stor andel hårdgjorda ytor. Dagvattenrecipient för planområdet är Öresund. Öresund har god ekologisk status och bedöms kunna uppnå god kemisk ytvattenstatus till tidsfristen 2027.

VÄRME OCH ELEKTRICITET

Planområdet är ansluten till elnätet, som ägs av Höganäs Energi. Det finns också möjlighet att ansluta byggnaden till fjärrvärmenätet, som också ägs av Höganäs Energi.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Höganäs Energi har opto till planområdet. Skanova har kopparledningar i norra delen av planområdet.

HÄLSA, SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Vid utredning av buller från väg- och spårtrafik vid nybyggda bostäder gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. I denna förordning bestäms riktvärden av ljudnivåer dels vid en bostads fasad, dels vid en bostads tillhörande uteplats, vilka är att buller inte bör överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Trafiken från planområdet utgör en väldigt liten del av den totala trafiken på samtliga vägar utom Hjalmar's väg, och påverkan på dessa vägar anses därför försumbar. Med hänsyn till utformningen av Hjalmar's väg hålls hastigheterna för fordon mycket låga, vilket leder till att ökningen av trafikflödet inte förväntas ha en betydande inverkan på bullernivåerna.

Ekvivalentnivån beräknas att öka från 42 dBA år 2020 (och vid fullt utbyggt planområdet) till 43 dBA år 2040. Detta har beräknats utifrån att planområdet ligger 73 meter ifrån Långgatan. Maximal ljudnivå vid en uteplats är 58 dBA för både år 2020 och år 2040. För fastigheter som är belägna söder om planområdet kommer detta att innebära en ökning av ekvivalentnivån från 42 dBA vid fullt utbyggt planområde till 43 dBA år 2040. Denna beräkning bygger på att den närmaste fasaden är 13,5 meter från Astrid Lilienbergs gata. Maximal ljudnivå vid en uteplats förväntas vara 68 dBA både vid fullt utbyggt planområde och år 2040. Det krävs alltså inga åtgärder för inne- eller utemiljön eftersom vare sig ekvivalent- eller maxnivån överskrider riktvärdena.

RISK FÖR OLYCKOR

De risker och störningar som har bedömts är brand och utsläpp till luften från transporter med farligt gods. Inga risker är aktuella för just detta planområde. Den närmaste riskkällan är väg 111 med transporter av farligt gods. Den ligger över 100 meter från planerad bebyggelse och därmed utanför riskområdet. Mellan riskkällan och planområdet finns avgränsningar i form av annan bebyggelse som minskar risken för påverkan på planområdet. Bostäder rekommenderas förses med centralt avstängningsbart ventilationssystem, friskluftsintag placerade bort från riskkällan och utrymning bort från riskkällan, men det är inga krav. Risken för påverkan från olyckor bedöms som acceptabel.

MARKFÖRORENINGAR

WSP har genomfört en översiktligt miljöteknisk markundersökning. Den visar att det förekommer förorening i jord. Jordföroreningen påträffas i fyllnadsmaterialet och i enstaka provpunkter. Halter påträffas punktvis i jord överskridande gällande riktvärde känslig markanvändning, KM, (alifater, PAH) men halter överskridande riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKM, (barium) har även påträffats i en punkt.

I och med att bostäder planeras att etableras på fastigheten så finns det ett åtgärdsbehov. Påträffade föroreningar över MKM efterbehandlas genom schaktsanering. I samband med schaktarbete så bör även föroreningar i ovanliggande jordlager överskridande KM schaktsaneras då de inte är lämpliga som återfyllnadsmassor inom fastigheten. I samband med efterbehandlingsåtgärden så bör kontrollprovtagning genomföras för att avgränsa föroreningen i planled och säkerställa att ingen förorening lämnas kvar.

Påträffad metallförorening i naturlig lerjord bedöms kunna lämnas kvar på grund av låg exponeringsrisk och markmiljöns begränsade skyddsvärde. Om grundläggning för bostäder medför schakt ner till dessa nivåer så bör uppschaktade naturliga lerjordsmassor schaktsaneras.

Enligt MB 10 kap 11 § ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om område tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Förorenade schaktmassor som

uppstår i samband med rekommenderad åtgärd eller i form av överskottsmassor i samband med anläggningsarbeten kräver särskild hantering.

RADON

Radonmätning i två av undersökningspunkterna i den geotekniska undersökningen visar nivåer på 8,0–13,3 kBq/m³. Det klassas normalradonmark. Riskerna att utsättas för markradonstrålning inom aktuellt planområde är små förutsatt att byggnation sker i enlighet med gällande normer för radonskyddat utförande.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

MARKENS LUTNING I OMRÅDET

Marken inom området är plan och varierar mellan +3,5 och +3,8 meter över nollplanet enligt RH2000.

GRUNDLÄGGNING

Inga större stabilitetsproblem kan förväntas inom området men det rekommenderas att man skiftar ut organiskt material under planerad byggnation. Lägre byggnader bedöms kunna grundläggas som platta på mark medan högre byggnader eller byggnader med större tillskottslaster kan behöva grundläggas på annat sätt, som exempelvis med grävpålar.

SCHAKTNING

Förekommande jordarter bedöms inte utgöra några större problem vid schaktning, utom i lermoränen då lermorän generellt innehåller block vilket kan försvåra schaktbarheten. Om djupare schakt ska utföras, så att schaktdjupet kommer ned i nivå med det sedimentära berget, kan schaktbarheten bli betydligt sämre.

▶ PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

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

- att området ska användas till ny blandad bebyggelse där bostäder kan ingå. Det kollektivtrafiknära läget utnyttjas.
- att riktlinjer för byggandet är att hushålla med mark och i första hand förtäta inom redan byggda områden. Målet är att minst hälften av all nybyggnation ska ske genom förtätning. Detta kan göras möjligt bland annat genom att tydligt förespråka högre bebyggelse i lämpliga lägen. Vid förtätning ska varsamhet visas gentemot befintliga miljöer, strukturer och kulturvärden.

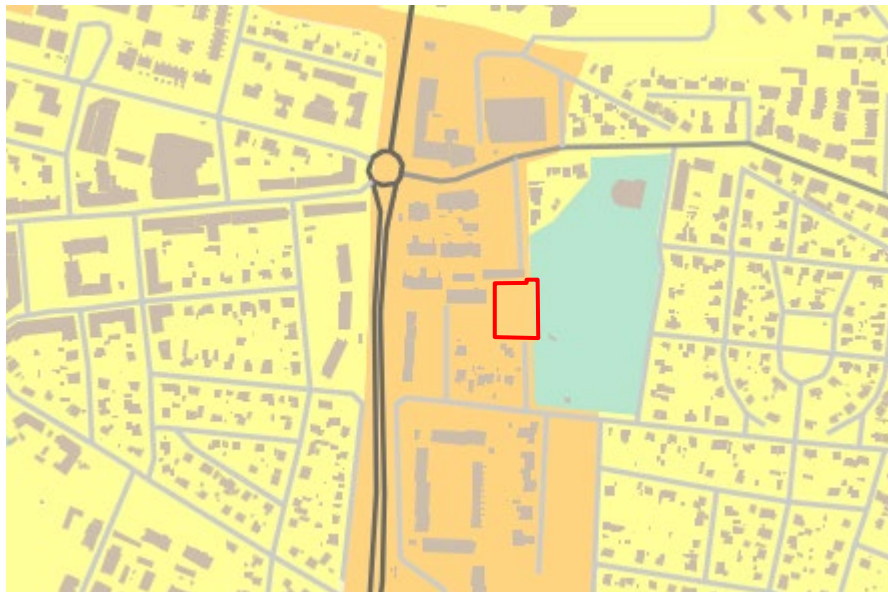


Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan med planområdet markerat. Orange symboliserar förtätningsområde, gul tätort och grön grönstruktur. Grå linjer markerar vägar och beige befintlig bebyggelse.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För området gäller del av stadsplanen *Kvarteret Brorsbacke västra med flera* som fastställdes 12 april 1972 och vann laga kraft 22 november 1974. Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till daghem (förskola).
- att riktlinjer för byggandet är maximalt en våning, vind får ej inredas, högsta byggnadshöjd 3,5 meter och en zon nära befintlig fastighetsgräns är belagd med bebyggelseförbud (prickmark).

Del av gällande detaljplan *Kvarteret Brorsbacke västra med flera* kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.

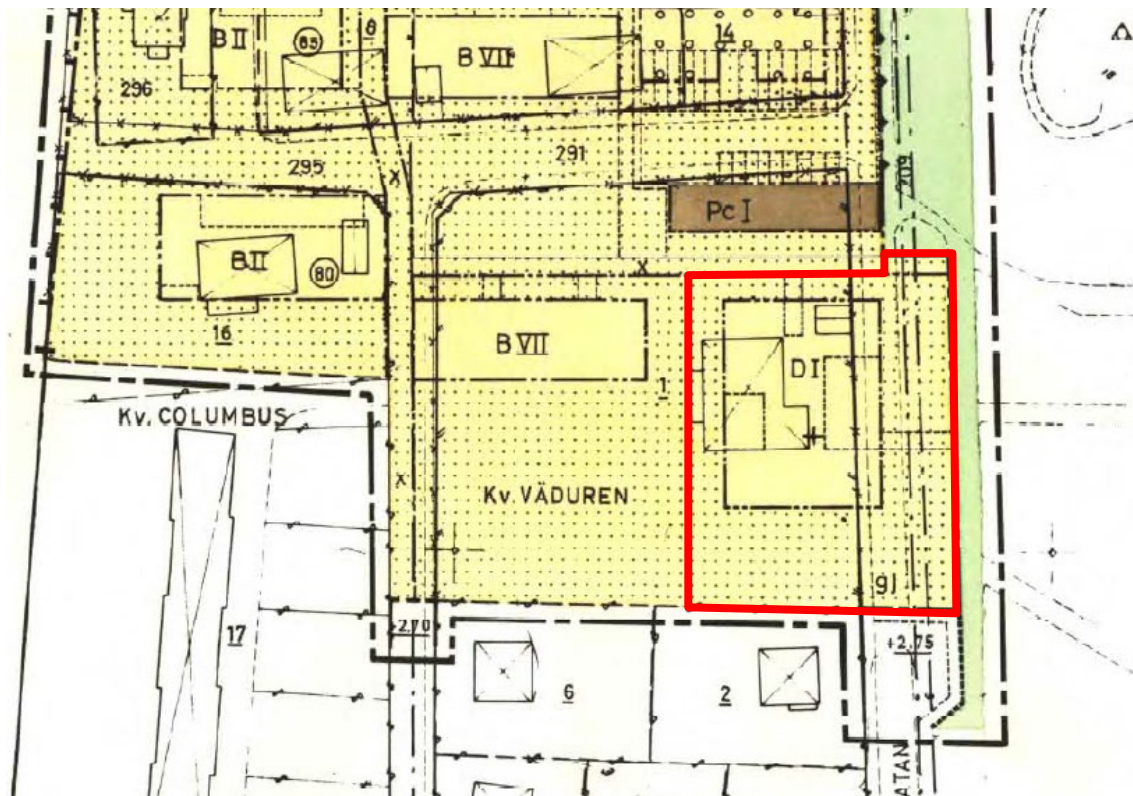


Bild: Gällande detaljplan för planområdet med användningen D: mark för daghem, I: en våning. Planområdet markerat med röd linje.

För planområdet finns en gällande tomtindelningsplan, 1284K-33/1981. Denna kommer att upphävas i samband med den nya detaljplanen.

KULTURMILJÖPROGRAM

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

Bebyggelsen är av blandad karaktär med höghus i 7 våningar, flerbostadshus i två våningar, affärslokaler och villor. Områdets karaktär öppen och storskalig. Fristående höghus i fem till sju våningar kombinerat med lägre flerbostadshus och friliggande villor. Det mesta av bebyggelsen är från andra halvan av 1900-talet. Några vanliga karaktärsdrag är låg sockel, flacka eller platta tak, symmetriska fasader med regelbundna fönsterband och stora tegelytor.



Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram. Planområdet markerat med röd linje.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Höganäs kommun antog *Bostadsförsörjningsprogram för Höganäs kommun 2021–2024 - riktlinjer för bostadsförsörjning* den 25 november 2021 i kommunfullmäktige.

Bostadsförsörjningsprogrammet behandlar bland annat nationella och regionala mål, utvecklingen på bostadsmarknaden och de verktyg kommunen har att tillgå för att påverka den lokala bostadsmarknaden. I bostadsförsörjningsprogrammet finns också kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen samt en åtgärdstabell som beskriver hur kommunen arbetar för att nå riktlinjerna. Genom detaljplanen kan följande riktlinjer uppnås:

1. För att uppnå en större mångfald av boendeformer bör nyproduktionen domineras av bostäder i flerbostadshus.
2. Kommunen bör eftersträva att minst hälften av nyproduktionen tillkommer genom förtätning. Vid förtätning ska varsamhet visas gentemot befintliga miljöer, strukturer och kulturvärden.
3. För att dra nytta av investeringar i infrastruktur och tillgången till service bör nyproduktionen koncentreras till kommunens fem serviceorter.
4. Kommunen ska främja en god bebyggd miljö och möjliggöra bostäder för hela befolkningen som anpassas efter livets alla skeden.

VATTENTJÄNSTPLAN FÖR VATTEN OCH AVLOPP

Vattentjänstplanen 2023 § 238 antogs den 14 december av kommunfullmäktige med tillhörande riktlinjer för dagvattenhantering. I vattentjänstplanen finns en långsiktig helhet för hanteringen av spill-, dricks- och dagvatten inom kommunen. Genom denna långsiktighet avser man att säkra ett hållbart vatten- och

avloppssystem, både vad gäller att säkra anläggningars och ledningssystemens funktion, minska utsläpp av näringsämnen till recipienterna och att tydliggöra vilka behov av till exempel åtgärder eller kunskapsuppbyggnad som finns i framtiden.

I första hand ska dagvattenfördröjning ske på allmän platsmark. Vid avledning av dagvatten till recipient eller ledning som är känslig för ytterligare flödesbelastning, ska flödet begränsas genom exempelvis fördröjning av dagvattnet. Strävan ska vara att i första hand hantera dagvattnet inom aktuellt planområde.

Dagvattenanläggningar bör uteslutande placeras på allmän platsmark så att kommunen äger och har skötselansvaret för anläggningarna. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdämningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå.

PARKERINGSPOLICY OCH PARKERINGSNORM

En parkeringsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 14 september 2021. Syftet med parkeringsstrategin är att stödja kommunens ambitioner om ett hållbart, attraktivt och funktionellt trafiksystem för samtliga transportslag.

Kommunens parkeringsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 14 september 2021 § 148. Enligt parkeringsnormen gäller, för flerbostadshus i zon A, 8 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA, inklusive besöksparkering. Med riktade mobilitetsåtgärder kan denna siffra sänkas maximalt 20%.

ZON A	BILPARKERING			p-tal
	PARKERINGSTAL FÖR BOSTÄDER	Boende	Besökande	
	Enbostadshus med enskild parkering	2	0	2 platser/bostad
	Enbostadshus med gemensam parkering	1,4	0,1	1,5 platser/bostad
	Flerbostadshus	7	1	8 platser/1000 m ² BTA

Parkeringsstal för bilparkering för bostäder i zon A.

ZON A	CYKELPARKERING	p-tal
	PARKERINGSTAL FÖR BOSTÄDER	
	Flerbostadshus	28 platser/1000 m ² BTA
	Plats för promenadskoter/lastcykel	5% av den totala mängden.

Parkeringsstal för cykelparkering för bostäder i zon A.

RIKSINTRESSEN KULTURMILJÖVÅRDEN

Planområdet angränsar till riksintresset för kulturmiljövård, Höganäs [M3] (Höganäs sn). Definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ MB.

Motivering för riksintresset: Gruvmiljö och brukssamhälle som i bebyggelse och planering speglar den skånska stenkolsbrytningen sedan 1700-talets slut och den fortsatta industriella utvecklingen med manufaktur och keramisk industri samt det samhälle detta skapat. Centrum för ler- och stengodstillverkning i Sverige.

Uttryck för riksintresset: Gruvtorget med omgivande välbevarad bebyggelse i Höganäs Övre. Planmönster och byggnader från 1700-talets slut till tidigt 1900-tal, som visar verksamheter och levnadsförhållanden vid bruket, bl.a. bruksgård, äldre apotek, lancasterskola, mejeri och bostadsbebyggelse för olika sociala skikt.

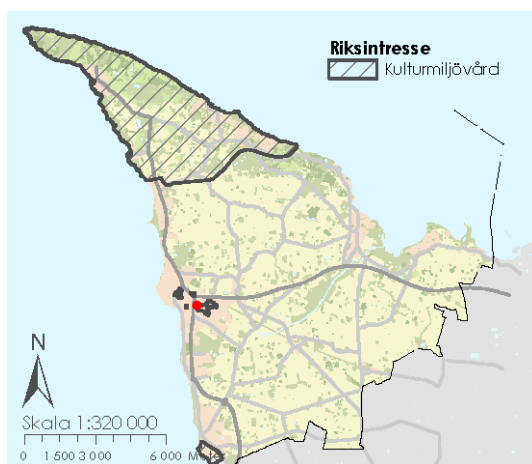


Bild: Planområdet markerat med rött i förhållande till riksintresse kulturmiljövården.



Bild: Planområdet markerat med blå linje i förhållande till riksintresset Höganäs [M3] markerat med röd skraffering.

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap MB.

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3–5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken MB som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

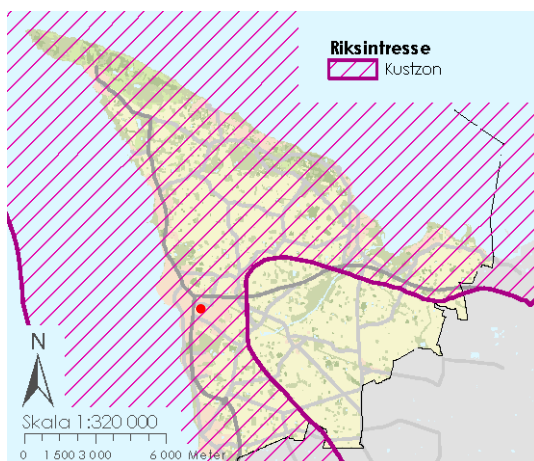


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresset kustzon.

TOTALFÖRSVARET

Försvarmaktens Vädertjänst och SMHI har en gemensamägd meteorologisk infrastruktur i Sverige, till vilken radarstationen i Bjäre hör. Denna infrastruktur är en förutsättning för båda myndigheternas funktion inom sina ansvarsområden och måste fungera i samtliga beredskapsnivåer. Inom influensområdet finns en stor risk att etablering av höga objekt, såsom vindkraftverk, kommer i konflikt med riksintresset. I övrigt finns inga riksintressen inom kommunen som kan redovisas öppet. Det generella riksintresset för totalförsvarets militära del kan dock påverkas av uppförande av höga byggnadsobjekt såsom master och vindkraftverk och Försvarmakten ska därför kontaktas i tidigt skede i sådana plan- och bygglovsärenden. Samtliga ärenden, som rör objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska remitteras till Försvarmakten.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

BIOTOPSKYDDSOMRÅDE

Trädraden närmast Sjöcronas park i den östra delen av planområdet är klassad som allé. Området berörs av områdesskyddet biotopkyddsområde enligt 7 kap 11§ MB.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG **KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ**

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande. Området omfattar större delen av Höganäs tätort och skälen till att det bedöms som bevarandevärd har formulerats så här:

Höganäs visar på utvecklingen från fiskeläge över brukssamhälle till modernt industrisamhälle. Viktiga inslag i miljön är de olika centrumbildningarna med tillhörande bebyggelse samt stadsplanerna i de olika områdena. Ett speciellt intresse är knutet till bostadsbusen för de vid bruket anställda, omspännande ett flertal olika utvecklingsskeden och med ett socialhistoriskt intresse. Av betydelse för staden är kyrkan, Tivolihuset, stadsbusen och stationsbyggnaden. Folkets park och den intilliggande idrottsplatsen är viktiga miljöer i Höganäs som visar på folkrörelsernas betydelse för staden. Biograf Saga är en av de äldsta biograferna i landet som fortfarande är i bruk.



BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i centrala Höganäs. Det ligger i direkt anslutning till Sjöcronas park. Busstorget ligger ungefär 600 meter bort och det centrala stråket Storgatan 300 meter bort. Planområdet omfattar cirka 0,25 hektar.



Bild: Aktuellt planområdet i kommunen

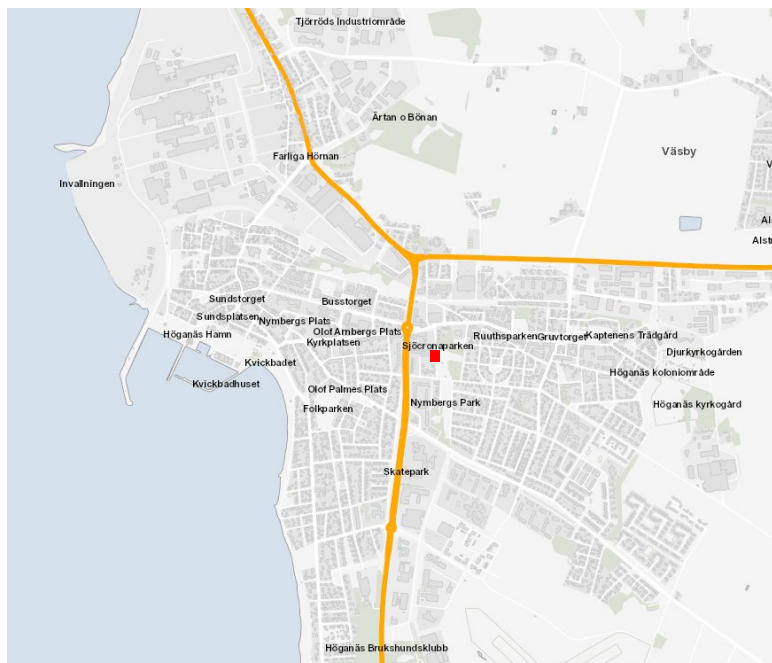
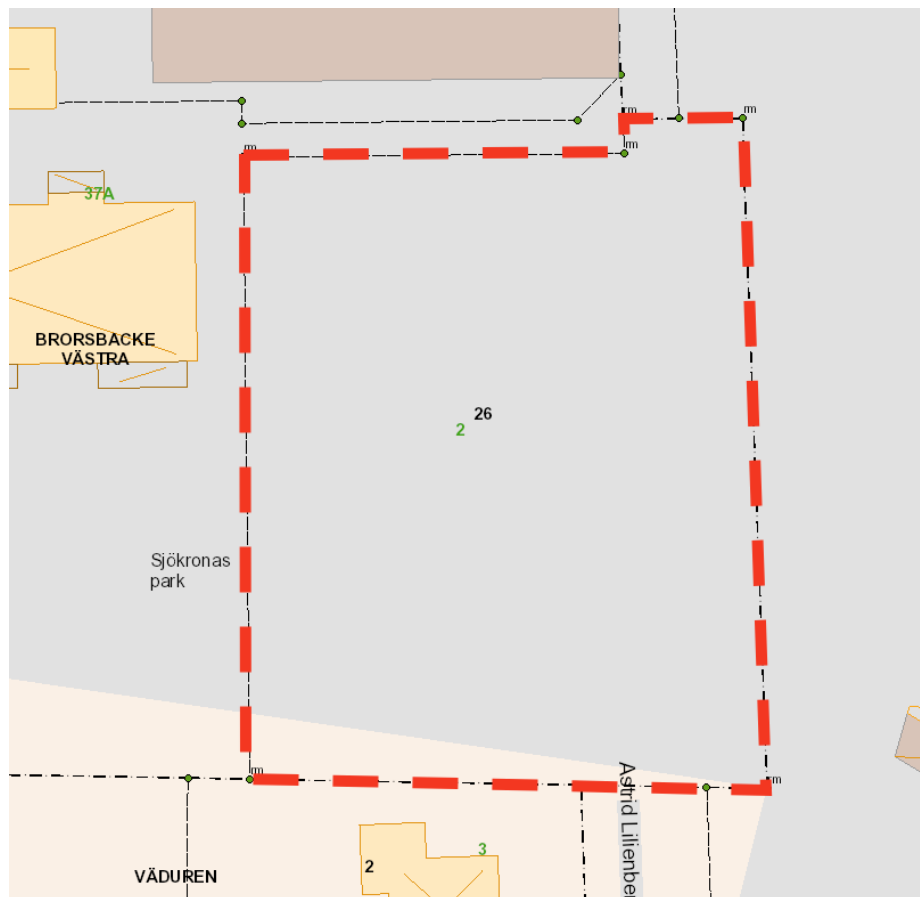


Bild: Aktuellt planområde i tätorten Höganäs

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Brorsbacke Västra 26 som ägs av Höganäs kommun.



Aktuella fastigheter som ingår i planområdet

HELA DETALJPLANEN

Den framtida markanvändningen omfattar bostäder och park.

Planförslaget innefattar:

- Bostäder i sex till sju våningar
- Gård med uteplatser, planteringar och parkering
- Parkmark som bevarar den biotopskyddade allén

Planförslaget möjliggör en förtätning av Höganäs som är förenlig med översiktsplanen. Det bidrar till bostadsförsörjningen i kommunen som är ett allmänt intresse. Det finns även ett allmänt intresse i att bevara allén i gränsen mot Sjöcronas park. Att bevara marken för förskola är även ett allmänt intresse, men behovet av förskolor i området bedöms inte uppstå inom överskådlig framtid. De enskilda intressena som påverkas är olägenheter i form av insyn, begränsad utsikt och ökad trafik i området.

Den samlade bedömningen är att de allmänna intressena av att skapa fler bostäder och bevara allén anses väga tyngre än det allmänna intresset av att bevara marken för förskola och de enskilda intressena hos boende i angränsning till planområdet.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen innebär en förtätning av Höganäs.

ALLMÄN PLATS HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats.

RIKTLINJER FÖR NATUR OCH PARKERS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Den östra delen av planområdet som planläggs som park kommer genom det att återgå till allmän plats och bli tillgänglig för allmänheten. Inga speciella åtgärder är föreslagna för parkmarken. Skötsel, gallring, beskärning med mera sker enligt kommunens driftsplaner för park.

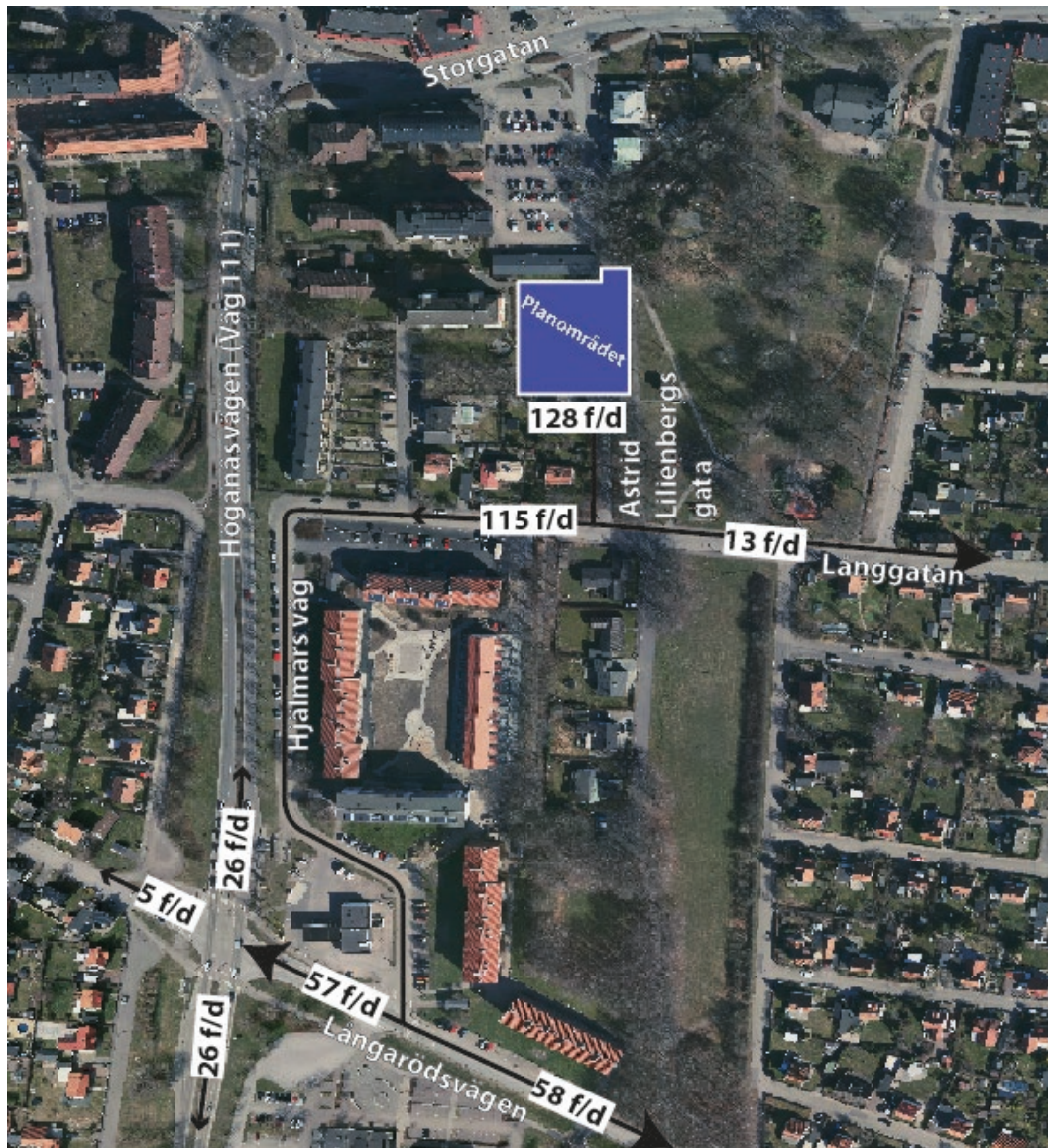
ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Astrid Lilienbergs gata ligger sydöst om planområdet och är den enda vägen som direkt ansluter till planområdet.

BILTRAFIK

För att beräkna framtidens trafikmängd från planområdet har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts. Fordonstrafik per dygn inklusive nyttotrafik räknas enligt verktyget till 64 fordon/dygn där endast 24% av alla resor beräknas göras med bil. Alstringsberäkningarna har dock justerats upp för att bättre stämma överens med kommunens förutsättningar och den tidigare resvaneundersökning som visade på att 58% av alla resor i centralorten Höganäs görs med bil. Totalt bedöms området alstra 112 fordon/dygn exklusiv nyttotrafik efter förutsättningen att färdmedelsandelen för bil är 50%. Med hänsyn tagen till varutransporter beräknas den totala alstrade årsdygnstrafiken (ÅDT) till 128 fordon/dygn.

Baserat på trafikmätningarna och färdriktning antas 10% av de nyalstrade bilarna köra österut på Långgatan och 90% antas ta sig till Långarödsvägen via Hjalmars väg. Därefter antas 50% av bilarna köra österut och 50% västerut mot korsningen Långarödsvägen/väg 111. Av dessa antas 10% fortsätta på Långarödsvägen och 45% i vardera riktningen på väg 111. Fördelningen illustreras i figuren nedan.



Fördelning av den nya alstrade trafiken kring planområdet som anges i fordon per dygn.

Trafikflöden på vägarna har räknats upp till prognosåret 2045 med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstatistik gällande från den 2 april 2024. Enligt prognosen förväntas personbilstrafiken i Skåne öka med i genomsnitt cirka 1,13 % per år och lastbilstrafiken med cirka 1,33 % per år under perioden 2019–2045. Resultatet redovisas i tabellen nedan:

Väg	ÅDT, nuläge	Andel tung trafik	ÅDT, 2045
Långgatan	600 f/d (2020)	2%	760 f/d
Hjälmars väg	300* f/d (*uppskattning)	2%	510 f/d
Långarödsvägen öster om väg 111	2900 f/d (2018)	2%	3730 f/d
Långarödsvägen väster om väg 111	1160 f/d (2020)	3%	1440 f/d
Väg 111 i norr-sydlig riktning	6444 f/d (2021)	4%	8000 f/d
Väg 111 i syd-nordlig riktning	6800 f/d (2021)	4%	8450 f/d

Tillskottet från planområdet kommer alltså utgöra en väldigt liten del av trafikflödet på väg 111 vid prognosåret 2045. Planområdets påverkan på den statliga vägen väg 111 bedöms vara marginell och inryms i den trafikökning som uppräkningsstalen ger.

KVARTERSMARK

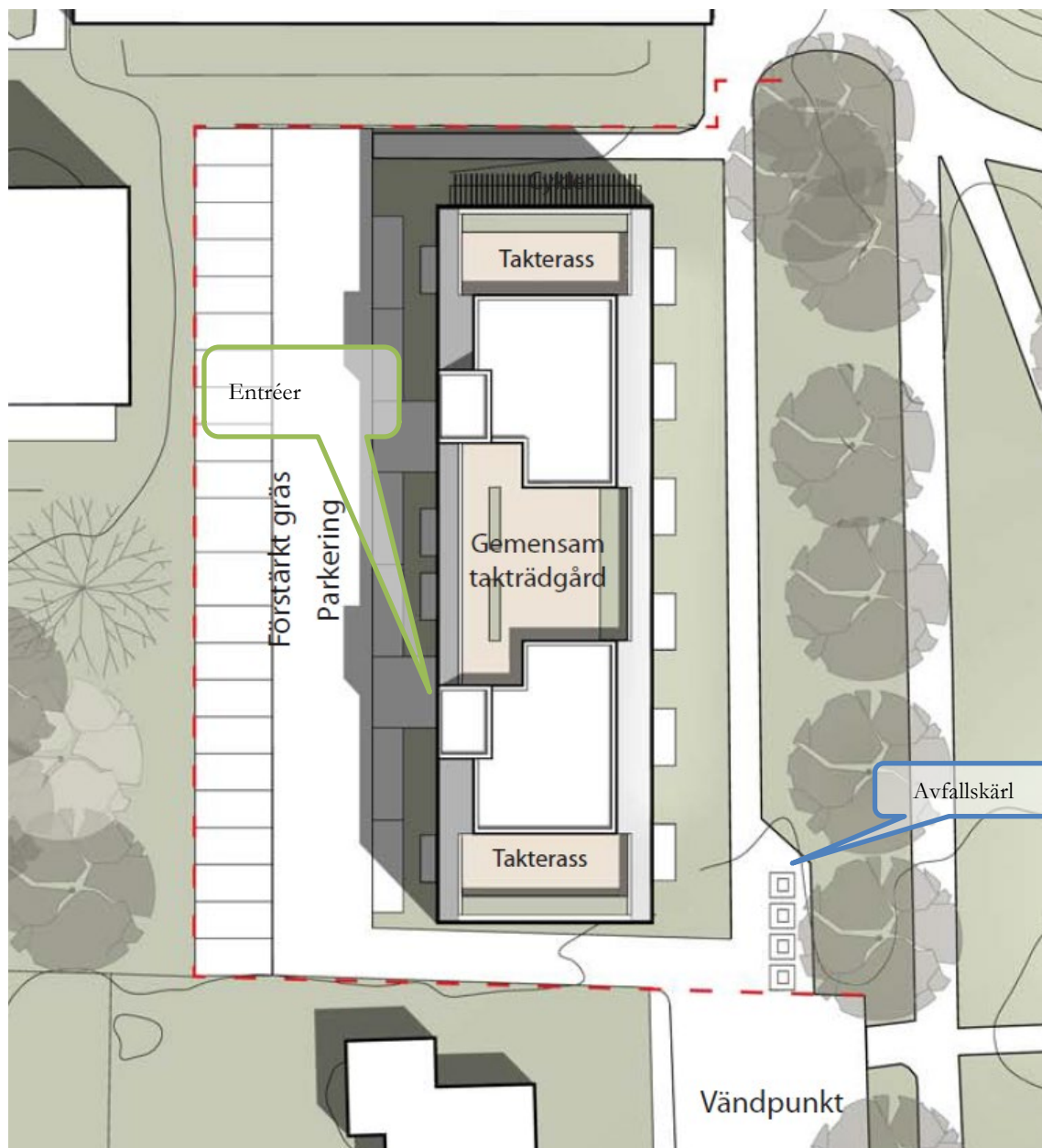
All kvartersmark inom planen är avsedd för bostäder.

BOSTADSBEBYGGELSE

Den föreslagna bostadsbebyggelsen utgörs av ett lamellhus i nord-sydlig riktning. Det ansluter i skala och storlek till de befintliga bostadshusen nordväst om området. Bebyggelsen begränsas till 665 m² i byggnadsarea, 3 450 m² bruttoarea och 19,5 meter i nockhöjd. Den översta våningen över 15 meter begränsas till 300 m². Med den föreslagna fördelningen av lägenheter tillskapas cirka 30 lägenheter varav ungefär hälften tre rum och kök och hälften fyra rum och kök. Högst upp i huset skapas etagelägenheter med tillgång till privata takterrasser.



Vy från Sjöcronas park. Bild: Norøxe Arkitektur



Situationsplan för området med bottenvåning i föreslagen bebyggelse. Bild: Nørøxe Arkitektur

Gestaltungsprinciper

Som grund för byggnadens gestaltning är den klassiska principen med en tredelad ordning där sockel, fasad och tak är tydligt urskiljbara. De tre byggnadselementen ges olika utförande och ytskikt. Den uppdelade fasaden med en komposition i olika skalor gör bebyggelsen intressant och mindre storskalig. Med fasadens väl avvägda proportioner mellan de olika delarna skapas en arkitektur som är estetiskt hållbar över tid. Fasaden ska till största delen utföras i tegel, för att anknyta till närliggande befintliga flerbostadshus. Genom en samtida gestaltning skapas en ny årsring och ett komplement till de befintliga husen i området.

Sockeln ges en rik detaljering och utförs i tåliga material som klarar av att hantera slitage, markfukt och annat som påverkar en fasaddel nära marken. Fasaden ovanför sockeln ges en enklare, men ändå kvalitativ utformning med en tydlig, enkel och rytmisk fönstersättning. Mindre inslag av andra material får förekomma, exempelvis trä eller plåt. Taket görs i ett avvikande utförande. Det ges ett brant takfall och en varierad taklinje. De högre delarna av taken görs platta och de lägre delarna förses med takaltaner och planteringar.



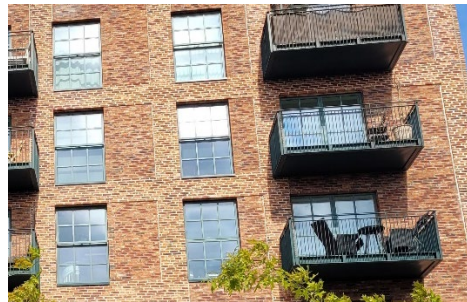
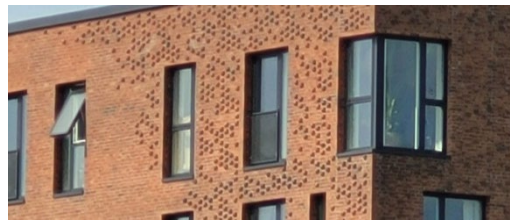
Byggnaden ges en tydlig indelning med sockel, fasad och tak. Bild: Nørøxe Arkitektur



Sockeln ges ett avvikande utförande från ovanliggande fasad. Bild: Nørøxe Arkitektur



Exempel på rött tegel



Byggnaden ges en varierande taklinje som skapar rytm och variation. Bild: Nørøxe Arkitektur



Byggnaden ges ett aktivt taklandskap med altaner och planteringar. Bild: Nørøxe Arkitektur

KOMPLEMENTSBYGGNADER

Bostadsbyggnaden kompletteras med skärmtak över cykelparkeringarna vid entréerna. Skärmtaken kan även förses med väggar för att ytterligare skydda cykelparkeringen. Uteplatserna har också möjligheten att förses med skärmtak.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Enligt den gällande parkeringsnorm som kommunen har fastställt under 2023 behövs minst 28 parkeringsplatser för personbilar, varav minst 1 plats bör vara avsedd för personer med nedsatt rörelseförmåga. Dessutom behövs det 98 platser för cykelparkering, varav minst 5 platser bör vara avsedda för promenadskotrar/lastcyklar. Cykelparkeringarna bör placeras lättillgängligt, gärna i närheten av entréer eller i god anslutning till det befintliga cykelnätet som finns i närheten av planområdet.

Normen kan eventuellt frångås med hänvisning till omständigheter som exempelvis närhet till kollektivtrafik, handel och service, tillgång till gång- och cykelvägar, möjlighet att ansluta sig till bilpool, samutnyttjande av parkeringar etcetera.

In- och utfarten till och från planområdet ska anslutas mot Astrid Lilienbergs gata, som ligger direkt intill planområdet. Utformningen av anslutningen anpassas också för varustransporter samt avfallshantering.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Förslaget följer kulturmiljöprogrammets rekommendationer.

HÅLLBART BYGGANDE

Höganäs kommun är generellt positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området. Dock bör hänsyn tas till natur- och kulturmiljö. I detta fall finns inga begränsningar för användning av solceller på tak.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den tekniska försörjningen ändras inte i någon större utsträckning. Området är redan anslutet till vatten och avlopp (inklusive dagvatten), el, opto och koppar/fiber. Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme.

DAGVATTENHANTERING

Med aktuellt förslag kommer de hårdgjorda ytorna inom planområdet att minska jämfört med tidigare användning som förskola. Därmed kommer även dagvattenavrinningen minska. Dagvattensystemen i området är dimensionerade för större flöden än vad som blir aktuellt med föreslagen användning och utformning av området. Belastningen på recipienten Öresund kommer att minska både gällande dagvattenvolym och eventuella föroreningar. DHI Sverige AB har gjort en omfattande och kommunövergripande dagvatten- och skyfallsutredning där man studerat 5-årsregn, 10-årsregn samt 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 (Dagvatten- och skyfallskartering Höganäs kommun, DHI projekt nr 12805203, 2023-06-01). I denna utredning framgår att området för aktuell detaljplan inte riskerar översvämning vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon. Föreslagen lösning för hantering av avfall är nedgrävda sopbehållare i områdets södra del. Där kan de nå från allmän plats på Astrid Lilienbergs gata.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Skanova har ledningar i områdets norra del som leder förbi området.

FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING

Den större bostadsbebyggelsen behöver grundläggas på pålar, exempelvis med grävpålar. Mindre byggnader, som komplementbyggnader, skärmtak med mera kan utföras med platta på mark eller på plintar.

Undersökningen av markföroreningar visar att halterna för alifater, PAH och barium överskrider riktvärdena för bostäder. De föroreningarna ska avhjälpas innan bostäder kan uppföras. Påträffas ytterligare föroreningar som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön ska, enligt MB 10 kap 11 §, tillsynsmyndigheten underrättas om föroreningarna. Förorenade schaktmassor som uppstår i samband med rekommenderad åtgärd eller i form av överskottsmassor i samband med anläggningsarbeten kräver särskild hantering.

FÖRESLAGEN HÖJDSÄTTNING/TOPOGRAFI

Befintliga höjder kan kvarstå, med anpassningar till ny bebyggelse, gator och kringliggande mark. Inga stödmurar eller annat bedöms nödvändiga och nya markhöjder kan möta befintliga med mjukt utformade höjdskillnader.

UTREDNINGAR

TRAFIK- OCH BULLERUTREDNING

Trafik- och bullerutredning har utförts av Höganäs kommun och finns integrerad i planbeskrivningen.

DAGVATTEN- OCH SKYFALLSANALYS

Dagvatten- och skyfallsanalys har utförts av Höganäs kommun, daterad 2023-09-08.

GEOTEKNIK

Geoteknisk utredning har utförts av Tyréns, daterad 2023-06-19.

FÖRORENAD MARK

Markmiljöteknisk undersökning har gjorts av WSP, daterad 2023-09-07.



MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

PARK: Allmän plats för planteringar, gång- och cykelvägar med mera. Den biotopskyddade allén kan bevaras inom allmän plats under kommunens huvudmannaskap.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B, Bostäder: Enligt översiktsplanen är detta område lämpligt för förtätning. Det läge planen har i omgivningen gör det lämpligt för bostäder. Det ligger på en återvändsgata och det är begränsade flöden förbi området. Läget intill parken ger de boende utblickar mot och närhet till en grön miljö för rekreation. Bostäder bidrar även till kommunens mål i bostadsförsörjningsprogrammet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

Marken får inte förses med byggnad (prickmark): Ett område på fyra (4) meter från användningsgränsen lämnas fri från byggnader för att visa hänsyn till omgivningen och för att säkerställa att brandkrav för befintlig och ny bebyggelse kan säkerställas. Det är även för att säkerställa ytor för växtlighet och parkering.

Marken får endast förses med komplementbyggnad (korsmark): Områden både öster och väster om byggnaden får förses med komplementbyggnader som till exempel skärmtak över cykelparkeringar, entréer och uteplatser. Det är även möjligt att förse skärmtaken med sidoväggar för att ytterligare skydda utrymmet under dem. Skärmtaken är begränsade till en högsta nockhöjd på tre (3) meter.

UTNYTTJANDEGRAD

e₁, Största byggnadsarea är 665 m² varav 25 kvadratmeter är för komplementbyggnader: Genom att begränsa byggnadsarean skapas tillräckliga ytor inom resten av kvartersmarken för uteplatser, planteringar, angöring, dagvattenhantering, avfallshantering, parkering med mera. Komplementbyggnad i form av cykelskjul inryms också i bestämmelsen.

e₂, Största bruttoarea är 3 450 m²: Den största tillåtna bruttoarean möjliggör bebyggelse i fyra hela våningar, en mindre femte våning under snedtak och en takvåning på halva byggnadens area. Resten av takvåningen lämnas öppen för altaner och planteringar.

e₃, Byggnadsdelar över 15 meter över mark får bebyggas med maximalt 300 m² bruttoarea: Bestämmelsen styr hur stor del av den översta våningen som får bebyggas om man bygger högre än 15 meter. Det motsvarar höjder över sex våningar. Resten av takvåningen lämnas öppen för altaner och planteringar. Syftet är att säkerställa den varierande taklinjen som skapar rytm och variation i byggnaden.

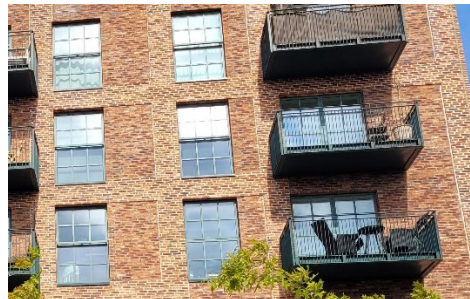
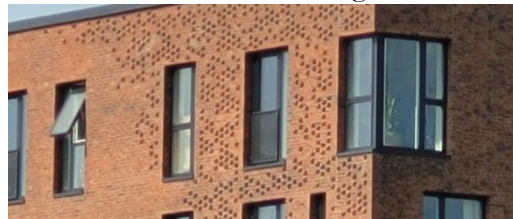
högsta totalhöjd är 21,5 meter: För att begränsa uppstickande delar finns en bestämmelse om högsta totalhöjd. Det är både för att minska påverkan på omgivningen och för att inte riskera att störa luftfarten eller järnvägens radio- och telekommunikationssystem.

h₁, Högsta nockhöjd är 19,5 meter: Begränsningen i nockhöjd gör att den nya bebyggelsen blir något lägre i höjd som de befintliga flerbostadshusen norr om området. Det låter bebyggelsen skalas ned något mot de befintliga villorna i området. Det har även bedömts som en lämpligt maximal höjd på ny bebyggelse med hänsyn till omgivningen.

h₁, Högsta nockhöjd är 3,0 meter: Komplementbyggnader som skärmtak med mera i anslutning till huvudbyggnaden begränsas i höjd för att underordna sig och inte begränsa intrycket av eller konkurrera med huvudbyggnaden.

UTFORMNING

f₁, Fasad ovan sockel ska utföras tegel: För att anknyta den nya bebyggelsen till befintliga flerfamiljshus i området ska fasaderna utföras i rött tegel.



Exempel på rött tegel

f₂, Sockel ska utföras i natursten eller avvikande utförande från ovanliggande fasad: För att ge byggnaden en tydlig uppdelning mellan sockel, fasad och tak ges sockeln ett avvikande utseende från övriga fasaden. Med sockel avses den nedersta våningen på byggnaden. Det avvikande utseendet kan till exempel göras med annat tegel, avvikande murning eller natursten. Förutom den visuella effekten gör det även sockeln beständig och motståndskraftig för det slitage en fasad i markhöjd utsätts för.

f₃, Fönster mot söder ska ha minsta bröstningshöjd på 1,6 meter över färdigt golv: För att begränsa insyn till småhusen söder om planområdet införs begränsning av höjder på fönster mot söder.

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

u₁, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: I planområdets östra del finns en befintlig huvudvattenledning och i den norra delen har Skanova ledningar. För att säkerställa deras möjlighet att finnas kvar i befintligt läge skapas ett markreservat för underjordiska ledningar (u-område) kring dem. Inom området kan även underjordiska behållare för avfall placeras, med hänsyn till övriga ledningar.

VILLKOR FÖR STARTBESKED

a₁, Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar är avhjälpna: De markföroreningar som finns i området är över riktvärdena för bostäder och måste därför vara borta innan startbesked kan ges för bostadsbebyggelse.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft-datum:



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

GENOMFÖRANDETID

GENOMFÖRANDETID

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas 2026. Samråd har skett under våren 2024, granskning under hösten 2024 och antagande av detaljplanen kan ske under 2026.

AVTAL

I samband med planläggning har ett markanvisningsavtal upprättats med BBHG AB. Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen är markägare. Parternas gemensamma avsikt är att tillsammans arbeta för att skapa rätt förutsättningar för att inom del av fastigheten Brorsbacke Västra 26 etablera en byggrätt för bostadsbebyggelse på minst 2 500 kvm BTA. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer del av fastigheten Brorsbacke Västra 26 säljas till BBHG AB genom ett köpeavtal.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som parkmark. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Området utgörs idag av en allé och innebär således inte något nyanläggande.

Exploatören ansvarar för att område markerat med ”u” hålls fritt.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde. Kommunen ansvarar för iordningställande av vatten-, avlopp- och dagvattenanläggningar inom planområdet. Räddningstjänsten kontaktas innan utbyggnad för strategisk placering av brandposter.

Exploatören ska kontakta huvudmän för el-, fjärrvärme-, bredbands- och teledistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

REGLER OCH TILLSTÅND

De markföroreningar som finns i området är över riktvärdena för bostäder och måste därför vara borta innan startbesked kan ges för bostadsbebyggelse. Det regleras med villkor för startbesked: a1, *Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar är avhjälpta.*

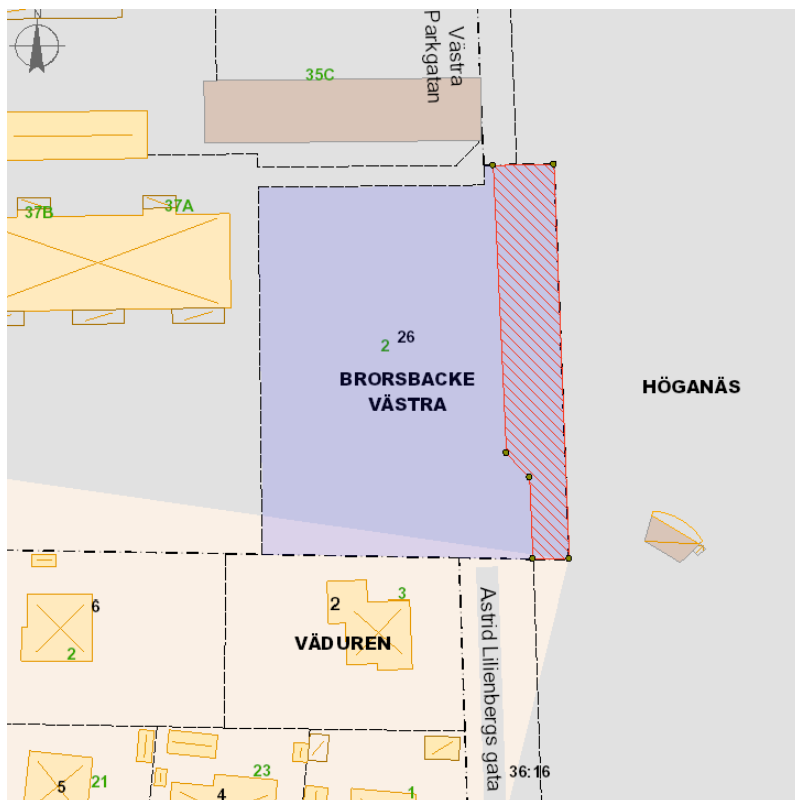
FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

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

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Området som är skrafferat med rött i karta nedan ska fastighetsregleras från Brorsbacke Västra 26 till Höganäs 37:1. Även andelar i samfälligheter ska överföras till Höganäs 37:1. Området utgörs av parkmark i detaljplanen. Ansökan om förrättning kommer skickas in efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bekostas av Höganäs kommun.



Karta som visar området som ska fastighetsregleras från Brorsbacke Västra 26 till Höganäs 37:1.

RÄTTIGHETER

Fastigheten Brorsbacke Västra 26 kommer att belastas av ny ledningsrätt. Ledningsrätten kommer att bildas för befintlig vattenledning.

Området belastas inte av några servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANAVALT

Detaljplanen bekostas av Höganäs kommun. Planavgiften tas ut i samband med samråd och antagande av detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSKOSTNADER

Ansökan om förrättning skickas in och bekostas av Höganäs kommun.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

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

DRIFT ALLMÄN PLATS

Det är kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen inom planområdet. Kommunen ansvarar för driften.

ÖVRIGA KOSTNADER

Kostnader för flytt av ledningar ska betalas av den som initierar flytten.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Området kommer att saneras från markföroreningar innan byggnation påbörjas.

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

UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS

Någon utbyggnad av allmän plats kommer inte bli aktuellt inom planområdet då området som är utlagt som allmän plats består av en allé som är tänkt att bevaras som den är.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Utbyggnad av ledningsnätet för vatten, avlopp och dagvatten kommer att ske i samband med exploateringen. Kontakt tas med räddningstjänsten vid utbyggnad av vattenledningsnätet för planering av strategisk placering av brandposter i området.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

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

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

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

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

Motiveringen är att planförslaget

- inte står i konflikt med några nationella, regionala eller lokala mål
- är i linje med kommunens översiktsplan
- är i linje med kommunens kulturmiljöplan

PÅVERKAN PÅ NATUR

Detaljplanen justerar markanvändningen vid allén från mark för förskola till parkmark. Genom den ändringen förbättras möjligheten att bevara den skyddade biotopen. Förskolegårdar har ofta högt slitage på marken och det kan påverka trädens rötter negativt.

PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN

Riksintresset för kulturmiljö Höganäs [M3] angränsar till planens östra sida. Eftersom allén i östra delen av planen bevaras markerar den gränsen för riksintresset. Träden skymmer även delvis den nya bebyggelsen och begränsar därmed påverkan på riksintresset.

Riksintresset för högexploaterad kustzon enligt 4 kap MB har en undantagsbestämmelse som säger att utvecklingen av befintliga tätorter, som denna detaljplan, är undantagen från bestämmelserna gällande kustzonen.

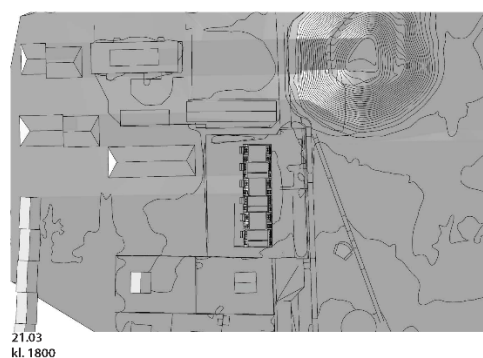
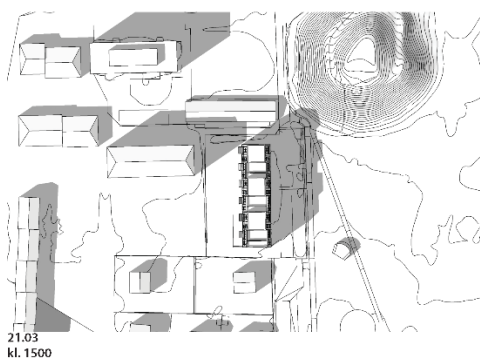
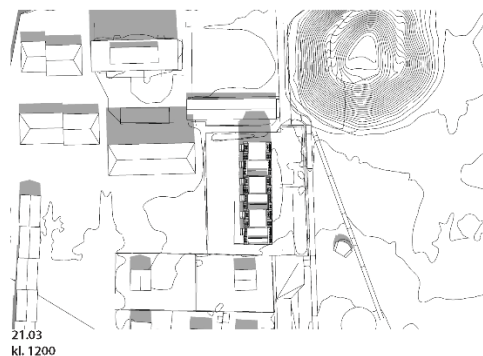
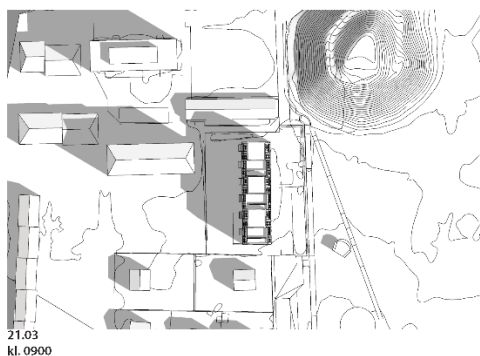
Totalförsvarets riksintresse i området i form av radarstationen i Bjäre bedöms inte påverkas. Inga högre byggnader som sticker upp ovanför omgivande bebyggelse föreslås och bebyggelsen håller sig under 45 meter i höjd.

PÅVERKAN PÅ BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

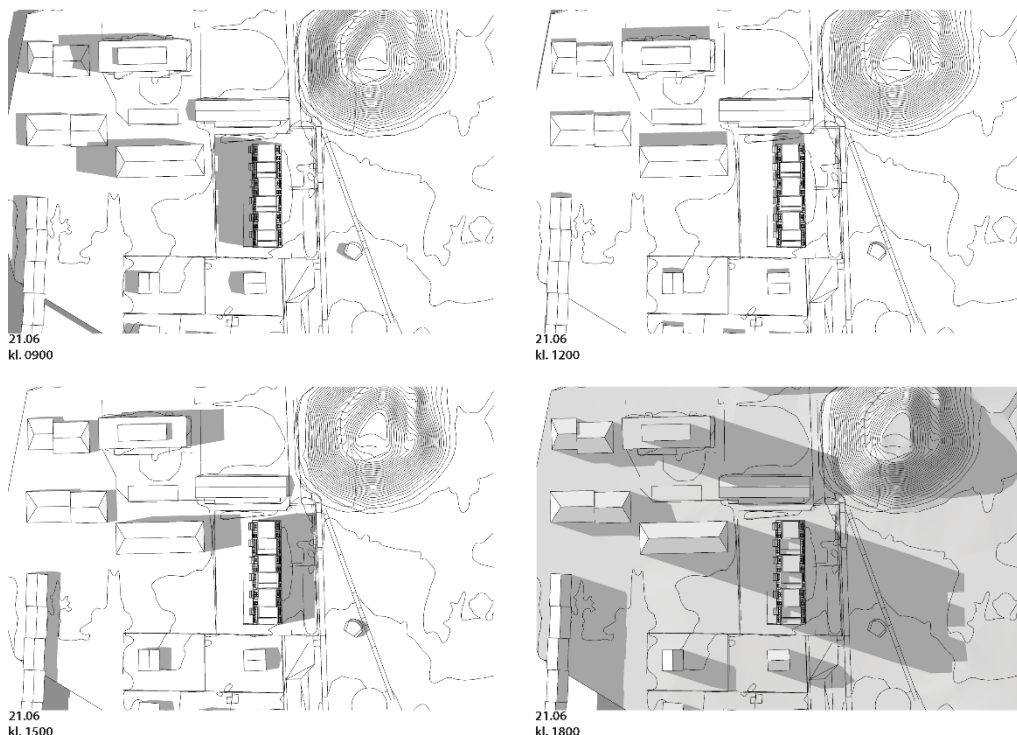
Kulturmiljöprogrammet för området anger en blandad karaktär med bland annat höghus i sju våningar, flerbostadshus i två våningar, affärslokaler och villor. Den nya bebyggelsen anknyter till höghusen i sju våningar och bygger vidare på den strukturen. Planförslaget får inte någon större påverkan på dem, annat än att området med högre bebyggelse vidgas. De villor som angränsar till planområdet får en större påverkan, men den anses acceptabel med tanke på områdets centrala läge i tätorten och det allmänna intresset av bostäder anses väga tyngre än de enskildas intressen. För att begränsa påverkan finns ett förbud mot fönster mot söder.

SKUGGSTUDIER

För att utreda påverkan på kringliggande miljö har skuggstudier gjorts. De visar att flerfamiljshuset väster om planområdet får viss skuggning under morgonen, ungefär fram till klockan nio. Växtligheten i östra delen av planområdet kommer att få ökad skuggning från klockan 15 och framåt. Den skugga som kommer från ny bebyggelse bedöms inte få någon påtaglig negativ påverkan på omgivningen.



*Skuggförhållanden vid vår- och höstdagjämning.
Övre raden kl. 09 och 12. Nedre raden kl. 15 och 18.
Bild: Norøxe Arkitektur*



Skuggförhållanden vid sommarsolstånd.

Övre raden kl. 09 och 12. Nedre raden kl. 15 och 18.

Bild: Nørøxe Arkitektur

SOCIALA KONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Planförslaget bidrar till att uppnå kommunens bostadsmål och uppfylla målen i bostadsförsörjningsprogrammet.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

I anslutning till planområdet ligger Sjöcronas park med möjlighet till rekreation. I norra delen av parken ligger Tivolihuset med kultur- och föreningsverksamhet. Norr om planområdet finns ett antal mindre restauranger, butiker och gym. 300 meter åt väster börjar det centrala stråket Storgatan med en mångfald av butiker och service. 600 meter från planområdet finns busstorget med bussar inom Höganäs och till omgivande samhällen och städer.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Genom att öka antalet boende i området skapas mer underlag för ett aktivt stadsliv i området. Genom att vända entréer mot gångstråk och park blir det lätt att överblicka omgivningen och orientera sig. Med sittplatser både på kvartersmark och allmän plats skapas en mångfald av platser för vila och med utblickar. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

SERVICE

Den nya bebyggelsen är planerad för ungefär 36 nya bostäder. Det är lägenheter i lite större storlekar, tre till fyra rum och kök. Med ett genomsnittligt antal boende per lägenhet på 2,5 blir det ungefär 90 nya boende i området. Bostäderna ligger i den största av kommunens serviceorter. Det finns därmed ett stort utbud av service i närområdet och underlaget för serviceverksamheter ökar. Behovet av ytterligare platser i skola och förskola är svårbedömt, eftersom demografin för de som flyttar in i bostäderna är okänd.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTMHUS

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap MB 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 senaste utförd mätning.

VATTEN

Genom att mängden hårdgjord yta inom planområdet minskar och nya lösningar görs för hanteringen av dagvattnet, bedöms belastning och påverkan på dagvattensystem och recipient minska. Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

BULLER

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad är i stället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00

– 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller. Ekvivalentnivån beräknas att öka från 42 dBA år 2020 (och vid fullt utbyggt planområdet) till 43 dBA år 2045. Detta har beräknats utifrån att planområdet ligger 73 meter ifrån Långgatan. Maximal ljudnivå vid en uteplats är 58 dBA för både år 2020 och år 2045. För fastigheter som är belägna söder om planområdet kommer detta att innebära en ökning av ekvivalentnivån från 42 dBA vid fullt utbyggt planområde till 43 dBA år 2045. Denna beräkning bygger på att den närmaste fasaden är 13,5 meter från Astrid Lilienbergs gata. Maximal ljudnivå vid en uteplats förväntas vara 68 dBA både vid fullt utbyggt planområde och år 2045. Det krävs alltså inga åtgärder för inne- eller utemiljön eftersom vare sig ekvivalent- eller maxnivån överskrider riktvärdena. Tillskottet från planområdet utgör en väldigt liten del av det totala trafikflödet och bedöms därför inte ha en betydande inverkan på bullernivåerna.

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

NATIONELLA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I undersökningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljö mål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR

TRAFIK

Trafiken på omgivande gator kommer att öka med ungefär 128 fordon per dygn ÅDT (årsdygnstrafik). Planrådets påverkan på omgivningen är begränsad och bedöms inte få någon påverkan på den totala kapaciteten på omgivande gator och vägar.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykeltrafiken i området kommer att öka, men det finns inga hinder kapacitetsmässigt för att hantera den ökade trafikmängden.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

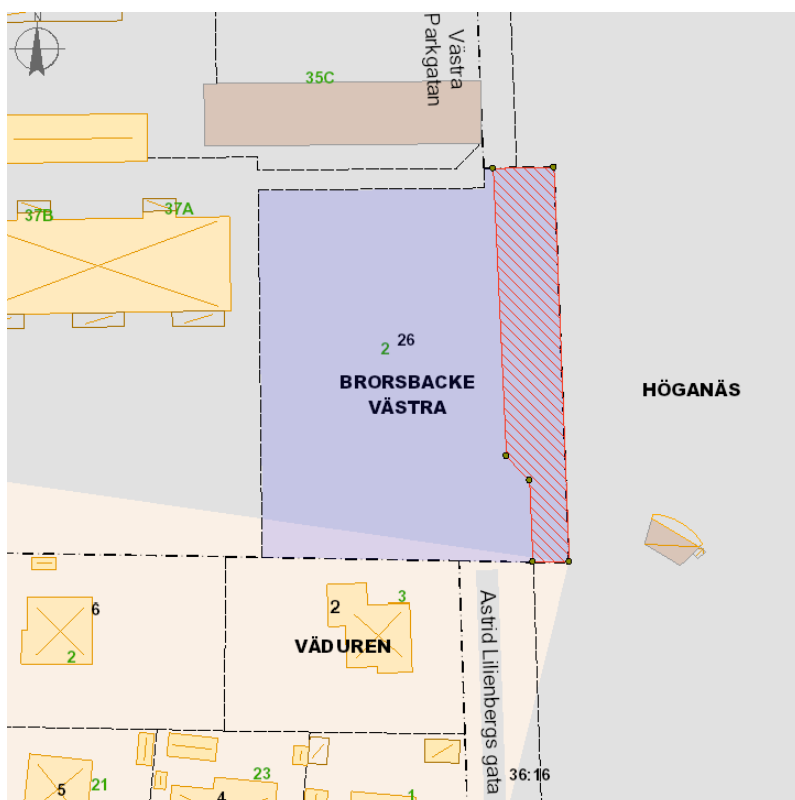
KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av fastigheten Brorsbacke Västra 26. Kommunen får kostnader kopplade till framtagandet av detaljplanen, för fastighetsbildning samt för sanering av tomten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN BRORSBACKE VÄSTRA 26

En mindre del av fastigheten Brorsbacke Västra 26 ska fastighetsregleras till Höganäs 37:1. Även andelar i samfälligheter ska överföras till Höganäs 37:1. Ny ledningsrätt kommer att upprättas för befintliga ledningar inom fastigheten.



Karta som visar området som ska fastighetsregleras från Brorsbacke Västra 26 till Höganäs 37:1.