

Akt nr:
1284-P472

AU\$1284-P472

Upprättade år 2012	Ärendenummer M12239
Ärende Detaljplan för kv Flora m fl i Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1..... band

.....133..... numrerade sidor

.....-..... inneliggande kartor

.....2..... andra kartor



HÖGANÄS KOMMUN

Lantmäteriet
Vänersborg

2012 -02- 06

Dnr.....

2012-01-09

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för Kv Flora m fl, i Höganäs Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2011-06-21 § 92 antagit detaljplan för Kv Flora m fl i Höganäs kommun.

Överklagande över Kommunfullmäktiges beslut har inkommit.
Länsstyrelsen beslutade 2011-08-29 att avslå överklagandet.

Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som avslog överklagandena 2011-12-01.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 23 december 2011.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Höganäs kommun • Samhällsbyggnadsförvaltningen • 263 82 Höganäs
Tel 042-33 71 82 • Fax 042-33 77 55
E-post planavdelningen@hoganäs.se • Internet www.hoganäs.se

2012-02-06



HÖGANÄS KOMMUN

Dnr.....

PLANBESKRIVNING LAGAKRAFT

Detaljplan för Kv Flora m fl Höganäs Höganäs kommun, Skåne län



Idébild med vy som visar hörnet Centralgatan- Järnväggsgatan. Himmesfärdskyrkan skymtar till höger i bild, bortom kvarteret Flora. Illustration Sweco.

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:500 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Utlåtande

Upprättat samråd: 2010-11-16

Upprättat utställning: 2011-04-11

Redaktionell ändring inför antagande: 2011-05-31

Antagen av KF: 2011-06-21

Laga kraft: 2011-12-23

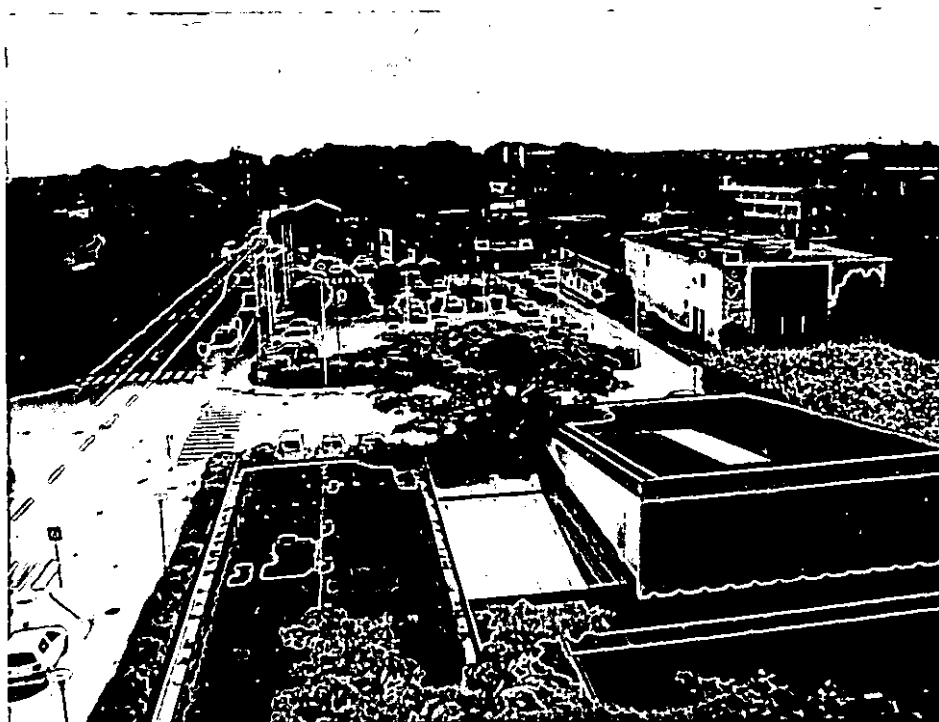
INLEDNING

Bakgrund

Kvarteret Flora ligger centralt i Höganäs med stadshuset, kyrkan och resecentrum i angränsande kvarter och beläget längs Storgatan med butiker, banker och annan service.

Kvarteret innehåller idag handel med tillhörande parkering, men är dåligt utnyttjat i förhållande till det centrala läget. Dagligvaruhallen har sin parkering på marken i kvarterets nordvästra del, vilket blockerar en utveckling av kvarteret. I västra delen finns en före detta biograf- och fabriksbyggnad, som är i dåligt skick och avses rivas. Det finns möjlighet att utnyttja kvarteret mer effektivt med tanke på det centrala läget och det övergripande intresset att stärka centrumhandeln, stadsidentiteten och attraktiviteten hos Höganäs centrum. Planområdet omfattar kvarteret Flora samt Järnväggsgatan.

Gällande detaljplan förutsätter en utvidgad markparkering och en mindre utbyggnad av dagligvaruhallen. Med stöd av den gällande planen kan en förnyelse och utveckling av kvarteret och stadsmiljön i centrum inte skapas.



Kvarteret Flora med Stadshuset i förgrunden. I bild syns parkeringen, den gamla biografbyggnaden och livsmedelsaffären.

Syfte

Syftet med en ny detaljplan är att pröva förutsättningarna för en utveckling av kvarteret Flora. Målet är att kunna erbjuda attraktiva lokaler för butiker och service i centrum och att kunna erbjuda bostäder i centralt läge med bekvämt avstånd till centrums serviceutbud.

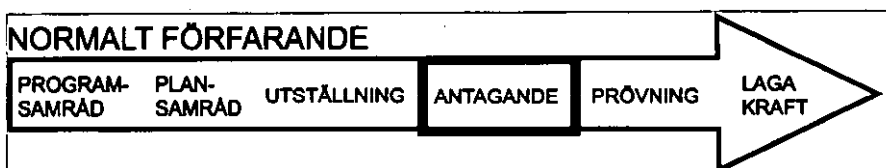
Syftet är också att ge Flora en mer stadsmässig karaktär som ett kvarter med byggnader längs kvarterets alla sidor.

Viktiga kriterier för de förändringar som medges i planförslaget:

- Att bebyggelsen medverkar till att förstärka de omgivande gaturummen och anvisar naturliga lägen för entréer mot allmän plats i strategiska lägen
- Att möjliggöra för allmänheten att röra sig mellan Centralgatan och Järnvägsgatan genom det långa kvarteret
- Att erbjuda parkeringsplatser i den omfattning, som behövs för att kvarteret skall kunna fungera väl
- Att ge möjlighet för nya bostäder centralt så att befintlig service och kollektivtrafik utnyttjas
- Att tillhandahålla flexibla lokaler för handel och service till allmänheten, vilket är angeläget i det centrala läget

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Kommunstyrelsen har gett planavdelningen i uppdrag att genomföra planprocess för fastigheten Flora 11 m fl i centrala Höganäs, senaste beslut i KSAU 2010-09-30. Planärendet har tilldelats högsta prioritet. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt schemat nedan. Planen antas av kommunfullmäktige.



Planprocessen

Ett planprogram ligger till grund för detaljplaneförslaget. Samråd kring program hölls under september 2009, med allmänt samrådsmöte 2009-09-16. Efter programsamrådet har detaljplanen varit ute på samråd under november och december 2010. Samrådsmöte hölls den 1 december, diskussionen kretsade mest kring trafikfrågor, parkering och handel. Synpunkter som framkommit i de båda samråden finns sammanfattade och besvarade i samrådsredogörelsen samt är inarbetade i utställningshandlingen.

Tidplan

Planärendet är prioriterat av kommunstyrelsen och avsikten är att en detaljplan kan utarbetas och antas innan sommaren 2011.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. i miljöbalken

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

Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om planen antas medföra betydande miljöpåverkan skall en Miljökonsekvensbeskrivning upprättas där avgränsning av vilka frågor som belyses framgår tydligt.

För detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Behovsbedömningen bedrivs som en separat process. En preliminär behovsbedömning gjordes i samband med planprogrammet. Samråd har hållits även kring denna handling. Ställningstaganden från behovsbedömningen är sammanfattningsvis:

- Den tänkta bebyggelsen bedöms vara förenlig med en hållbar stadsutveckling.
- Ett genomförande av förslaget bedöms inte påverka riksintressena i angränsande kvarter negativt samt vara förenliga med bevarande och hänsynskraven enligt kommunens kulturmiljöplan.
- Skyddsåtgärder har säkerställts genom planbestämmelse och det centrala planområdet bedöms vara lämplig att bebygga avseende klimatförändringar.
- Föreslagen bebyggelse bedöms inte motverka miljömålen. Med en god utformning bör området väl kunna leva upp till miljömålen.
- De förväntade utsläppen från trafik bedöms ligga väl under miljö kvalitetsnormerna.
- Föreslagen bebyggelse är i överensstämmelse med antagen och av länsstyrelsen godtagen översiktsplan för kommunen samt pågående fördjupad översiktsplan för Höganäs stad.
- Behovsbedömningen är att ett genomförande av detaljplanen enligt intentionerna i planprogrammet inte medför betydande miljöpåverkan, som skulle innebära att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning krävs enligt 5 kap 18§ plan- och bygglagen, eller 6 kap 11 § miljöbalken.

Slutlig behovsbedömning har genomförts i samband med upprättande av samrådsförslaget.

PLANOMRÅDET



Kvarteret Flora i centrala Höganäs.

Planområdet ligger i skärningspunkten mellan två viktiga stråk genom staden: Storgatan- som har ett etablerat, småskaligt utbud av handel och service- samt stråket längs Järnväggsgatan från Storgatan till resecentrum. Idag finns en större dagligvarubutik samt ytterligare tre byggnader med verksamheter och en mindre andel bostäder i två till fyra våningar i kvarteret. Den nordvästra delen av kvarteret upptas av en stor, asfalterad parkeringsyta.

Planförslaget omfattar fastigheterna Flora 11, 8, 5 och 12 samt del av Järnväggsgatan. Planen berör därmed de centrala delarna av Höganäs. Planområdet är ca 15 000 m² stort. Fastigheterna inom kvarteret Flora är i privat ägo, undantaget fastigheten Flora 12 som ägs av Höganäs kommun.

PLANFÖRSLAGET

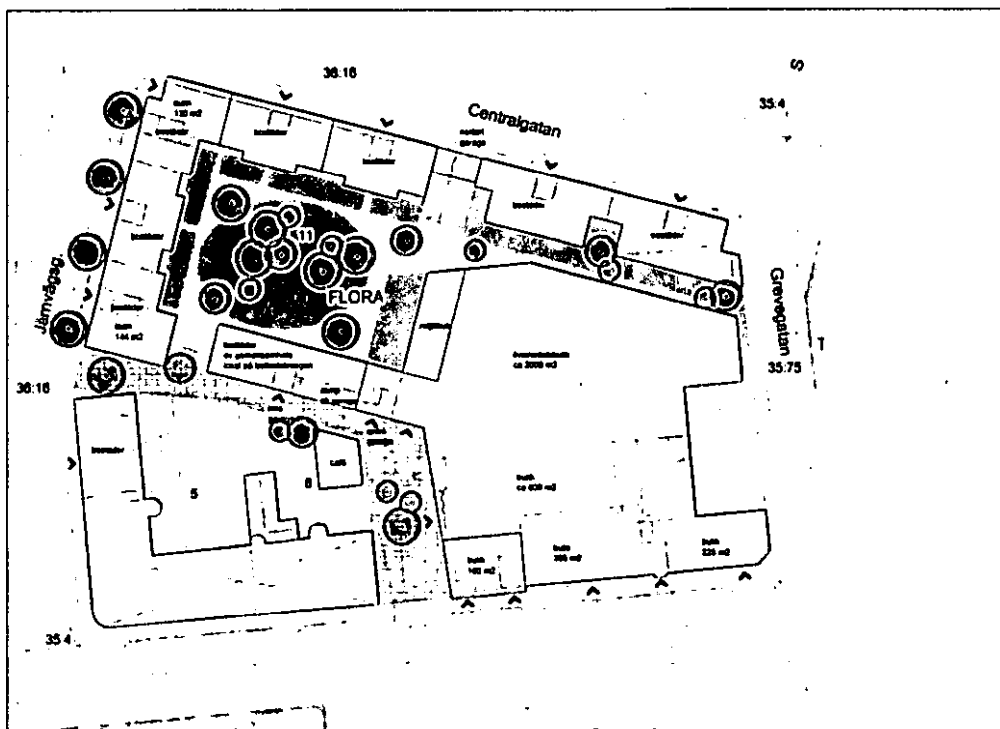
Sammanfattning

Förslaget till förändring innebär att kvarteret kommer att vara bebyggt i sin helhet. Kvarteret bebyggs med fasader längs alla gator i överensstämmelse med kvarterets läge och roll i centrala Höganäs. Olof Arnbergs plats bevaras och får en framskjuten roll som entrépunkt varifrån en allmänt tillgänglig passage genom kvarteret säkras. Fabriks- och biografbyggnaden i två våningar, som länge stått tom, rivs.

På bottenvåningen föreslås i huvudsak handel och service med entréer mot allmän plats och på de övre våningsplanen bostäder. Mot Centralgatan finns möjlighet till butikslokaler i omedelbar närhet till dagens resecentrum. En utbyggnad enligt planförslaget kommer att leda till en bebyggelse i upp till fyra våningsplan med en indragen femte våning, butiker, lokaler och garage i det inre av kvarteret.

Förslaget gör det möjligt för parkering att inrymmas i försänkt våningsplan inom fastigheten Flora 11. Parkering kan ej vara för lågt nedsänkt med hänsyn till grundläggningsförutsättningar och grundvattenförhållanden.

Viktigare gestaltningsfrågor som bebyggelsens skala, sammanhållen bebyggelse i gräns mot gatan samt entréers placering regleras. Befintlig bebyggelse inom kv Flora 5 och 8 har ett kulturhistoriskt värde och ges ett skydd i planförslaget.



Situationsplan. Illustration Sweco.

Kvarteret

En utbyggnad enligt planförslaget kommer att leda till en mer stadsmässig kvarterersbebyggelse med fasader längs alla omgivande gator. Förslaget speglar därmed ambitionen att tillföra en mer stadsmässig karaktär till centrala Höganäs. Den planerade bebyggelsen är tänkt att i huvudsak ansluta till skalan hos de befintliga byggnaderna längs Storgatan. Stadsrummen kring kvarteret definieras tydligare genom ny bebyggelse, såsom Olof Arnbergs plats mot Storgatan, Järnväggsgatan som axel mellan f.d stationen och kyrkan samt hörnet mot Resecentrum i korsningen mellan Järnväggsgatan och Centralgatan, där många resande möter staden.

Relationen till övriga byggnader i omgivningen - särskilt Flora 5 och 8, Himmelsfärds kyrkan och Stadshuset, har beaktats i planförslaget genom anpassning i skala och krav på tegel eller puts som huvudsakligt fasadmateriäl. En uppdelning av byggnadskropparna, som överensstämmer med Höganäs centrumbebyggelse i övrigt, eftersträvas och detta regleras genom planbestämmelse.

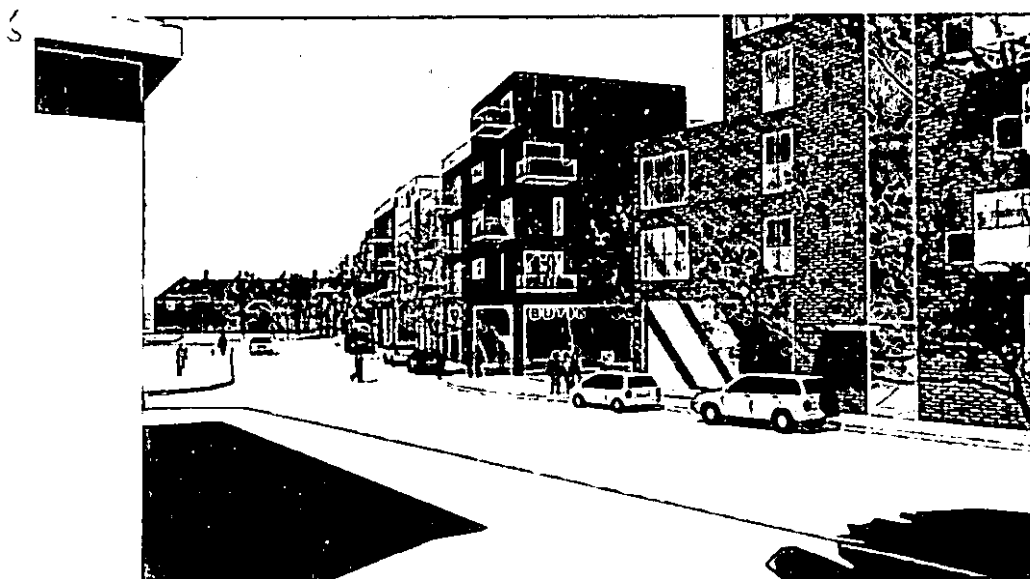
Kvarterets relation till omgivande gaturum

Storgatan

Storgatan är en av stadens viktigaste handelsgator. Husen på fastigheterna Flora 5 och Flora 8 får inte rivas eller förvanskas. Planen medger nybyggnad i den del som ligger på Flora 11. Mot gatan medges nybyggnad i upp till fyra våningar med indragen takvåning. Det är dock troligt att befintliga byggnader mot Storgatan kommer finnas kvar i en första etapp. Olof Arnbergs plats ligger längs ett livligt handelsstråk i staden och vetter mot söder. Platsen reserveras som torgyta i planen och kan med fördel utvecklas till en mötesplats med sittplatser och servering.

Järnväggsgatan

Järnväggsgatan är betydelsefull som länk mellan Storgatan och Resecentrum, där många människor rör sig. Detta ställer krav på en gestaltning som gör Järnväggsgatan till ett inbjudande och tryggt stråk. Strävan skall vara att fasader mot Järnväggsgatan inte skall vara avvisande baksidor i markplanet utan utformas med butiker med skyltfönster eller bostadsentréer mot gata. Järnväggsgatan illustreras i planhandlingarna men den slutliga utformningen är inte fastställd.



Idébild som visar möjlig bebyggelse längs Järnväggsgatan. Illustration Sweco.

Centralgatan

Snett emot kvarteret Floras nordvästra hörn ligger Resecentrum. I detta hörn av kvarteret ges möjlighet till en eller flera butiker i gatuplanet för att anknyta till Resecentrum. Ny bebyggelse medges i upp till fyra våningar med indragen takvåning. Höjden är satt med beaktande av relationen till Stadshuset och Himmelsfärdskyrkan. Planen medger handel, service samt parkering i försänkt våningsplan mot Centralgatan.

Centralgatan har en tydlig roll som tillfarts- eller matargata till centrum. Centralgatan utgör också tillfart för resenärer med kollektivtrafik till stadens Resecentrum och många rör sig längs Centralgatan. Studie av måttkrav för spårbunden kollektivtrafik finns och gatubreddens måste enligt denna ökas något. Därför har fastighetsgränsen mot Centralgatan reglerats i planen så att spårbunden kollektivtrafik kan genomföras i framtiden.

Grevegatan

Grevegatan har idag huvudsakligen rollen av matningsgata för gods till butikerna. Den fungerar också i begränsad omfattning som förbindelse för trafik mellan Storgatan och Centralgatan. Lastgård skall byggas in så att störningar till omgivningen minimeras.

Bebyggelse och funktioner*Handel*

Nedre våningen i den östra delen av kvarteret är till stor del avsett att inrymma handel. Kvarterets huvudentré blir från Olof Arnbergs plats. Entrén mot Olof Arnbergs plats och Storgatan bör ges en tydlig och framträdande utformning lämplig som entré- och samlingspunkt. Planförslaget medger olika entrépunkter men entréer mot allmän plats och passage genom kvarteret är viktiga krav i planen för att slå vakt om stadslivet.

Butiker med något större ytkrav, som idag är svåra att erbjuda lokaler i centrum, kan ges möjlighet i fastigheten Flora 11. Förutsättningar finns för ett varierat utbud av detaljhandel, service och serveringar. De byggnadsvolymer som detaljplanen medger i kvarterets östra del, möjliggör en flexibilitet för olika storlekar på lokaler.

Det preliminära förslaget för Flora 11 innehåller kommersiella ytor om drygt 4 000 m² i bottenplanet i fastighetens östra del. Den totala andelen handel i kvarteret kan dock komma att vara högre eller lägre beroende på att planen medger lokaler i bottenvåning mot Järnvägs- och Centralgatan.

En utbyggnad och förändring av kvarteret Flora 11 kan komma att rymma 80-90 nya lägenheter beroende på lägenhetsstorlekar. Bostäderna får balkong mot tyst sida och möjlighet till friyta med söderläge på yttertaket till garaget. Entréer till bostäderna ska i huvudsak förläggas mot gata.

Tillgänglighet

En lyckad utveckling för handeln såväl som för stadsbilden förutsätter att nivå-skillnader mellan gata och butiker utförs på ett smidigt och naturligt sätt. Befintliga lokaler utmed Storgatan på Flora 5 och Flora 8 bevaras och dessa är förhöjda ½ plan över mark. Nya lokaler skall utföras tillgängliga från allmän plats. Nya bostäder och tillhörande gård på tak till parkering utförs tillgängliga med hiss från markplanet.

Planbestämmelser användning på kvartersmark

Större delen av kvarteret omfattas av användningen centrumverksamheter. Centrumverksamheter är ett mycket vitt begrepp som rymmer all sådan verksamhet som bör ligga centralt och vara lätt att nå för många människor. Det kan exempelvis innefatta handel, servering, service, kontor eller kultur. I förslaget medges centrum i så gott som alla delar av den nya bebyggelsen.

Tillgängligheten till lokaler inom kvarteret kan anordnas antingen genom att dessa ligger i bottenplan eller (om första planet är halvt förhöjt från marknivå) genom att trapphus och hiss utformas enligt gällande bygglagstiftning.

Område markerat med BC1P: Bostäder samt icke störande centrumverksamhet medges. Lokaler tillåts dock endast i bottenvåningen som skall ha en lägsta våningshöjd om 3,5 m så att lokal kan anordnas.

Bestämmelsen om garage medför att det för bostad på bottenvåning medges att första våningsplanet utförs förhöjt från gatuplanet om tillgänglighet kan anordnas via hiss. Parkering finns som egen användningsbestämmelse för att underlätta vid eventuell framtida tredimensionell fastighetsbildning.

Kravet på fasader av stenmaterial på bebyggelse finns inte i det inre av kvarteret eftersom det bedömts att en mångfald olika material och karaktärer kan prövas här.

Område markerat med BC1EP: har samma bestämmelser som BC1men dessutom med tillägget att teknisk anläggning i form av transformatorstation för el medges. Transformatorstationen får vara inbyggd men skall kunna nås från allmän plats, egen fastighet behöver därmed inte bildas för ändamålet.

Område markerat med B1C1P: Bostäder. Lokal för icke störande centrumverksamhet förlagd i gatuplanet skall finnas. Centrumverksamheten kan innefatta handel, servering, service, kontor eller kultur. Skillnaden mot BC1 är att här ställs krav på att lokal skall anordnas. Bottenvåning skall ha en lägsta våningshöjd om 3,5 m.

Område markerat med H1E: Handel i ett plan och nätstation för el medges inom området. Teknisk anläggning för el får vara inbyggd men skall kunna nås från allmän plats. Egen fastighet behöver därmed inte bildas för ändamålet.

Gestaltningsfrågor

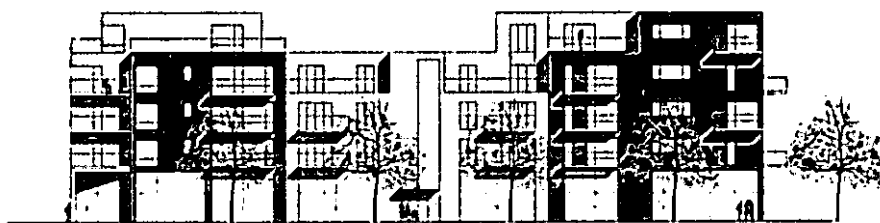
Detaljplanen anger högsta antal våningar respektive totalhöjd i kvarterets olika delar med hänsyn till stadsbilden. Tegel eller puts har angivits som huvudsakligt fasadmateriäl med hänsyn till bebyggelsekaraktären i Höganäs centrum. Krav på att byggnaderna utformas som visuellt individuella huskroppar ställs i planen för att skalan på den planerade bebyggelsen skal stämma in i stadsbilden i Höganäs.

En allmänt tillgänglig gångpassage anläggs från Olof Arnbergs plats till Järnvägs-gatan. I samrådsskedet var denna passage förlagd mot Centralgatan men har flyt-tats eftersom det finns fler målpunkter mot Järnvägs-gatan. Passagen skall utfor-mas så att det blir en plats som upplevs som trygg och varierad. En byggrätt för bostäder har tillkommit efter samrådet, vilket kan bidra till att passagen upplevs som en trygg och befolkad plats.

I passagen kommer troligen också funktioner som cykelparkering och entréer till butik och parkering bidra till att gången befolkas. Andra viktiga grepp är att se till att gången har god belysning samt att det finns överblick från bostäder och Olof Arnbergs plats in i passagen.

Eventuella synliga fasader till parkeringsgaraget skall utformas med planteringar.

Skyltning och belysning har stor inverkan på stadsbilden och krav på utformning av belysningen ställs i detaljplanen. Gångbanor och gatuparkering ges samma ut-formning som i övriga centrum. "Ljussättningsprogram för Höganäs stad" läggs till grund för belysningsprinciperna kring kvarteret Flora.



Fasadskisser mot Centrälgatan och Järnvägs-gatan. Illustration Sweco.

Parkeringsbehov

För att stödja utvecklingen av centrumhandeln bör tillgängligheten med bil för besökande upplevas som enkel och inbjudande. Den lösning som väljs för att utveckla kvarteret skall alltså uppfylla både kravet på en attraktiv stadsmiljö med butiker och entréer mot gata och krav på en väl fungerande parkeringslösning.

Kommunens parkeringsnorm

Kommunens parkeringsnorm skall uppfyllas. För Kv Flora, som har ett mycket gott kollektivtrafikläge, föreslås gälla 1 parkeringsplats per lägenhet respektive 35 p-platser per 1000 kvm handel. Med tanke på att kvarteret kommer att innehålla en blandning av funktioner, kan parkeringsplatserna samnyttjas över dygnet så att antalet parkeringsplatser kan vara 80 % av det sammanlagda beräknade behovet. Med samnyttjande avses att kontor och butiker i viss omfattning använder sig av samma P-platser för besökande på dagen, som sedan används av de boende på kvällen och natten. Vidare förutsätts begränsning av parkerande som arbetar i närområdet genom begränsad P-tid till 2 eller 3 timmar.

Platsbehov

Platsbehovet varierar beroende på fördelningen mellan lokaler och bostäder. Parkeringsbehovet inom planområdet bedöms kunna tillgodoses på de egna fastigheterna. Det preliminära p-behovet för nya bostäder i Kv Flora är $80 \times 0,8$ platser = 64 platser och för större butikslokal inne i kvarteret $0,8(2 \times 35) = 56$ platser. Småbutiker med entré mot Storgatan har antagits få sitt p-behov täckt av gatuparkering.

Den slutliga fördelningen av funktioner inom kvarteret och samnyttjandet av parkering beslutas i samband med bygglovgivning.

Antal parkeringsplatser inom planområdet

Antal P-platser, som kan rymmas i fastigheten Flora 11 är beroende av hur kvarteret exploateras. Enligt de skisser som ligger till grund för planen rymms ca 140 platser i delvis försänkt garage inom fastigheten Flora 11, plus ca 35 platser längs Storgatan och Järnväggsgatan där platserna längs Järnväggsgatan är tillkommande. Möjligheten att parkera längs Centralgatan kan komma att påverkas av kraven på plats för spårbunden kollektivtrafik vilket i sin tur kan antas minska behovet av parkeringsplatser. På fastigheterna Flora 5 och Flora 8 föreslås parkering lösas i källargarage alternativ på mark.

Kompletterande parkering i närområdet

Slutlig lösning på parkering kommer att regleras i samband med bygglovgivning. Möjligheter finns även att nyttja närliggande parkeringar, som inte är fullt utnyttjade enligt parkeringsutredning genomförd av Trivector Traffic. Exempelvis kan parkeringsplatser för butiksanställda erbjudas på närområdets P-platser. Om så krävs skall parkeringslösen på annan fastighet säkras genom avtal i samband med bygglovgivning.

Trafik

Med tanke på Centralgatans funktion som tillfartsgata till centrum antas huvuddelen av trafiken till kvarteret Flora komma via Centralgatan. Detaljplanen måste ge nödvändigt utrymme och framkomlighet för kollektivtrafik. Utredning pågår angående möjligheten att anlägga spårvagnsförbindelse mot Helsingborg. Beslut kring detta väntas inte kunna fattas innan planen för kvarteret Flora antas, men

kvarterets framtida gräns mot norr har anpassats efter de måttstudier som är utförda av Trivector Traffic för Centralgatan.

Utfartsmöjligheter i kvarteret läses i planen till fyra lägen, ett på respektive sida av kvarteret. Infart till garage tänks ske från Centralgatan.

Planbestämmelse om lastgård finns mot Grevegatan för att säkra att större lastmängder hanteras där. Det är dock tänkbart att mindre butiker kommer vilja ha inlastning av varor från Storgatan och Järnvägsgatan. Detta bedöms vara rimligt för ett stadskvarter och kunna ske utan olägenheter. Lastgård mot Grevegatan skall byggas in. Möjligheten att förändra Grevegatan till parkeringsyta har studerats i programutredningarna. Det har förkastats eftersom nuvarande varuintag till kvarterets östra del bör ligga kvar och tillskottet av parkeringsplatser blir marginellt.

Järnvägsgatan är en viktig länk mellan Resecentrum och Storgatan och bör få en ny utformning. Arbetet med en ny gestaltning av gatan pågår och illustreras i planhandlingen även om det inte är helt klart. Från Järnvägsgatan måste det också gå att angöra fastigheten Flora 5.

Trafikmängder och dess fördelning i gatunätet har bedömts i den bullerutredning som ingår i planhandlingarna. Trafiken på Centralgatan uppgår idag till 4 700 f/d (7 % tunga). På Storgatan går 4 500 f/d (3-4% tunga) och trafiken på Grevegatan är 650 f/d (5 % tunga). På Järnvägsgatan saknas räkningar av trafiken men den uppskattas vara ungefär lika stor som på Grevegatan, d v s 650 f/d varav 5 % tunga.

Biltrafikstringen per bostad beror av flera faktorer, bl a storlek på lägenheterna, närhet till centrum, exploateringsgrad, närhet till kollektivtrafik etc. Det tillskott som bostäderna bidrar med är högt räknat till ca 400 f/d. Fördelningen av denna trafik på östlig eller västlig riktning på Centralgatan är inte känd och därför har antagits att alla passerar förbi kvarteret Flora för beräkningen av bullernivåer. Det innebär teoretiskt sett att trafiken på Centralgatan med befintliga och tillkommande bostäder och verksamheter ökar till 5 100 f/d.

Störningar

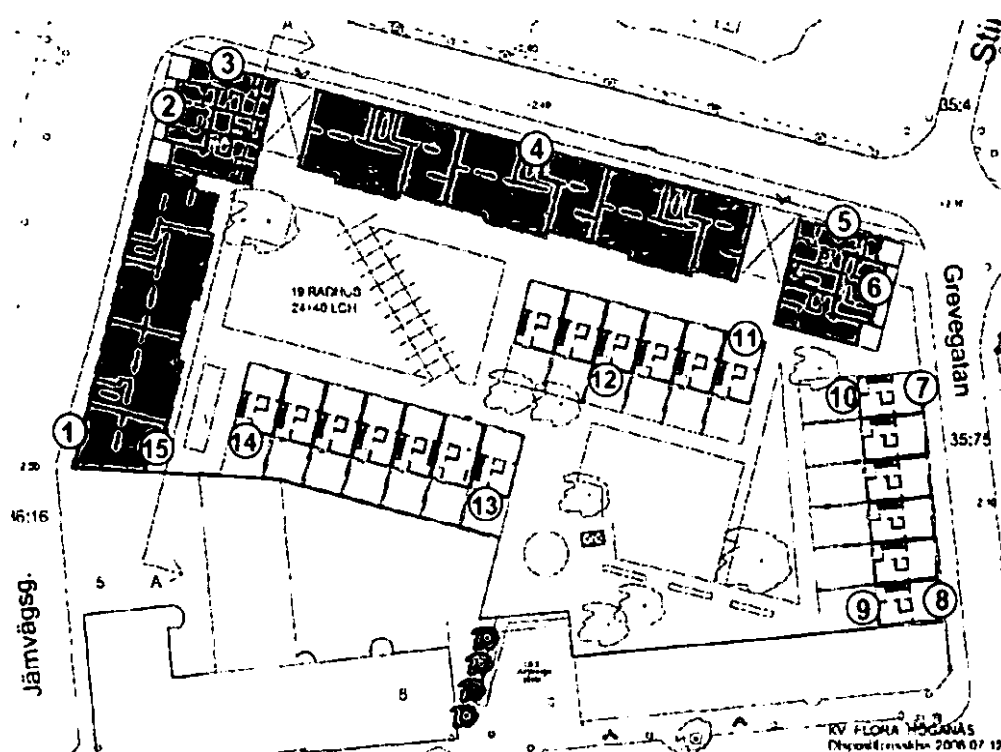
Ett genomförande av förslaget beräknas medföra ett mindre tillskott av biltrafik. Ur buller- och luftföroreningssynpunkt antas tillskottet vara försumbart.

Tabell.3.1. Riktvärden för buller från **väg- och tågtrafik** (enligt Infrastrukturinriktning för framtida transporter, 1996/97:53).

Utrymme	Ekvivalentnivå (dBA)	Maximalnivå (DBA)
Inomhus:	30	45 (nattetid)
Utomhus:		
- vid fasad (frifältsvärde)	55 (väg)/ 60 (spår)	
- på uteplats	55	70

Utredning avseende buller från vägtrafik har utförts av Trivector Traffic 2010-05-18 och ingår i planhandlingarna. Sammanfattningsvis kan sägas att vid de flesta fasader ut mot omkringliggande gator kommer riktvärdet på 55 dBA i ekvivalent ljudnivå utanför fasad att överskridas. Vid en sammanvägning av intressen anses värdet av att tillskapa ytterligare bostäder och service i ett centralt läge med tillgång till både kollektivtrafik och service motivera en utbyggnad i kvarteret Flora trots relativt höga bullernivåer från biltrafik. Detta ställer krav på utformning av fasader mot gata samt orientering av bostadsrum och uteplatser så att godtagbar ljudstandard uppnås. I planen är skyddet formulerat som krav på ljudmiljö i bostäderna samt att minst ett sovrum per lägenhet skall vara förlagt mot tyst sida.

Beräkningar av ljudnivåer har genomförts i de 15 punkter som visas i Figur 4.1.



Figur 4.1 Punkter i kvarteret Flora där ljudnivåer har beräknats

Där ljudnivåerna vid fasad överskrider 55 dBA bör lägenheterna göras genomgående och sovrum förläggas mot bullerskyddad sida. För att klara riksdagens riktvärden för ljudnivå inomhus krävs en ljudisolerande förmåga i fasaderna ut mot omkringliggande gator på 30-42 dBA. Med tanke på att en spårväg kan innebära att trafiken flyttas närmare bebyggelsen mot Centralgatan bör man dock ta höjd för att ljudnivåerna här kan öka med upp mot 5 dBA och därmed ge fasaden en ljudisolerings på minst 44 dBA längst ner i byggnaden och 35 dBA på våning 5. Eftersom de beräknade ljudnivåerna in mot gården blir så låga krävs inte någon bra ljudisolerande förmåga för att man ska klara riktvärdena; som mest krävs 28 dBA

Lägenheter bör inte ha sin enda balkong eller uteplats bör i riktning ut mot de omkringliggande gatorna. De ekvivalenta ljudnivåerna på innergården blir relativt låga och i samtliga beräkningspunkter klaras riktvärdet på 55 dBA vid såväl fasad som på eventuella uteplatser. Noteras bör dock att om inte alla hus byggs så höga som planen medger påverkar de ljudnivåerna genom att de ger en skärmande effekt inne på gården. Riktvärdet på 70 dBA i maximal ljudnivå på uteplats klaras överallt utom mitt emot eventuella öppningar för infart mot Centralgatan.

Tabell 4.1 Beräknade ljudnivåer i dBA utomhus vid fasad (frifältsvärde).

Beräkningspunkt	Vån 1		Vån 2		Vån 3		Vån 4		Vån 5		Vån 6		Vån 7	
	Ekv	Max	Ekv	Max	Ekv	Max	Ekv	Max	Ekv	Max	Ekv	Max	Ekv	Max
Järnvägsgatan:														
1	55	85	54	83	53	80	53	79	52	78	-	-	-	-
2	59	85	58	83	57	80	57	79	56	77	56	76	56	75
Centralgatan:														
3	64	84	63	82	62	80	61	78	60	77	60	76	59	75
4	64	84	63	83	62	81	62	79	61	78	-	-	-	-
5	64	84	63	82	62	80	61	78	61	77	60	76	59	75
Grevegatan:														
6	58	80	57	80	57	79	57	78	56	77	56	76	57	75
7	58	87	57	84	56	81	56	80	55	78	-	-	-	-
8	57	87	57	84	56	81	55	80	55	78	-	-	-	-
Riktvärde	55	-	55	-	55	-	55	-	55	-	55	-	55	-

Tabell 4.3 Beräknade ljudnivåer i dBA utomhus vid fasad (frifältsvärde).

Beräkningspunkt	Våning 3		Våning 4		Våning 5	
	Ekv	Max	Ekv	Max	Ekv	Max
Bullerskyddad sida bort från Grevegatan						
9	26	41	26	43	30	49
10	26	43	27	43	29	44
Inne på gården						
11*	48	73	48	73	48	72
12	33	51	33	52	36	56
13	34	55	39	62	45	68
14	39	64	39	64	40	64
Bullerskyddad sida bort från Järnvägsgatan						
15	31	43	31	43	32	44
Riktvärde	55	-	55	-	55	-

*Beräknade värden bygger på att bostäder inte byggs ovanpå infarten till kvarteter från Centralgatan så att det bildas en glipa mot denna gata. Annars blir de ekvivalenta ljudnivåerna 22-27 dBA och de maximala 37-41 dBA.

Vad gäller buller från eventuell spårtrafik längs Centralgatan kan sägas att både de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna från spårvagnarna kommer att bli väsentligt lägre än de som idag alstras av vägtrafiken. Eftersom fasader generellt dämpar buller från spårtrafik bättre än från vägtrafik antas att om bullerskydd dimensioneras m h t vägtrafiken klaras också riktvärden för buller från spårtrafik.

Buller och luktstörningar från butiker, lastgård och restaurangers fläktsystem skall beaktas vid bygglovgivning.

Risk och klimatförändringar

Havsnivåhöjning

Klimatförändringar gör att jordens medeltemperatur höjs vilket bland annat leder till stigande havsvattennivåer och ökade regnmängder. Detta kan komma att få stora konsekvenser för Höganäs kommun som har en stor andel kust som på sina ställen ligger lågt. Kommunen är i nuläget på gång att ta fram en rapport som utreder de områden som ligger i riskzonen för översvämningar och erosion samt förslag till åtgärder för att skydda dessa. Rapporten är ett strategiskt planeringsunderlag för att hantera dessa frågor på kommun nivå och kommer att arbetas in i *Fördjupning av översiktsplan för Höganäs och Väsby* samt i den kommande kommuntäckande översiktsplanen.

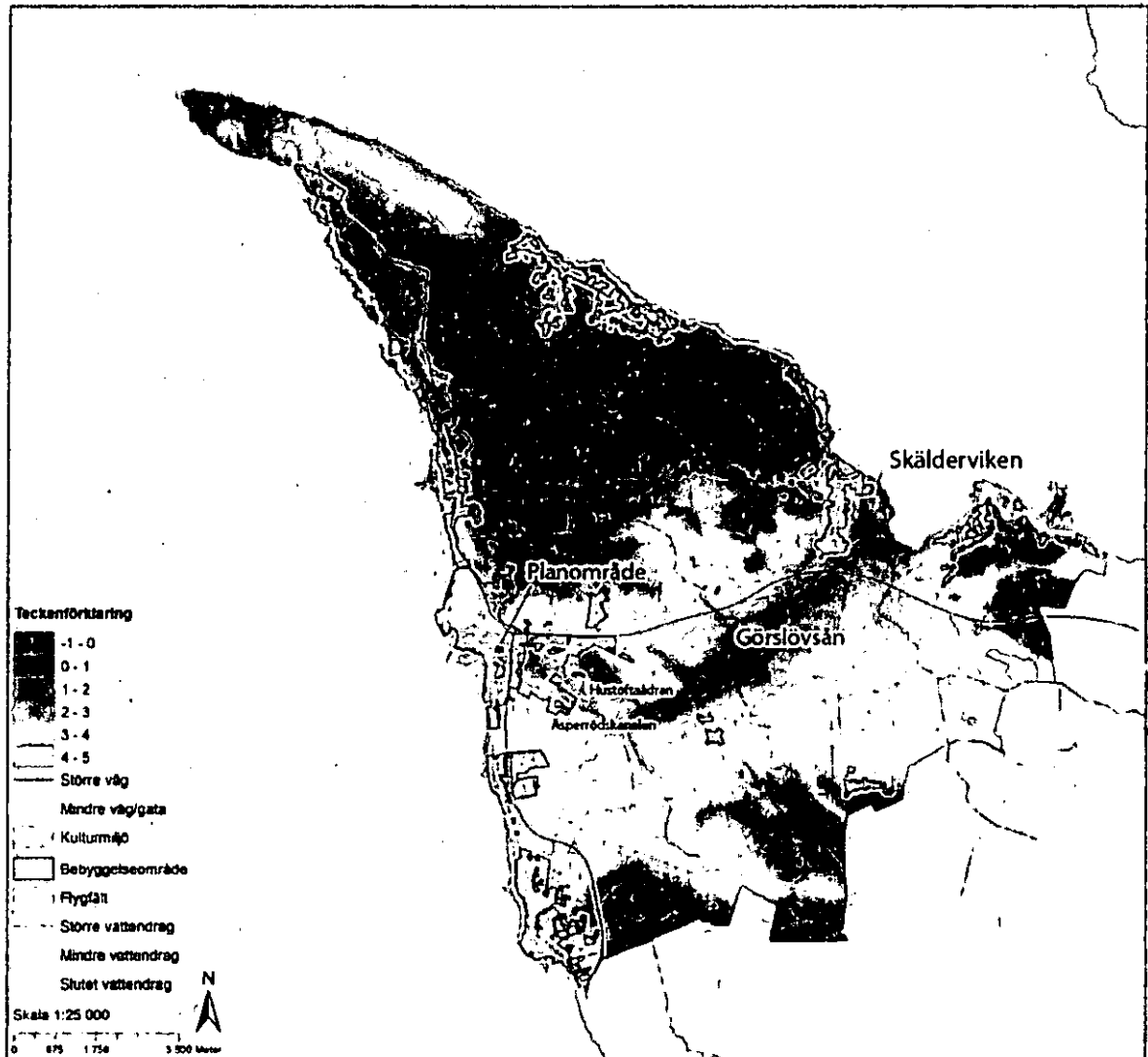
Det största hotet för planområdet är stigande havsnivåer i Skälderviken vilket leder till att saltvatten dämmer uppströms i Görslövsåns och dess avrinningsområden. Detta tillsammans med stora dagvattenutsläpp orsakar redan idag översvämningar på våren och sommaren. Problemet finns bland annat vid avrinningsområdena Hustoftaådran och Äsperrödskanalen

För att försöka uppskatta hur pass mycket havsytenivån kommer att stiga utgår kommunen från följande beräkningar framtagna av SMHI utifrån vattenpegeln i Viken.

Beräknade extrema havsvattenstånd för olika återkomsttider för dagens och framtidens klimat angivet i cm i RH 2000. Det 95 %-iga konfidensintervallet visas som kursiverade siffror. Osäkerheten ökar med ökande återkomsttid. I IPCC:s högt scenario har de nivåer som idag har en återkomsttid på 100 en återkomsttid på 2 år.

	2 år	10 år	25 år	50 år	100 år
Viken <i>1976-2008</i>	115 <i>109- 124</i>	145 <i>135- 162</i>	157 <i>145- 183</i>	166 <i>151- 201</i>	173 <i>156- 219</i>
Lågt scenario IPCC	137 <i>130- 145</i>	166 <i>156- 184</i>	179 <i>167- 205</i>	187 <i>173- 222</i>	195 <i>178- 241</i>
Högt scenario IPPC	178 <i>171- 186</i>	207 <i>197- 225</i>	220 <i>208- 246</i>	228 <i>214- 263</i>	236 <i>219- 282</i>
Deltakommitté- scenario	219 <i>212- 227</i>	248 <i>238- 266</i>	261 <i>249- 287</i>	269 <i>254- 304</i>	277 <i>259- 322</i>

Utifrån detta kan man anta att år 2100 kommer ett havsvattenstånd på 277 cm i Viken att ha en återkomsttid på 100 år. Som kartan redovisar berörs planområdet först när havsyttnivån stiger till omkring 2,5-3 meter och dämmer upp i Görslövsån. Stigande havsnivåer längs med kommunens södra kust hotar inte planområdet.



Eftersom översvämningar från Görslövsån hotar större delar av Höganäs tätort är detta en fråga som kommer att hanteras samlat för hela orten. Problemet kan bland annat avhjälpas genom att anlägga utjämningsmagasin i anslutning till avrinningsområdena. I dessa kan vatten samlas upp och fördröja och dämpa flödet ut i Görslövsån. En annan lösning är att placera dämmen vid Hustoftaådran och Åsperrödskanalen och pumpa ut vattnet nedströms i ån, alternativt ett dämme i åns mynning i Skälderviken som kan stängas vid högvatten.

Kvarteret ligger på relativt plan mark. Höjden över havet varierar mellan +2,1 och +2,5 meter över havet. För ny bebyggelse i kustnära områden gäller att risk för framtida höjning av havsnivån måste beaktas. Detta förhållande gäller för stora delar av centrala Höganäs eventuellt framtida skydd av staden måste ske samlat.

I planen har införts bestämmelse om att lägsta nivå på färdigt golv skall vara beläget på minst +2.1 meter över nollplanet. Detta motsvarar lägsta omgivande gattunivå.

Risker för stigande grundvattennivåer

Planområdet ligger i en sänka. Mätningar gjorda i områden omkring planområdet visar att grundvattennivån har stigit med omkring 1-1,5 meter sedan början av 1970- talet för att sedan ha sjunkit igen med en halvmeter. Det finns ingen fastställd orsak till detta men en teori är att grundvattnet stigit sedan man slutade pumpa ut grundvattnet i de gruvgångar som ligger under centrala Höganäs. Detta tillsammans med att allt fler bergvärmepumpar har installerats, vilket troligtvis också har påverkat grundvattennivån. Att grundvatten nivån sjunkit igen men en halv meter beror på att trafikverket byggt om sin pump vid viadukten för väg 111.

Delar av bebyggelsen i området har redan idag problem med höga grundvattennivåer vilket har lett till fuktskadade i källaren. På grund av detta har kommunen beställt en grundvattenutredning för större delar av Höganäs tätort, inklusive planområdet. I denna skall man utreda problemet mer utförligt samt ta fram förslag till åtgärder för området i stort.

På grund av problemet med högt grundvatten är det viktigt att bebyggelsen utförs i enlighet med de rekommendationer som finns i den geotekniska utredningen som tagits fram för planområdet.

Som skyddsåtgärd har det med planbestämmelse på plankarta säkerställts att grundläggningen ska ske med vattentät betong.

Risker från verksamheter

Takpappsfabriken Mataki ligger drygt 200 m norr om Centralgatan. Eventuella störningar från fabriken är buller, nedfall av partiklar och lukt. I detaljplanen för Kv Guldfisken och Delfinen samt del av fastigheten Höganäs 35:4 i Höganäs gjordes ett ställningstagande kring skyddsavstånd till Mataki. På bilden markerade gång- och cykelväg (streckad linje, kv Flora markerat med vit ruta på bild sid 13) utgör enligt Miljökontorets bedömning godtagbar gräns för skyddsområde.

I Höganäs hamn finns också en så kallad Seveso-anläggning som hanterar farligt gods. Det är metanol som tas in i hamnen för omlastning och vidare transport inåt landet. Avståndet till planområdet är ca 850 meter och anvisad transportväg ut ur Höganäs är Bruksgatan, Kullagatan och vidare på väg 112.

I samband med planarbete för Svampen 1 m fl träffades en överenskommelse om att all verksamhet som innefattar hantering av vätskor skall vara helt avvecklad senast 2012-12-31. Inga skyddsåtgärder bedöms behövas för att genomföra föreslagna utbyggnad inom kv Flora.



Ortofoto över Höganäs tätort. Streckad linje markerar ungefärlig gräns för skyddsområde.

Förorenad mark och Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Vid nybyggnad på tomten skall nya bostäder utföras radonsäkert.

Då bostäder medges i markplan har miljöteknisk undersökning genomförts. Krav ställs i planen på sanering till nivå för känslig markanvändning i de delar som innehåller bostäder. Innan sanering påbörjas måste detta anmälas till tillsynsmyndighet som i detta fall är Bygg- och miljöavdelningen i Höganäs kommun. Vid provtagning har halter överskridande gränsvärde för känslig markanvändning påträffats av ämnena Bly, kadmium och alifater. Detta härrör troligen från en cistern som tidigare funnits på Flora 11.

Skyddsåtgärder har säkerställts genom planbestämmelse och det centrala planområdet bedöms vara lämplig att bebygga avseende klimatförändringar.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen förutsätts kunna försörjas med vatten, avlopp, värme och el via befintliga ledningar förlagda i omgivande gator. Nya byggnader kan även anslutas till nät för bredband och telefoni. Dagens elförsörjning bedöms behöva fördubblas vid en utbyggnad enligt planförslaget. I det fortsatta planarbetet kommer att utredas om den befintliga nätstationen i nordost kan flyttas eller byggas in. Preliminär bedömning är att nätstation kan inrymmas i den östra delen av kvarteret, tillgängligt från Grevegatan.

Kablar för telefoni och bredband finns inom området. Dessa kan behöva flyttas för att genomföra planerad bebyggelse. Detta arbete skall bekostas av den som begär flyttning.

Planområdet är till 100 % hårdgjort idag. Förhållandet kommer att kvarstå vid en utbyggnad enligt planen. Om parkering trots planens intentioner skulle komma att byggas i markplanet finns möjligheten att utföra makadamdiken.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Höganäs och omges - förutom av handel- av bland annat skola, resecentrum, stadshus och vårdcentral. De bostäder som föreslås i programmet kommer alltså att ha en mycket god tillgång till både offentlig och kommersiell service.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning är genomförd och ingår i planhandlingarna. Preliminär bedömning är att det kommer att krävas pålning för grundläggning inom kvarteret.

Särskild vikt skall läggas vid grundvattenförhållanden då detta påverkar möjligheterna för val av parkeringslösning. Senaste grundvattenobservation i området är +0,10 meter över havet, mätt i december 2007. I planen ställs krav på vattendom för att få bygglov ifall ny bebyggelse anläggs på nivå under grundvattenyta.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Idag finns det miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, partiklar (PM10 och PM 2.5), bens(a)pyren, kolmonoxid, bensen, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna anger föroreningsnivåer som inte får, eller i vissa fall inte bör, överskridas.

Kommunens miljötillsynsnämnd har genomfört mätningar av luftens kvalitet dels 2002–2005 vid Järnväggsgatan 8 och dels 2009–2011 vid östra Parkgatan i Höganäs centralort. Åren 2002–2005 har kväve- och svaveldioxid även mätts som månadsmedelvärden på Håkull, Östra Kullaberg. Under perioden 2009–2011 har PM10 mätts som dygnsmedelvärden och kvävedioxider som månadsmedelvärden. Vissa år har bensen och kolmonoxid mät.

Genomförda mätningar i Höganäs centralort visar värden att miljökvalitetsnormerna inte överskrids.

Vatten

Planområdet avvattnas till Öresund som ingår i Södra Östersjöns vattendistrikt. Öresund uppfyller idag inte de kvalitetskrav som innebär "god ekologisk status", men tangerar denna som "måttlig ekologisk". Normen ska vara uppfylld senast 2027.

Planområdet är idag redan exploaterat med varuhus, parkering och tillhörande hus. Planändringen innebär en tätare exploatering men parkeringsdäcket kommer att byggas in och inte utsättas för regn vilket leder till mindre risk för förorening till dagvattnet och därmed Öresund. I övrigt sker ingen förändring mot dagens situation vilket även gäller grundvattnet som inte kommer att sänkas av.

Etappindelning

Utbyggnaden inom kvarteret kommer troligen att ske i etapper. Ett troligt scenario är att parkeringsgarage byggs inledningsvis och att bostadshusen sedan färdigställs ett efter ett. Iordningställande av lokaler i kvarterets östra del kan komma att genomföras inledningsvis eller efter det att bostäder byggts ut.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 2002 och aktualiserad 2005, är området redovisat som befintlig tätort. I översiktsplanen beskrivs även betydelsen av de centrala delarna av Höganäs för kommunens utveckling, härvid anges att särskild uppmärksamhet skall riktas mot centrumutveckling. Centrala delar skall få ett tillskott av bostäder och centrumfunktioner. Gaturum, torg och parkmiljöer skall utformas på ett sammanhållet sätt och med hög kvalitet. Planförslaget är i överensstämmelse med översiktsplanens mål. Underlag för arbetet har också utgjorts av "Centrumhandel i Höganäs stad", Dialog-PM 2005:3, "Kulturmiljöer på Kullahalvön" samt "Arkitektur och byggnadstraditioner på Kullahalvön".

Arbete med fördjupning av översiktsplanen för Höganäs centrum pågår.

Detaljplaner

Gällande detaljplan omfattar kvarteret Flora med omgivande gator och vann laga kraft i februari 1982. Användningen anges till bostäder, handel och kontor i en till tre våningar. Hela den del som idag är parkering, inklusive den tomma fabriksbyggnaden, ligger på mark som enligt planen inte får bebyggas. Fastigheten kv Flora 12 i kvarterets nordöstra hörn är planlagd som område för transformatorstation. Byggrätten för butik i den östra delen av kvarteret är begränsad till 3300 kvm byggnadsyta. Planen reglerar en smal zon som skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik. Området sträcker sig genom fastigheten från Olof Arnbergs plats till Centralgatan. Stora delar av kvarteret är reserverat för parkering, markerat med förbud att bygga, s k prickmark.

Omgivande planer föreskriver mot nordväst ett buss- och taxitorg som resecentrum. I norr anger detaljplanen ett bostadskvarter med huvudsakligen radhus. I öster, i kv Triangeln, säger detaljplanen närmast Grevegatan byggnader med öppet användande t ex bostäder och butiker. Längs Storgatan för kvarteren mitt emot anger detaljplanerna i östra delen handel och bostäder och i västra delen är kvarteret planlagt för kyrkan med församlingshemmet och kyrkplatsen.

Riksintressen mm

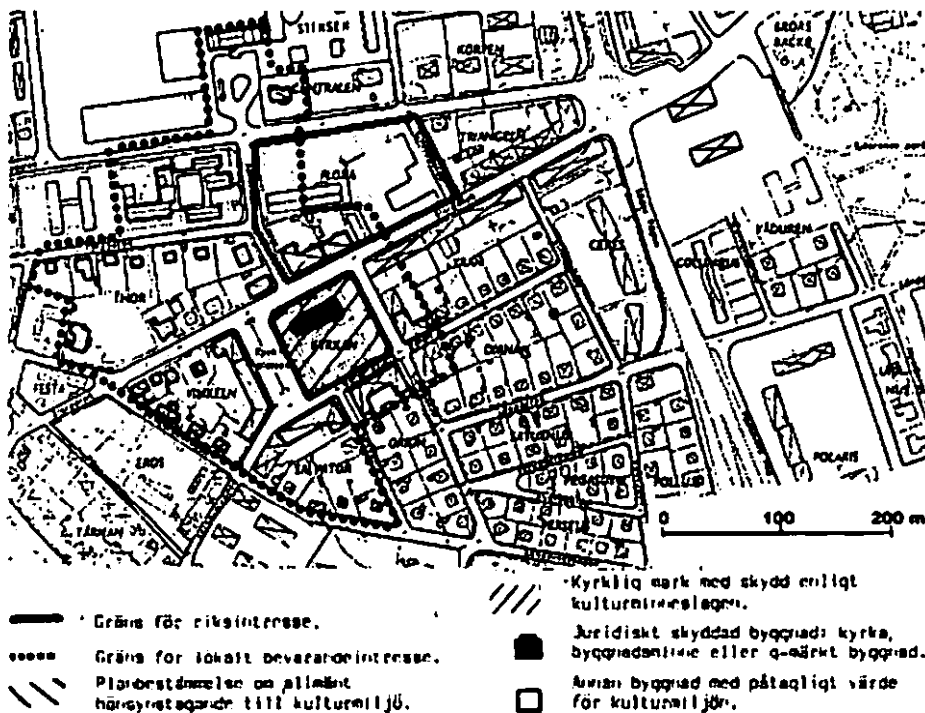
Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen samt gränsar till riksintresse för kulturmiljövård vid Himmelsfärdskyrkan. Byggnaderna på fastigheterna Flora 5 och Flora 8 är värdefulla ur kulturmiljösynpunkt och ingår i lokalt bevarandebeslut för miljön kring Himmelsfärdskyrkan. Under förutsättning att gestaltningen av den nya bebyggelsen anpassas till värdena i befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, bedöms förslaget inte påverka riksintressena negativt.

De bestämmelser som förts in i planen för att säkerställa detta är:

- Högsta byggnadshöjd fyra våningar med indragen femte bostadsvåning
- Fasadmateriäl mot Järnvägsgatan och Storgatan skall vara tegel
- Exteriört och interiört skydd av befintlig bebyggelse på fastigheterna Flora 5 och 8.



Himmelsfärds-
kyrkan och be-
byggelse på fas-
tigheten Flora 5.



Kartutdrag ur Kulturmiljöprogrammet, planområdet är markerat i grått.

Handelsfrågor

Höganäs kommun är Kullabygdens kommersiella centrum. I "Handelsutredning Höganäs Kommun" beskrivs förutsättningar och intentioner för handelsutvecklingen på orten. För dagligvaror har Höganäs position förbättrats under de senaste tio åren och är idag god. För sällanköpsvaror är köptroheten låg och betydligt under den önskvärda nivån. Höganäs kommun arbetar aktivt tillsammans med fastighetsägarna att förstärka handeln med sällanköpsvaror.

I det visionsdokument som utarbetats av Citygruppen för Handelsplats Höganäs ingår att ta fram ytterligare lokaler och ytor för sällanköpshandel

Planerna för kvarteret Flora möjliggör, etablering av butiker med större ytkrav än som kan erbjudas i centrum idag och kan därför bidra till ökad sällanköpshandel i Höganäs.

Ett särskilt Dialog-PM om centrumhandel har upprättats som ett diskussionsunderlag inför fördjupning av Översiktsplan för Höganäs stad och Väsby kyrkby. I Dialog-PM: et påtalas vikten av att alla förändringar som genomförs i centrala Höganäs medverkar till att stärka stadsidentiteten.



OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Stadsbilden i centrala Höganäs

Höganäs är en utbredd småstad som domineras av bebyggelse från 18- och 1900-talet. Karaktären är relativt småskalig. Höganäs har inte vuxit med tydliga årsringar utan snarare som ett nät bestående av flera delar som successivt förtätats. Detta, tillsammans med en del rivningar under 1960-talet, har gett upphov till luckor i bebyggelsen och en låg täthet.

Stora egnahemsområden ger staden ett glest men också lummigt intryck med sina stora, uppvuxna trädgårdar. En stadsmässig bebyggelse med slutna kvarter finns framförallt kring Gruvtorget, vid Kyrkplatsen och på Nedre.

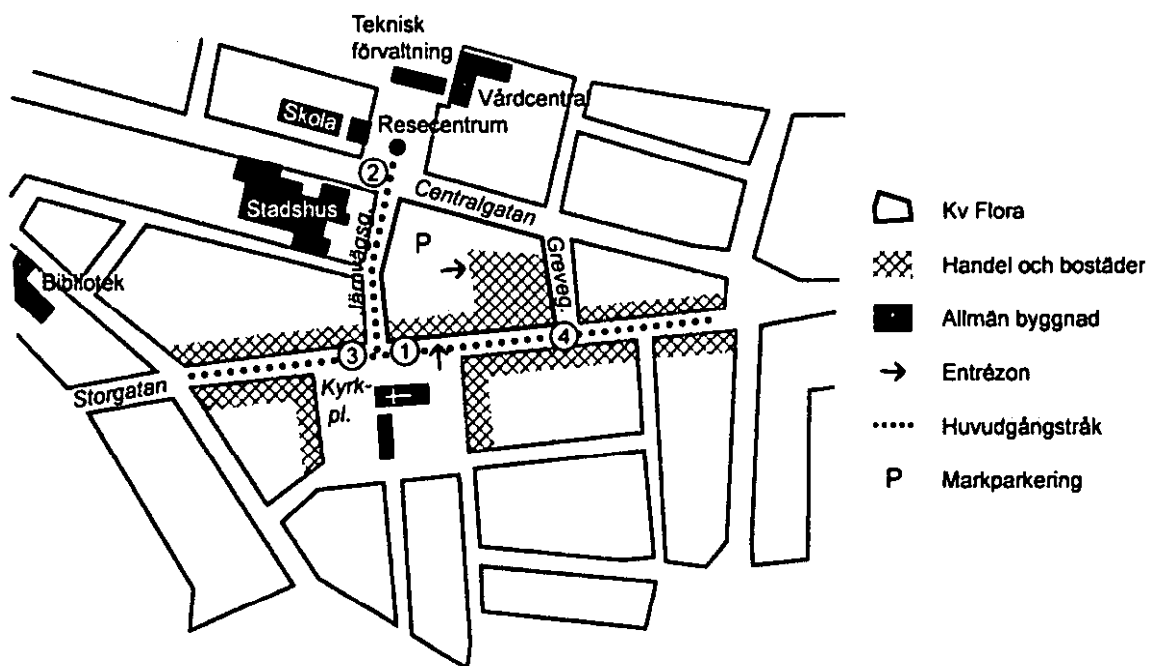
I området kring kvarteret Flora ligger Stadshuset, stationsbyggnaden, skolor och inte minst Himmelsfärdskyrkan. Kvarteren uppvisar en modifierad rutnätsstruktur med långa, icke vinkelräta kvarter. Flora dominerades fram till början av 1980-talet av Arnbergs korsettfabrik och fick därefter sitt nuvarande utseende och innehåll. Kvarteret Flora har ett mycket centralt läge i staden Höganäs.

Bebyggelsen i Höganäs har till övervägande del fasader av tegel men även putsade hus förekommer. Vanliga kulörer är sk Höganäsrött (NCS S2030-Y70R) men även gula och grågula tegelhus är typiska.



Storgatan med bebyggelsen på Flora 5 och 8.

Stadsbilden kring kvarteret Flora



1-Miljön längs Storgatan)

Kvarteren längs Storgatan är långa, ca 140 meter. Eftersom det finns ett flertal entréer till butiker och andra verksamheter upplevs detta inte negativt för den som rör sig längs gatan. Mot Storgatan är bebyggelsen tät med fasadliv förlagda i kvartersgräns och entréer mot gatan vilket ger ett livligt gaturum. Omsorg har lagts på gestaltningen av gatan med alléplanterade träd och på beläggningen på trottoarerna. Kantstensparkering har anlagts för att få till stånd en smidig angöring till butikerna. Olof Arnbergs Plats mot Storgatan är ett tilltalande inslag i gatubilden och som träffpunkt. Längs Storgatan och på Olof Arnbergs Plats finns också uppskattade konstverk.

Mitt för kvarteret Flora i nordost ligger kyrkan i eget kvarter med församlingshem och Kyrkplatsen. Kvarteret är av riksintresse för kulturmiljövården och kravet på hänsyn till kyrkan med omgivning är viktigt. I kvarteret Flora är det de befintliga äldre byggnaderna på Flora 5 och 8, som utgör kvarterets fasad mot kyrkan. Dessa byggnader, avses bevaras.



Storgatans gaturum.

2-Miljön längs Centralgatan

Mot Centralgatan är bebyggelsen lägre och delvis indragen från gatan och med få entréer mot gata i den del som ligger i anslutning till kvarteret Flora. Här finns flera offentliga byggnader och busstorget. Gatan är mycket bred och den låga bebyggelsen förstärker det öppna gaturummet. Längs kvarteret Flora finns ingen bebyggelse i kvartersgräns mot Centralgatan.



Vy över Centralgatan med Dagligvarubutik i bakgrunden.

3-Miljön längs Järnvägsgatan

Järnvägsgatan är viktig i gatunätet som länk mellan resecentrum, Stadshuset och Storgatan som är en av de centrala handelsgatorna. Den kantas i hörnet mot resecentrum av Stadshuset, mot Storgatan av en fyrvånings byggnad i Helsingborgstegel. På fastigheten Flora 11 består mötet med Järnvägsgatan av en äldre fabriksbyggnad, från början biograf, i mycket dåligt skick (längst till höger i bild). I övrigt domineras större delen av kvarteret här av en asfaltyta för markparkering. I fonden på bilden ovan ligger gamla stationsbyggnaden och i fonden i motsatt riktning syns Himmelsfärdskyrkan. Järnvägsgatan har stor potential att förhöjas till huvudgata även som rumslig upplevelse.



Järnvägsgatan i norrgående riktning

4-Miljön längs Grevegatan

Grevegatan är en kort gata med splittrad bebyggelse. I norr finns enbostadshus och dagligvarubutik, i södra delen tvåplansbebyggelse med handel och kontor. Gatan har karaktär av bakgata som mest nyttjas för tillfart till fastigheter samt inlastning till butiker.



*Grevegatan i korsningen
med Storgatan*

Befintlig bebyggelse i kvarteret

Idag innehåller planområdet dagligvarubutik, butiker och kontor, ett mindre antal bostäder samt markparkering.

På fastigheten Flora 11 finns en dagligvarubutik med en tvåvånings kontorsbyggnad i tegel med entréer mot Storgatan. Båda byggnaderna är uppförda med fasader av rött tegel. Husen är från 1980-talet och bedöms vara i relativt gott skick. Med tanke på områdets strategiska läge i centrala Höganäs bör en högre nyttjandegrad prövas i planen. Gällande detaljplan medger 3 våningar längs Storgatan. En tidigare biografbyggnad ligger utmed Järnväggsgatan. Den har använts som fabrikslokal men är numera övergiven och i dåligt skick. Byggnaden kommer att rivas.

På kvarteret Flora 5 och 8 mot Storgatan/Järnväggsgatan ligger några av Höganäs exklusivaste fastigheter från mellankrigstiden. Byggnaderna på fastigheterna Flora 5 och Flora 8 är värdefulla ur kulturmiljösynpunkt och ingår i det lokala bevarandeprogrammet för miljön kring Himmelsfärds kyrkan. Varsamhetskrav ställs i planen med skydd mot rivning och exteriör förändring.

Allmänna platser

Tidigare rymde kvarteret som nämnts Arnbergs Fabriksaktiebolag som tillverkade underkläder. Olof Arnbergs plats har tillkommit som ett minne från den tiden. Platsen är belägen inom kvarteretsmark men upplevs och används som en allmän plats. Olof Arnbergs plats ligger längs Storgatan mitt på kvarterets längd och utgör en entréplats till verksamheterna som kan utvecklas ytterligare i den planerade förädlingen av kvarteret.

Mark

Friytorna på tomten består idag av Olof Arnbergs plats, bakgårdar till befintliga fastigheter som nyttjas för inlastning och parkering samt en stor, samlad yta för parkering. All obebyggd mark i kvarteret är hårdgjord.

Området har, som nämnts ovan, innehållit verksamhet för tillverkning av underkläder fram till 1971. Den tidigare biografbyggnaden har senare, fram till 2005, inrymt en mindre verksamhet för framställning av plastdetaljer från granulat. Ingen av dessa verksamheter förväntas ha förorsakat föroreningar i marken. Förutsättningarna för att uppfylla gällande riktvärden för den aktuella markanvändningen skall vara klarlagda senast i bygglovsskedet.

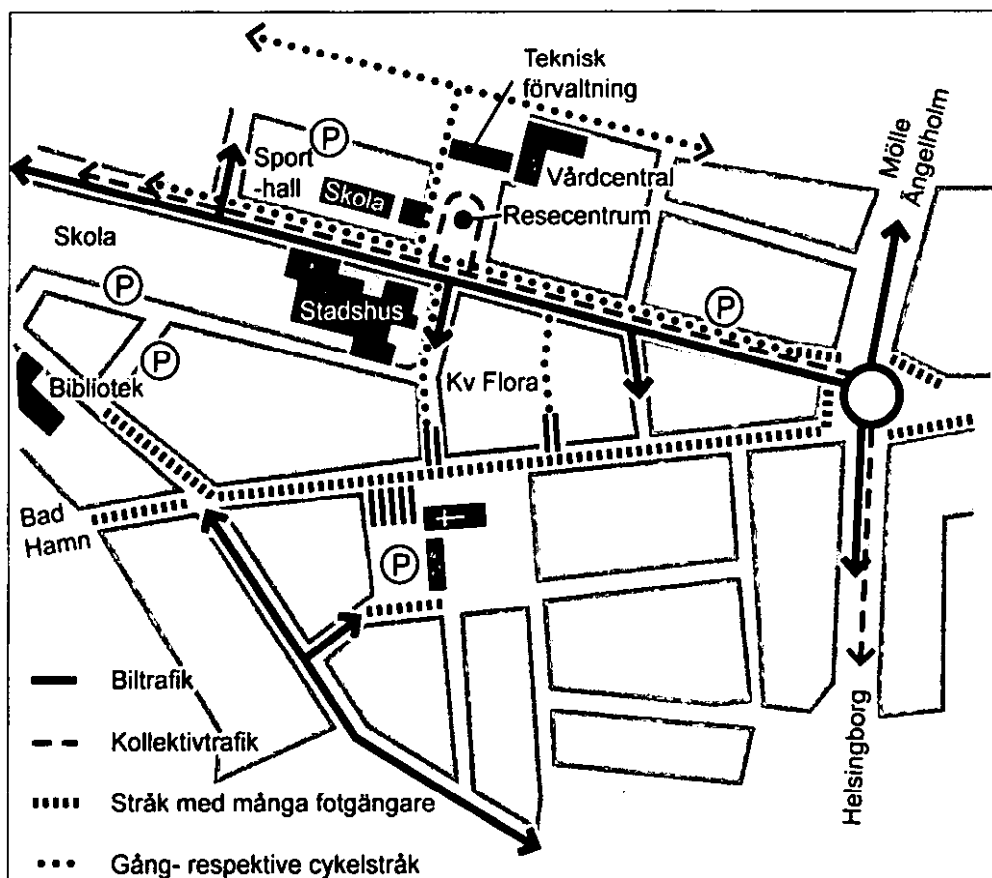
Arkeologi

Det finns inga kända formlämningar i området. Påträffas ändå fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



Olof Arnbergs plats.

Trafiken kring kvarteret Flora



Dagens trafik runt kvarteret Flora

Kvarteret omges på norra sidan av Centralgatan som är en viktig förbindelse för såväl bussar som bilar och cyklister. I bilnätet har Centralgatan funktion som huvudgata, dvs. den är en del av bilnätets ryggrad med uppgift att förmedla trafik både till centrum och till hamnområdena i väster.

Resecentrum ligger granne på andra sidan av Centralgatan, som alltså fungerar som huvudtillfart för den regionala busstrafiken. På norra sidan av gatan finns en separat cykelbana som leder till Resecentrum, skolan och vidare västerut mot Köpmangatan och hamnen.

Biltrafiken uppgår i västra delen till 1900 bilar per dygn, på avsnittet närmast Höganäsvägen 4700 bilar per dygn. Andelen tung trafik uppgår till ca 7 %, vilket är högt, men till stor del förklaras av busstrafiken. Diskussioner förs om framtida möjligheter till spårburen kollektivtrafik i Centralgatan (snabbspårväg mellan Höganäs och Helsingborg). Söder om kvarteret ligger Storgatan, som också har en viktig funktion i trafiksystemet, främst som tillfart till butikerna längs Storgatan och Köpmangatan, men även vidare västerut mot hamnen och Kwickbadet. Storgatan används av den lokala minibussen. Cyklisterna cyklar i blandtrafik, vilket underlättas av den lägre fart som gatans utformning medför. Parkeringen längs gatan kan upplevas som ett orosmoment. Storgatan har lite mer trafik än Centralgatan i sin västra del, 3000 bilar per dygn, i öster närmast Höganäsvägen 4500. Andelen tung trafik uppgår här till mer normala 3-4%, högre i den östra delen, sannolikt beroende på varutrafiken som till stor del kommer in via Höganäsvägen. Grevegatan fungerar som förbindelse mellan de två genomgående

stråken och som infart till fastigheterna längs gatan och till s varuintag. Biltrafiken uppgår till 650 bilar per dygn, varav 5 % lastbilar. Järnvägsgatan slutligen är också en förbindelse mellan de två genomgående stråken, men den är också en viktig gångförbindelse till Resecentrum. Betydelsen förstärks av det faktum att kvarteren längs Storgatan är ovanligt långa. Av detta skäl är den förbindelse som går genom kvarteret Flora ett viktigt komplement.

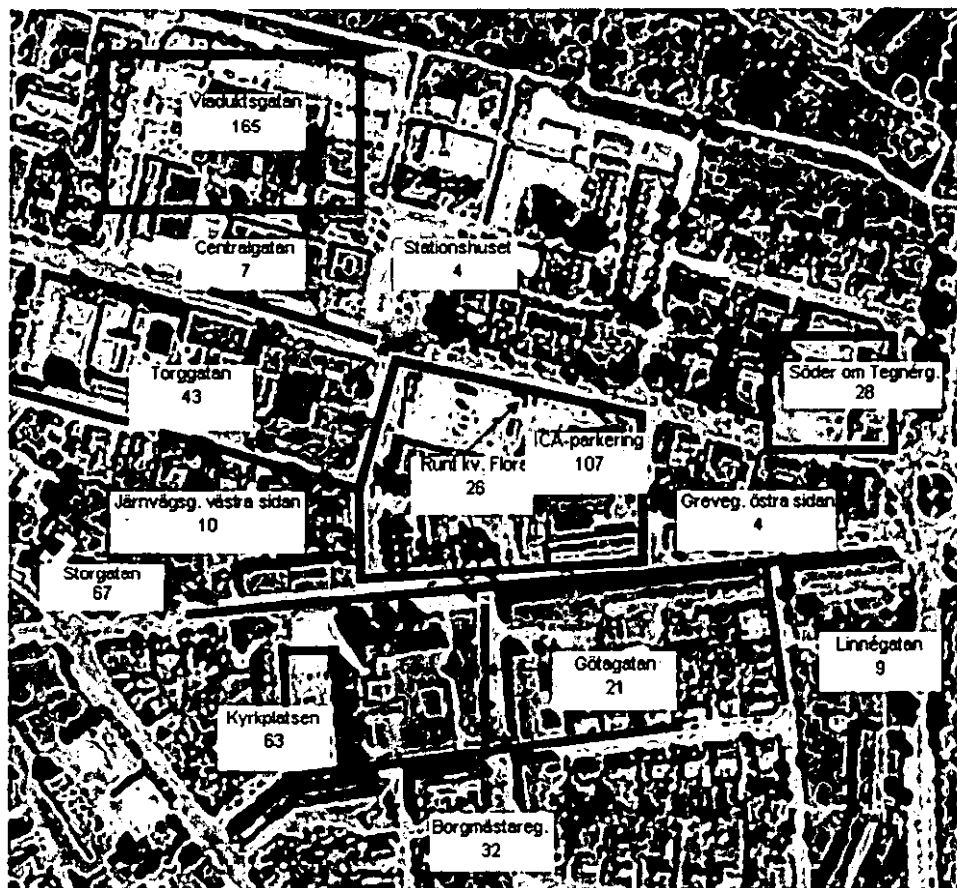
Parkering idag

Särskild parkeringsutredning som belyser dagens efterfrågan på parkeringsplatser i området har genomförts av Trivector Traffic och ingår i planhandlingarna.

Beräkning av tillgängligt antal parkeringsplatser i centrum visar att det totalt finns 479 parkeringsplatser inom en radie av 300 m från kv Flora. Beläggningsgraden på dessa konstaterades genom räkningar på plats vid olika tidpunkter då det av erfarenhet finns toppar. Utnyttjandegraden delades sedan upp på verksamma, boende respektive besökande. Parkeringen i kv Flora har en relativt hög andel platser som utnyttjas av verksamma i området, vid ett tillfälle användes så många som 40 % av platserna av verksamma. Som mest användes platserna av besökande på en lördag kl 12:00 då andelen upptagna platser var hela 60 %, i övrigt är den högsta uppmätta andelen besökande på Floras parkering 50 %.

Den sammanlagda beläggningsgraden på de övriga parkeringsplatserna i centrum var i genomsnitt 69 % vid beräkningstillfället (en vardag kl 11).

En teoretisk beräkning av p-behovet för dagligvarubutiken med hjälp av kommunens parkeringsnorm ger ett behov på 105 platser i Kv Flora enbart för denna funktion. Det befintliga antalet platser är 107. Därutöver finns kontor etc. i kvarteret, samnyttjande av parkeringsplatser mellan olika typer av verksamhet har då inte räknats in.



Översiktsbild som visar parkering i närområdet, från parkeringsutredningen.

Slutsatsen av parkeringsutredningen är att i dagsläget understiger den maximala utnyttjandegraden i Kv Flora normen (61 % belagt med besökare till butiken). Det tas 20 platser i anspråk per 1000 kvm butiksyta, jämfört med normens 35 platser per 1000 kvm. Det beror troligen på butikens centrala läge. Att det ändå upplevs som fullbelagt beror till en del på att handels platser används av dem som arbetar i området. Antalet platser för besökare bör enligt parkeringsutredningen inte understiga 25 platser per 1000 kvm.

Höganäs kommun har en av kommunfullmäktige antagen "Parkeringsnorm", senast aktualiserad 2006.

KONSEKVENSER

- Ökat utnyttjande av mark i centralt, kollektivtrafikförsörjt läge.
- En utbyggnad enligt planförslaget kommer att leda till en bebyggelse med fasader längs alla gator, så att kvarteret får en större överensstämmelse med omgivande bebyggelse i centrala Höganäs och en mer sammanhållen stadsbild.
- Trygg och trivsamt passage genom det stora kvarteret underlättas.
- Kompletterande bebyggelse med en blandning av bostäder, service och handel kan förstärka Höganäs stads identitet som ett levande och trivsamt centrum.
- Möjlighet för etablering av butiker med större ytkrav skapas.
- Ett ökat antal bostäder innebär att fler människor kommer att befinna sig i området även på tider då butiker och arbetsplatser har stängt.
- Ökning av biltrafik och leveranser till kvarteret, dock mindre trafik än som skulle föräntas av handel förlagd till ett externt läge.
- Buller kommer att genereras från trafik, leveranser och ventilationsanläggningar. Trafiken bedöms vara av normal omfattning för blandad stadsbebyggelse. Huvuddelen av inlastning till butiker avses ske i inneslutet utrymme. Buller från ventilation och dylikt hanteras i bygglöv.
- Kulturmiljöer i centrum berörs. Kv Floras västra och sydvästra del berörs av lokalt bevarandebeslut och Himmelsfärdskyrkan med tillhörande kyrktomt i kvarteret närmast i sydväst är av riksintresse för kulturmiljö. Planförslaget avses anpassas till omgivningens krav och bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Skyddsåtgärder har säkerställts genom planbestämmelse och det centrala planområdet bedöms vara lämpligt att bebygga avseende klimatförändringar.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utarbetats av Karin Fagerberg, Tengbom som konsulter i samverkan med Mila Sladic, planchef och Daniel Axelsson planarkitekt Höganäs kommun. Sören Stenqvist, Stenqvist Arkitekt har medverkat i programskedet.

PLANAVDELNINGEN

Tengbom



Mila Sladic
Planchef

Daniel Axelsson
Planarkitekt

Karin Fagerberg
Arkitekt SAR/MSA



HÖGANÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGAKRAFT

Detaljplan för Kv Flora 11 m fl, Höganäs Höganäs kommun, Skåne län



Idébild med vy som visar hörnet Centralgatan- Järnvägsgatan. Himmesfärdskyrkan skymtar till höger i bild, bortom kvarteret Flora. Illustration Sweco.

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:500 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Utlåtande

Upprättat samråd: 2010-11-16

Upprättat utställning: 2011-04-11

Redaktionell ändring inför antagande: 2011-05-31

Antagen av KF: 2011-06-21

Laga kraft: 2011-12-23

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för en utveckling av kvarteret Flora. Målet är att kunna erbjuda attraktiva lokaler för butiker och service i centrum och att också kunna erbjuda bostäder i centralt läge med bekvämt avstånd till centrums serviceutbud. En ny bebyggelse med en blandning av bostäder, service och handel är tänkt att ytterligare förstärka Höganäs stads identitet som ett levande och trivsamt centrum.

Syftet är också att ge Flora en mer stadsmässig karaktär som ett kvarter med byggnader längs kvarterets alla sidor.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprogrammet har varit föremål för samråd under september 2009 och detaljplanen har varit föremål för samråd under november och december 2010. Planärendet är prioriterat av kommunstyrelsen och avsikten är att en detaljplan kan utarbetas och antas innan sommaren 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde. Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och förändringar. På allmän plats ansvarar kommunen för förändringar.

Avtal

Exploateringsavtal, som reglerar utbyggnaden av området och fördelning av kostnader avses upprättas mellan kommunen och ägare till Kv Flora 5, 8 och 11 före antagande av detaljplanen.

Avtal avseende avvattningsledning ska upprättas mellan fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Flora 5 ägs av Allbygg AB
 Fastigheten Flora 8 ägs av IBC automatic
 Fastigheten Flora 11 ägs av Florafastigheter AB
 Fastigheten Flora 12 ägs av Höganäs kommun

Fastighetsreglering kan komma att bli aktuell i gräns mot Centralgatan. Det senare bör göras för att säkerställa utrymme för en framtida spårbunden kollektivtrafik i Centralgatan. Utöver detta är fastighetsreglering mellan Flora 11, 5 och 8 samt Höganäs kommun aktuell med syftet att bilda torg och passage genom kvarteret.

- 7/

Servitut för tillfart till fastighet via Olof Arnbergs plats samt gemensamhetsanläggning för parkering kan komma att behöva bildas. Bildande av egen fastighet för parkeringsgarage kan också komma att bli aktuellt.

Fastighetsreglering, fastighetsbildning, servitut och bildande av gemensamhetsanläggning enligt ovan kan ske med stöd av planen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska frågor fastläggs i exploateringsavtal.

Fasaderna ut mot omkringliggande gator bör ha en ljudisolerande förmåga på 30-44 dBA för att klara de gällande riktvärdena för inomhusljudnivån. Kravet enligt ovan kan innebära fördyrande av framtida byggprojekt

Tekniska frågor

Exploateringen kräver omläggning av befintliga ledningar i mark. Kostnad för flytt av ledningar på grund av exploatering inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Under planeringen av brandposters placering ska dialog föras med räddningstjänsten i Höganäs kommun.

Ett genomförande av planen kräver delvis ändringar i befintlig nätstation. Den slutgiltiga tekniska lösningen och ekonomiska regleringen sker via ett separat avtal mellan nätägaren, Höganäs Energi, och fastighetsägaren för Flora 11.

Utförda utredningar

Geoteknisk undersökning, GeoSyd AB, 2010-11-01

Markföroreningar VA-teknik och Vattenvård, 2010-11-01

Trafik- och bullerutredning Trivector Traffic 2010-05-18

Medverkande tjänstemän

Vid utarbetandet av genomförandebeskrivningen har följande tjänstemän medverkat:

Daniel Axelsson, handläggande planarkitekt, Mila Sladic, planchef och

Dag Strandin, mark- och exploateringschef.

PLANA VDELNINGEN

Tengbom


Mila Sladic
Planchef


Daniel Axelsson
Planarkitekt

Karin Fagerberg
Arkitekt SAR/MSA