

KS/2014/568

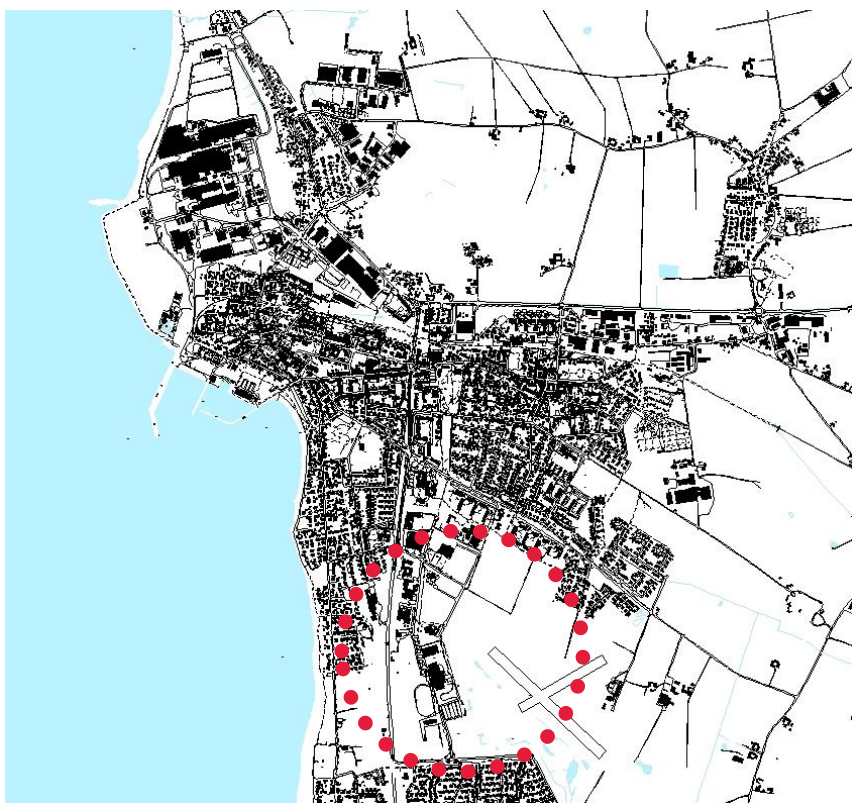


PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR **DELAR AV**

SYDÖSTRA HÖGANÄS, SÖDER

I HÖGANÄS STAD, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING, 2016-11-02



**HÖGANÄS
KOMMUN**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	3
INLEDNING	4
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	11
RIKSINTRESSEN	14
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG	14
FÖRUTSÄTTNINGAR	15
OMRÅDET IDAG	15
OMRÅDETS HISTORIA	17
LANDSKAPSBILD	19
BEBYGGELSE	21
ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE	21
TRAFIK	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	26
HÄLSA, SÄKERHET	26
PLANFÖRSLAG	28
ILLUSTRATION AV PLANFÖRSLAGET	28
SAMMANFATTNING	29
FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE	29
FÖRESLAGEN NATUR, REKREATION	31
FÖRESLAGEN TRAFIK, GATUSTRUKTUR	32
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING	37
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	38
ORGANISATORISKA FRÅGOR	38
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR	38
EKONOMISKA FRÅGOR	38
TEKNISKA FRÅGOR	39
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	40
MILJÖKONSEKVENSER	40
SOCIALA KONSEKVENSER	42
EKONOMISKA KONSEKVENSER	43



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen och markägarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

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

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:2 000 med tillhörande bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Planprogram
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Behovsbedömning

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

Geoteknisk utredning
Trafikutredning

BILDER

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Madeleine Meiby, planarkitekt och planförfattare
Mila Sladic, chef för plan- och bygglovsavdelningen
André Persson, planarkitekt
Lars R. Nilsson, trafikplanerare
Pär Ragvald, exploateringsansvarig
Erika Persson, exploateringsingenjör
Joachim Runesson, VA-ingenjör
Sverker Tingdal, stadsarkitekt
Richard Åkesson, kommunekolog



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att ändra befintlig användning av kvartersmark från industri till verksamheter, besöksanläggningar, tillfällig vistelse, skola och kontor samt att bygga ut gatunätet.

Huvudidén med planförslaget är att, i samband med att en ny stadsdel utvecklas i sydöstra Höganäs, möjliggöra utbyggnad av verksamheter, förbättra angöring av rekreatiomsområdet, Höganäs sportcenter, och binda ihop befintliga återvändsgränder till ett sammanhängande gatunät. Planförslaget syftar även till att bekräfta och möjliggöra utveckling av befintlig skola och kontor.

PLANFÖRSLAGET INNEFATTAR:

- En ändring av kvartersmarkens funktion från industriändamål till ett område för verksamheter, besöksanläggningar samt tillfällig vistelse och ett område för skola och kontor.
- Utökning av allmän platsmark i form av ett utökat gatunät, parkeringsytor, parkmark och naturmark
- Markreservat för underjordiska ledningar inom kvartersmark.

BAKGRUND, PLANBESKED

Höganäs växer och enligt den Fördjupade Översiktsplanen för Höganäs och Väsby (FÖP) som vann laga kraft sommaren 2012 är målsättningen att bygga ut staden med 200 bostäder om året. Detta ger ett totalt utbyggnadsbehov på 3000 nya bostäder fram till år 2030. Hälften av utbyggnaderna ska ske inom orten genom förtätning och andra hälften genom två nya utbyggnadsområden, ett i norra och ett i sydöstra Höganäs. I samband med utbyggnad av staden behöver trafikstruktur, VA- system och grönstruktur utvecklas. Dessutom behöver de nya bostadsområdena integreras på ett bra sätt med den befintliga stadsstrukturen, för att skapa ett levande och hållbart samhälle.

För att kunna ta ställning till dessa frågor har ett planprogram för sydöstra delarna av Höganäs tagits fram. Programmets intentioner är att utreda förutsättningarna för utbyggnad av staden på ett hållbart sätt. Planprogrammet ligger till grund för framtagandet av sammanlagt tre nya detaljplaner för området, varav denna behandlar den sydligaste delen. Planprogrammet godkändes av kommunstyrelsen den 3 juni 2014.

Efter planarbetets start, hösten 2014, beslutade Kommunstyrelsen den 5 maj 2015 att även inkludera den privatägda fastigheten Lerberget 49:710 i detaljplaneprocessen.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med normalt planförfarande, dvs. med plansamråd och formell granskning.



PLANPROGRAM PLANSAMRÅD GRANSKNING ANTAGANDE PRÖVNING LAGA KRAFT

Detaljplaneprocessen normalt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

PLANPROGRAM

Detaljplanen föregås av ett program som beskriver förutsättningarna och huvudidén för projektet. I programskedet sker ett första samråd. Samrådsförslaget skickas ut till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som ges möjlighet att komma med synpunkter. Inkomna synpunkter ligger sedan till grund för det formella programförslaget som godkänns i Kommunstyrelsen.

Planprogram har upprättats den 2013-05-08 som underlag för föreslagen detaljplan och programsamråd hölls mellan 2013-09-04 till 2013-10-01. Synpunkter som inkom under programsamrådet har sammanfattats och besvarats i programsamrådsredogörelsen. Sammanfattningsvis kom synpunkter som berör detta detaljplaneområde att handla om:

- Hur Allégatans förlängning ska kopplas ihop med Lagårdsvägen förbi Sportcentret.
- Huruvida det är passande att planera för bostäder och skola intill befintlig flygplats.

SAMRÅD

Det formella planförslaget har tagits fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren. Efter beslut i kommunstyrelsen har planen sänts ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Plansamråd genomfördes den 11 november till den 2 december, 2015, och ett samrådsmöte hölls den 11 november i fotbollens klubbhus vid Höganäs sportcenter. Efter samrådet har förslaget bearbetats, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att än en gång komma 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 skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

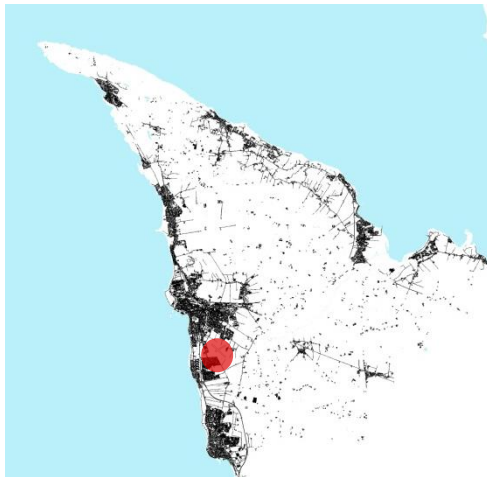
Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i sydöstra Höganäs och sträcker sig från Lexikonvägen i norr till Friluftsvägen i söder.

Planområdet omfattar cirka 103 500 m².



Aktuellt planområde i kommunen



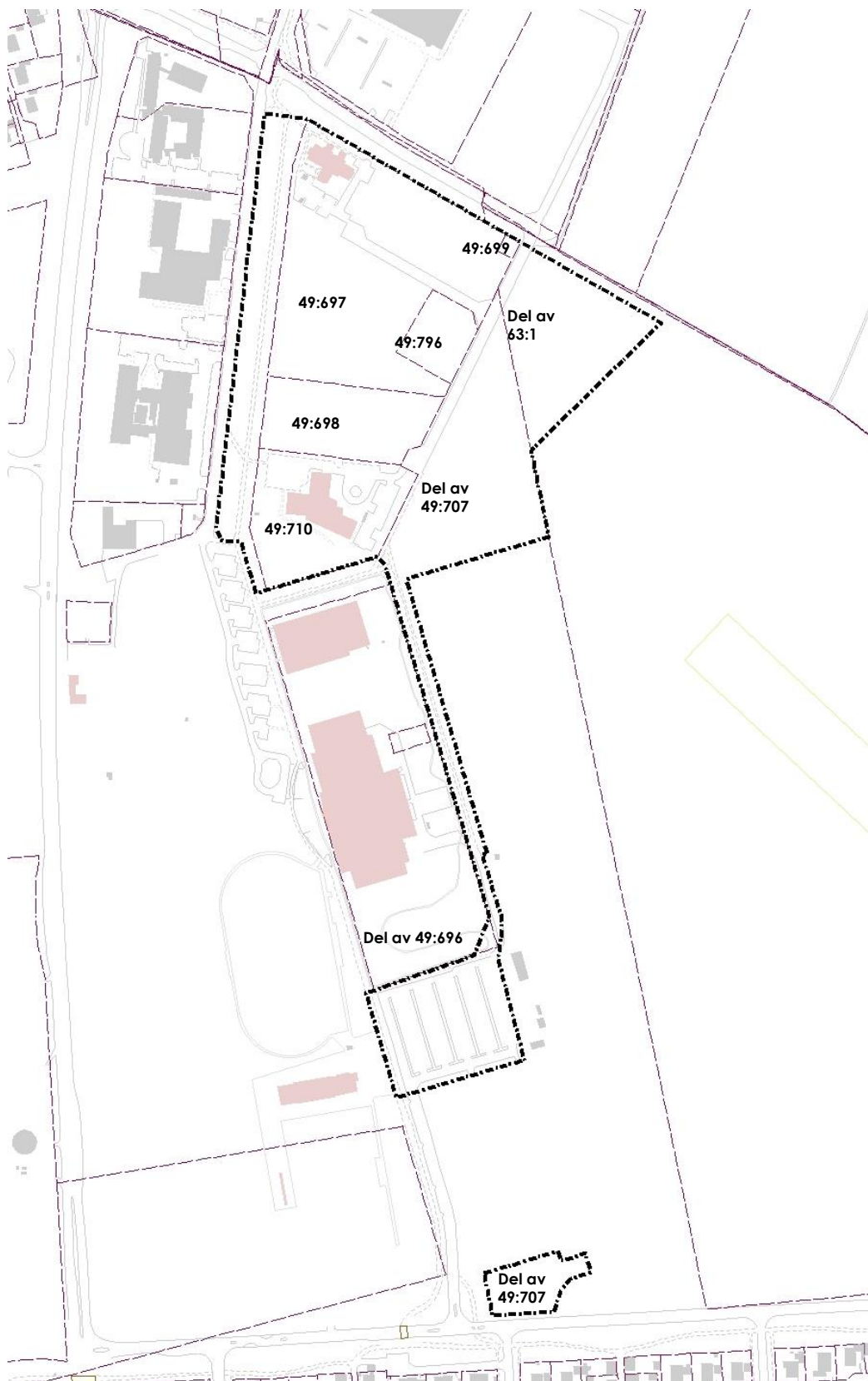
Aktuellt planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheterna:

- Lerberget 49:696
- Lerberget 49:697
- Lerberget 49:698
- Lerberget 49: 699
- Lerberget 49:710
- Lerberget 49:796
- Lerberget 63:1

Lerberget 49:798 och del av Lerberget 49:707. Lerget 49:710 ägs privat av Jefast AB.
Resterande fastigheter inom planområdet ägs av Höganäs kommun.



Aktuella fastigheter som ingår i planområdet (planområdesgränsen är markerad med en svart streckad linje)



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN



PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

- PLANOMRÅDESGRÄNS
- GÅNG- OCH CYKELVÄGAR
- VERKSAMHETER
- SERVICE OCH OFFENTLIG VERKSAMHET
- HANDEL/CENTRUMFUNKTIONER
- BEFINTLIG STADSSTRUKTUR, ÖVERVÄGANDE BOSTÄDER
- STADSPARKER
- REKREATION/IDROTT
- NATUR OCH GRÖNOMRÅDEN
- FLYGFÄLT
- KYRKOÅRD
- STÖRRE TRAFIKOMRÅDE
- JORDBRUKSMARK
- SMÅBÅTSHAMN
- VATTEN

FRAMTIDA MARKANVÄNDNING

- PLANOMRÅDESGRÄNS
- NY GATA/VÄG, SCHEMATISK STRÄCKNING
- HUVUDGATA
- KOPPLINGAR SOM BÖR BEAKTAS VID PLANERING AV NYA RÖRELSESTRÅK
- SPÅRBURET KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅK. FÖRTÄTNING UTMED STRÅKET ÄR ÖNSKVÄRD. STRÄCKNING SKA UTREDAS.
- VIKTIGT KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅK. FÖRTÄTNING UTMED STRÅKET ÄR ÖNSKVÄRD. STRÄCKNING SKA UTREDAS.
- STRÅK FÖR ATT LÄNKA GRÖNSTRUKTUREN, REKREATIONSSTRÅK
- GRÄNS FÖR TÅRTORTSUTVECKLING
- TYNGDPUNKT FÖR UTVECKLING AV HANDEL, MED KOPPLINGAR TILL CENTRUMRELATERAD HANDEL
- TYNGDPUNKT FÖR HISTORISKT OCH KULTURELLT CENTRUM
- KOMPLETTERANDE BEBYGGELSE
- TERMINAL FÖR SPÅRBUREN KOLLEKTIVTRAFIK
- PÅGÅENDE FÖRÄDLING
- FÖRÄDLINGSOMRÅDE
- NY DAGVATTENPARK
- NY GRÖNSTRUKTUR
- NY STADSDEL PÅ KORT SIKT
- NY STADSDEL PÅ LÅNG SIKT
- NYTT VERKSAMHETSOMRÅDE PÅ KORT SIKT
- VERKSAMHETSOMRÅDE PÅ LÅNG SIKT
- UTREDNINGSOMRÅDE

Kartutsnitt av Fördjupad Översiktsplan för Höganäs och Väsby

Fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby vann laga kraft 2012-07-24. I fördjupningen sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

- Väg 111 utgör i dagsläget en av de största barriärerna i Höganäs. För att minska barriärverkan samt avlasta vägen och skapa utrymme för andra trafikslag föreslås ett antal åtgärder, däribland förlängning av Allégatan söderut till Lagårdsvägen samt nytt nord-sydligt gång- och cykelstråk längs Allégatan.
- Höganäs stad har som mål att öka sin befolkning till 10 000 invånare år 2015. Detta motsvarar ca 750-1000 bostäder. FöP har dock en planeringshorisont fram till 2030 och tar som utgångspunkt att Höganäs fortsätter att växa i motsvarande takt som fram till 2015. Detta ger sammantaget ett totalt utbyggnadsbehov på 3000 nya bostäder fram till år 2030.
- Höganäs strävar efter att förnya och utveckla sitt näringsliv samtidigt som befintliga verksamheter beaktas. I anslutning till Allégatans sträckning söderut planeras området öster om den nybyggda ICA-butiken vidareutvecklas med volymhandel.
- I anslutning till flyplatsen söder om planområdet har ett utredningsområde pekats ut. Användning av detta område är starkt beroende av flygplatsens fortsatta verksamhet. Det är kommunens intention att flygfältet finns kvar minst till 2020. (Flygfältet har, efter den fördjupade översiktsplanen framtagande, år 2015 fått sitt arrende förlängt till år 2028.)

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLANER

Inom och i anslutning till planområdet gäller följande detaljplaner:

30/78 Långaröd 6:1, Lerberget 49:21 m fl 1978

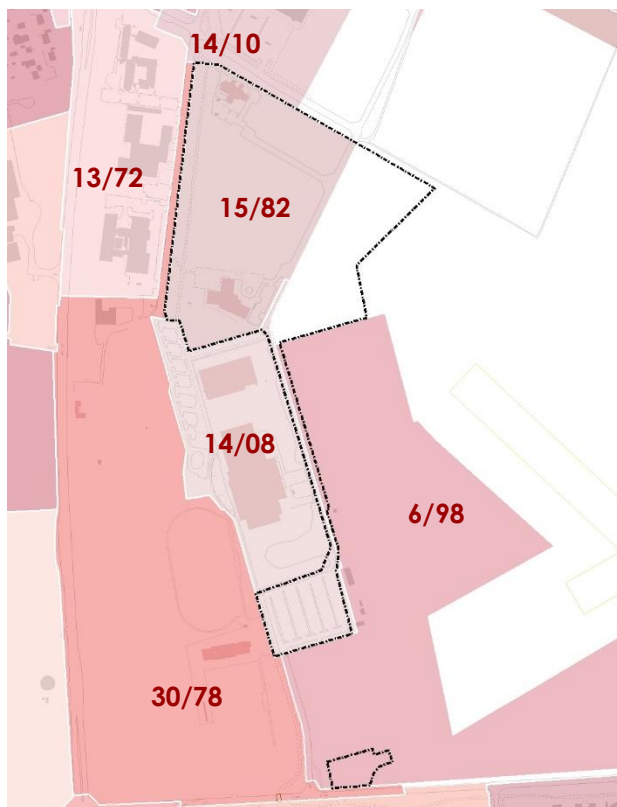
15/82 Lerberget 49:21 1982 1992-06-30

6/98 Lerberget 49:707 m fl 1998 2013-04-24

14/08 del av Lerberget 49:707, Höganäs sportcenter 2008 2013-07-18

14/10 del av Höganäs 37:40 m fl. 2010 2015-12-31

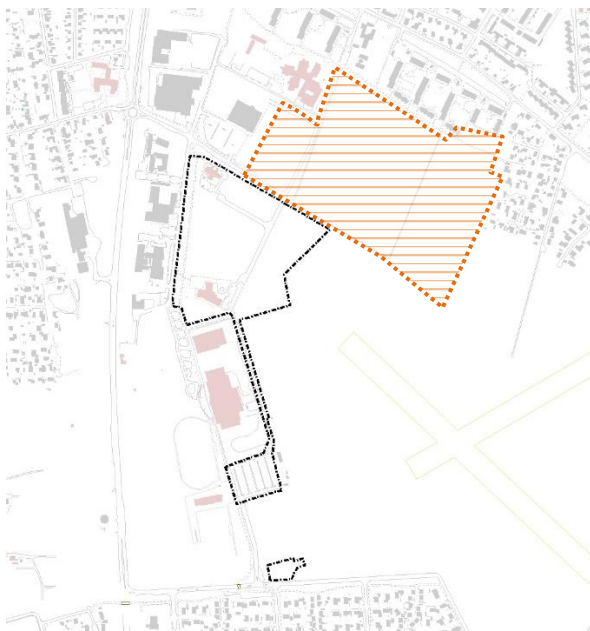
13/72 Långaröd 1:11 m fl 1972-05-29



Karta över gällande detaljplaner. Interna beteckningar.

PÅGÅENDE DETALJPLANEARBETE

Strax norr om berört planområde pågår ytterligare planarbete till följd av tidigare nämnt planprogram för delar av Sydöstra Höganäs. Planen syftar främst till utveckling av bostäder, volymhandel samt förlängning av Allégatan.



Pågående detaljplanearbete intill som tas fram parallellt med detta planförslag.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

PARKERINGSNORM

I parkeringsnormen för Höganäs kommun, antagen i kommunfullmäktige 2013-09-19 kategoriseras behovstal för bilplatser efter vad för funktion lokalen har. Behovstalet räknas per 1000 m² bruttoarea och ser ut på följande sätt för de verksamheter som planeras inom planområdet:

Lokalkategori	Normalvärde	Boende/ Arbetande	Besökande
2. Industri och hantverk	15	15	-
3. Skolor, lärare och personal	4	4	-
4. Kontor	22	18	4
5. Butiker	35	5	30
6. Hotell/Restaurang	22	3	19

PARKERINGSPOLICY

I Höganäs kommuns parkeringspolicy redovisas förutsättningar då det kan vara rimligt att sänka kraven i parkeringsnormen. Tillfällen som det kan vara möjligt att sänka kraven i parkeringsnormen, som berör planområdet, är:

- **I kollektivtrafiknära lägen**
Skånetrafiken har utifrån studier ställt upp ett antal brytvärden för hur långt de anser det vara rimligt att förflytta sig till och från en busshållplats beroende på trafikslag. För regionbuss, som finns här i Höganäs, är detta avstånd 1 000 meter. Det vill säga att det är så nära att det är enkelt och bekvämt att pendla till t.ex. jobbet eller handel. Detta gör att behovet av att äga en bil minskar.
- **I lägen med god tillgänglighet till handel och service**
När man talar om närheten till handel och service så är det först och främst livsmedelshandel och skolor som avses i detta sammanhang. Enligt Boverkets utredning kan vi finna oss i att ta oss upp till 1000 meter utan bil, för att handla eller lämna barn på skolan, om det finns ett bra utbyggt nät för gång- och cykelvägar.
- **I lägen med tillgång till väl utbyggda gång och cykelvägar som även är väl integrerade i det övriga trafiksystemet samt särskilda anordningar/anläggningar för service och parkering/förvaring.**
Genom bra utbyggda möjligheter för gång och cykel som binds samman med det resterande transportnätet kan vi minska biltrafiken och öka säkerheten för fotgängare och cyklister. Vi kan minska utsläpp och bygga ett mer attraktivt samhälle. För att underlätta och öka möjligheterna för cyklister så är det viktigt att det finns bra möjligheter att parkera sin cykel. Därför är det viktigt att vid nybyggnationer även bygga cykelparkeringar.

- **I lägen där det går att samnyttja befintliga eller nya parkeringar mellan olika behov, verksamheter, eller exploatörer.**

Det är bra om vi kan samnyttja parkeringar mellan olika verksamheter. T.ex. så är det ofta så att parkeringen för de som arbetar på dagen står tom på kvällen. Det kan då finnas möjlighet för boende i närheten att använda den och på det sättet minska kostnaderna och antalet parkeringar.

TRAFIKPM

TrafikPM: Trafikstrategi för Höganäs stad, godkänd av kommunstyrelsen den 4 februari 2014, är ett dokument som med utgångspunkt från *Fördjupad Översiktsplan för Höganäs och Väsby* (FöP) ger fördjupat underlag till planeringen för trafiken och kommande detaljplanering. Avsikten är att TrafikPM ska ge en aktuell och samlad bild av hur trafiksystemet ska utvecklas inom stadsområdet.

I TrafikPM står, som berör aktuellt planområde, att viktiga huvudstråk för gående och cykel är lokaliserade längs Lexikonvägen norr om planområdet, längs Litteraturvägen i östra sidan av planområdet och längs Aktivitetsstråket i västra sidan inom planområdet. Kommande behov av kopplingar redovisas även i närheten till planområdet, över väg 111. En viktig utgångspunkt i framtagandet av strategin är kommunens ambition att Höganäs stad bli en "cykelstad".

En utveckling av kollektivtrafiken i form av superbussar, för att stärka möjligheten att pendla mellan Höganäs och Helsingborg, föreslås gå samma sträckning som befintlig busslinje 220, vilken har en hållplats längs väg 111 cirka 150 meter från planområdets nordvästra del.

Det förslag som tagits fram i FöP över ett framtida bilnät behöver kompletteras med bland annat Allégatans förlängning ner mot sportområdet.



Karta från TrafikPM med gångstråk. Grönt markerar befintliga huvudstråk, Rött markerar framtida behov av kopplingar.



Karta från TrafikPM med bilstråk: Grön streckad linje markerar framtida kopplingar enligt FöP för Höganäs och Väsby.

HANDELSUTREDNING

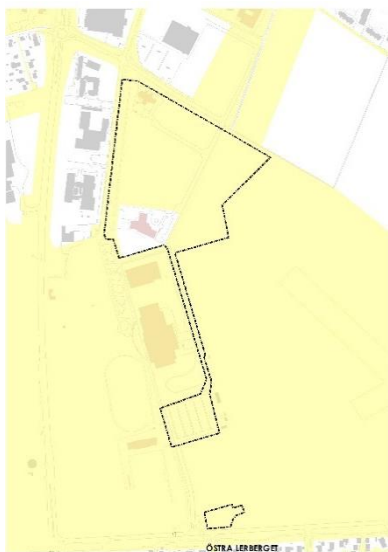
Höganäs kommun har år 2010 utarbetat en handelsutredning i syfte att belysa kommunens handelsplatser och handelsförutsättningar som skall ligga till grund för vision 2015. Riktlinjer som föreslås i handelsutredningen är att lokalisera handeln till de mer betydande befolkningskoncentrationerna i kommunen. Höganäs som centralort är en viktig del av den utvecklingen. Här finns en större befolkning men också en tradition av uppbyggd handel med designinriktning. Däremot poängteras att orten är för liten för att bära flera handelsområden.

En kraftfull etablering i anslutning till ICA i kommunens södra del, en utvidgning av detaljhandeln vid väg 112 och City Gross i kommunens norra del samt en fortsatt utveckling av detaljhandel av sällanköpskaraktär invid Höganäs Design Outlet innebär att vi får separerade handelsområden, vilka i sig kan utvecklas positivt som egna handelsplatser. Dessa ska däremot inte konkurrera med den sortens handel och aktiviteter som vi finner i stadskärnan. I centrum behöver en alternativ strategi utvecklas. En strategi som tar vara på centrums kvaliteter och utgör en mötesplats för kommunens invånare. I centrum kan utvecklingen gå mot att "se och ses", d.v.s. restaurang, kultur, mötesplatser kring utbildning och kommunal service mm.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunen arrenderar mark till två olika verksamhetsutövare inom planområdet. Inom det planerade verksamhetsområdet, parkmarken och evenemangsparkeringen i östra delen av planområdet arrenderas mark för äng och slätter. Öster om den planerade nya kopplingen mellan Litteraturvägen och befintlig parkering söder om sportcentret arrenderar golfklubben mark för sin verksamhet. I arrendeavtalet finns den föreslagna nya kopplingen mellan Litteraturvägen och Friluftsvägen inskriven som möjlig framtida förbindelseled, vilket ger kommunen rätt att återta del av arrenderad mark för att anlägga en gata.

Höganäs Energi har även nyttjanderätt för ledningar för fjärrvärme, brunnar mm. i anslutning till aktivitetsstråket längs Sporthallsvägen samt till befintlig bebyggelse, Blåkulla och Krusets förskola. Även E.ON gas har nyttjanderätt inom västra delen av planområdet.



Karta över fastigheter som Höganäs kommun äger.
Gul färg anger kommunägd mark.



Karta över områden som Höganäs kommun arrenderar ut till privata verksamhetsutövare. De olika nyanserna av turkos representerar olika verksamheter.

RIKSINTRESSEN

KUSTZON

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

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Riksintresset omfattar därmed nästan hela kommunen. Inom riksintresset ska ny bebyggelse 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 stycket miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

Förslaget utgör ingen konflikt med riksintresset.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SKÅNES KUSTZON

Länsstyrelsen i Skåne och Region Skåne har tagit fram ett planeringsunderlag för kustkommunerna i Skåne, rapporten *Skånes kustområden – ett nationallandskap*, 2001:35. I rekommendationerna för det aktuella kustavsnittet framgår att ”Komplettering av bebyggelse bör främst lokaliseras på insidan av etablerad kustbebyggelse. Kustzonen har stora värden för naturvård-, kulturmiljövård och friluftsliv.

Planförslaget är i linje med de rekommendationer som finns i rapporten.

SKÅNE NORDVÄST

Strukturplan för Skåne Nordväst, godkänd i Skåne Nordvästs styrelse 29 november 2013, visar de elva kommunernas gemensamma ställningstaganden, konkretiserar Region Skånes strukturbild och ger stöd till respektive kommuns översiktsplan.

I strukturplanen nämns, som berör aktuellt planområde, att lokalisering av verksamheter med mycket personal eller besökande ska prioriteras i närheten av det planerade huvudstråket för utveckling av kollektivtrafik längs väg 111. Detta stråk är redan idag det starkaste pendlingsstråket inom kommunen. Genom att stärka och möjliggöra för effektivare och mer robust infrastruktur stärks banden mellan orterna samtidigt som förbindelser på regional och interregional nivå förbättras. Dessutom skapas en region där invånarna snabbt och enkelt når flera arbets- och mötesplatser.

Även utbyggnad av cykelnätet prioriteras för att möjliggöra effektiv pendling och effektiva byten mellan kollektivtrafikslagen.

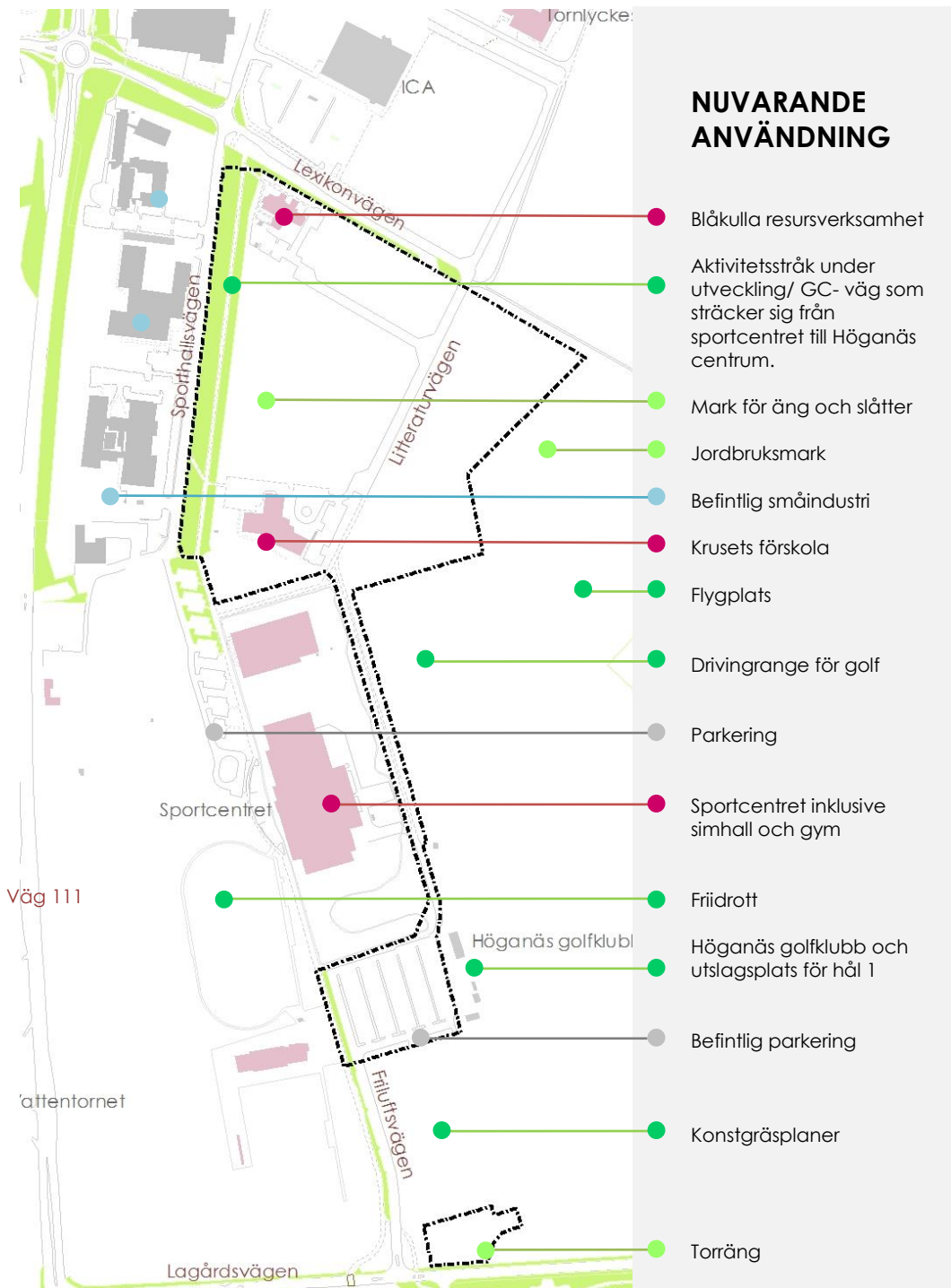
Planförslaget är i linje med de gemensamma ställningstaganden som gjorts inom Skåne Nordväst, som även innebär en konkretisering av de strategier som finns med i Region Skånes strukturbild.



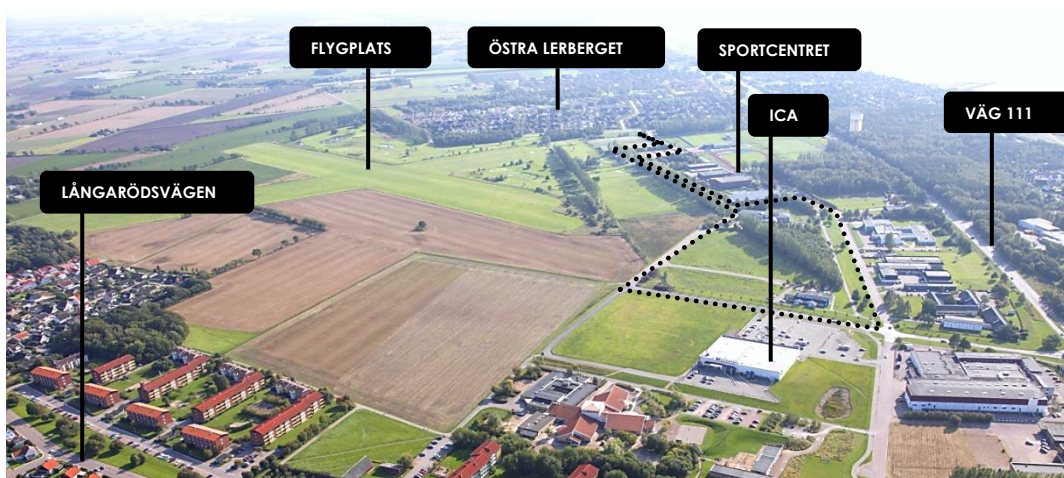
FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

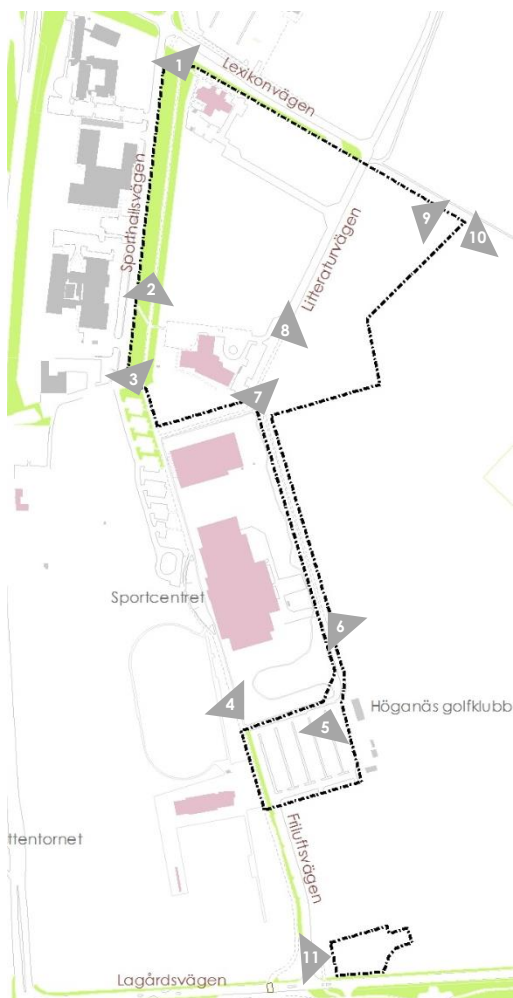
Det aktuella planområdet ligger i den sydöstra delen av Höganäs stad. Det innefattar kommunens aktivitetsstråk, Blåkullas verksamhet, mark för äng, slätter, ett område med uppvuxen skog, Krusets förskola, del av golfklubbens drivrange, en torräng och en parkering söder om sportcentret. Området ramas in av Sporthallsvägen i väster, Lexikonvägen i norr, flygplatsen samt golfbanan i öster och omsluter även nästan hela sportcentrets fastighet. Se karta nedan:



FLYGBILD ÖVER PLANOMRÅDET, TAGET FRÅN NORR



VYER I PLANOMRÅDET



1 BLÅKULLA



2 AKTIVITETSSTRÅKET



3 GC-STRÅKET MOT SPORTCENTRET

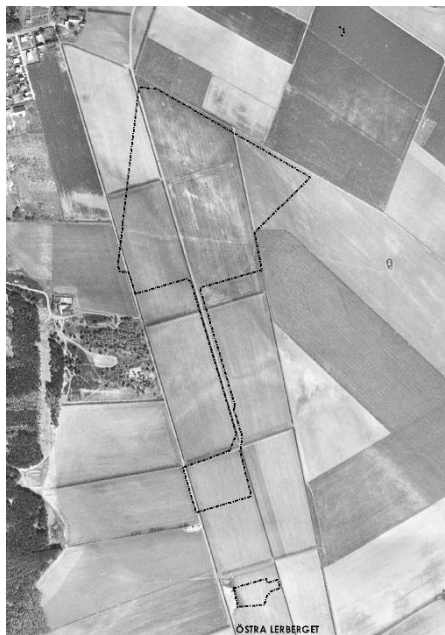




OMRÅDETS HISTORIA

Under lång tid har jordbruket varit den dominerande markanvändningen i de numera sydöstra delarna av Höganäs stad. Det var först i början av 70-talet som området runtomkring började bebyggas, i samband med att väg 111 rätades ut. Till följd av att kommunikationerna blev bättre fanns möjlighet för bebyggelsen att spridas.

Först bebyggdes Pålstorps industriområde som ligger väster om aktuellt planområde. Några år därefter togs en detaljplan fram över den norra delen av aktuellt planområde för ytterligare utbyggnad av industriverksamheter. Området bebyggdes dock inte av industri. Istället tilläts under 2000-talet befintlig skola och Blåkulla uppföras. Idrottsplatsen och friluftsbadet som idag innefattas i sportcentrets verksamhet byggdes ut under 70-talet och har därefter moderniserats och byggts till under 2000-talet. Golfbanan i öster byggdes ut i slutet av 90-talet.



Flygfoto över planområdet från 1960-talet.

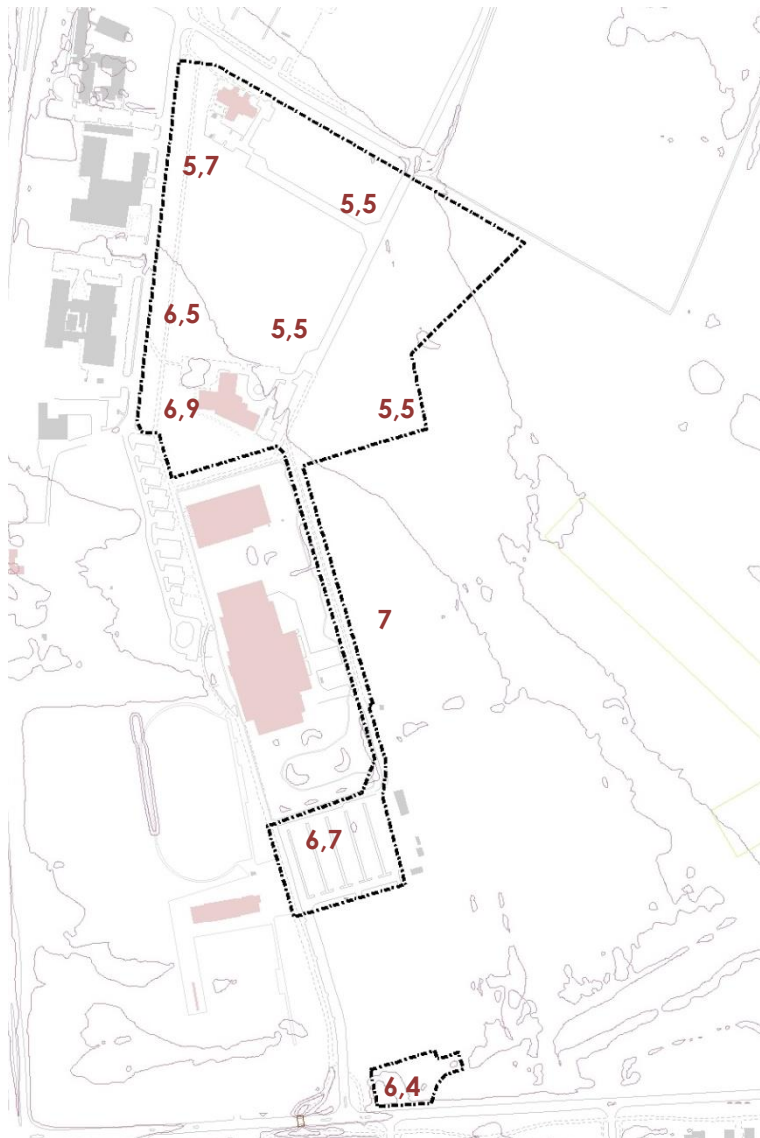


Häradsekonomska kartan från 1910-1915.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet ligger i ett väldigt flackt landskap, cirka 5,5 – 7 meter över havet. Området lutar svagt åt nordöstra hörnet och den största höjdskillnaden inom hela planområdet är 1,5 meter. Siktlinjerna är långa och bryts endast av sportcentrets framträdande bebyggelse eller av skogspartier eller alléer av popplar i prydliga rader, planterade för att markera gamla ägo gränser och stråk.



VATTEN

Grundvattenytan har vid senaste mätning inmätts till 0,5- 1 meter under marknivå. Grundvattennivån kan variera något under året på grund av nederbörd. Den ligger generellt som lägst i september och oktober i Södra Sverige och de högsta nivåerna brukar uppmätas i april och maj.

GEOLOGI

Enligt SGU:s jordartskarta består ytjordlagren inom området framför allt av postglacial sand. Vid jordprovtagning våren 2015 har en i huvudsak homogen jordprofil visats. Det ytligaste lagret utgörs av sandig mulljord som mestadels är underlagrat av sand. Sanden underlagras i sin tur främst av varvig lera men på vissa områden snarare av lermorän, sandmorän eller sandig morän.

FRITID OCH REKREATION

Ett större rekreationsområde finns i direkt anslutning till planområdet, nämligen Höganäs sportcenter med simhall, gym, pingis, badminton, basket, innebandy samt utomhusaktiviteter: fotbollsplaner, golfbana, friidrottsanläggning, brukshundsklubb, skateboardramper, lekplats, motionsslinga, streetbasket, tennisbanor, gymnastikhall, paddeltennis, sol- och fikaplatser, parkour, start och mål för hälsans stig. Årligen kommer cirka en halv miljon besökare till Höganäs sportcenter. I anslutning till sportcentrets södra parkering ligger även Höganäs golfklubb.

VEGETATION OCH DJURLIV

BIOTOP

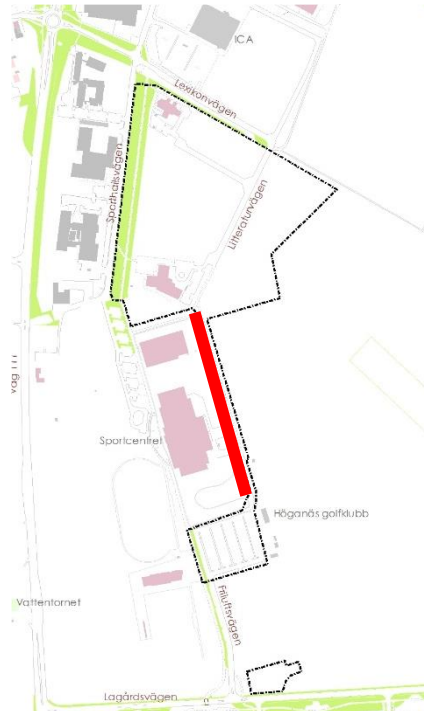
En del av området berörs av områdesskyddet biotopskyddsområde enligt 7 kap 11§ miljöbalken. Denna är direkt skyddad genom förordningen 1998:1252 om områdesskydd enligt miljöbalken mm. Inom biotopskyddat område får ingen verksamhet bedrivas eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, kan dispens sökas hos Länsstyrelsen.

En cirka 320 meter lång allé, bestående av tätt placerade Höstpopplar, finns placerad i fastighetsgränsen mellan Höganäs sportcenter och en golfbana. Denna omfattas av biotopskydd. Troligtvis planterades allén på 1950-talet som vindskydd för ärtodling. Markvegetation i allén är trivial - består till största delen av gräs. Trädrader av liknande form och art finns bland annat österut parallellt med berörd trädrad. Dessa planeras i ett separat projekt att föryngras och kompletteras med bland annat silverpoppel.

Allén bidrar till landskapets karaktär då den tillsammans med övriga alléer bryter av det annars väldigt öppna landskapet. Förslaget innebär att trädraden måste flyttas till en annan plats.



Höstpopplar/ biotopen



Planområde i förhållande till biotopen

FORNLÄMNINGAR

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

BEBYGGELSE

Större del av planområdet är inte bebyggt sedan tidigare. Bebyggelse som däremot finns inom planområdet består av Blåkulla resursverksamhet och Krusets förskola. Båda är uppförda under 2000-talet och har ett mittenparti, som är aningen högre än resterande delar av byggnaden. Inom sportcentrets område är befintlig bebyggelse cirka 7 till 10 meter hög. Bebyggelsen inom Pålstorps industriområde är cirka 7 – 8 meter hög och detaljplanen för ICAs lokal norr om planområdet medger en största totala byggnadshöjd om 10 meter.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet är lokaliserat precis intill sportcentret. De verksamheter som finns här förväntas kunna samspela med vissa av de verksamheter som kommer att kunna anläggas inom det föreslagna området för verksamhet, besöks- och tillfällig vistelse.

Grundskolan Tornlyckeskolan och Kullagymnasiet ligger inom 500 meter från norra delen av planområdet. Inom planområdet finns även plats för skola och kontor med möjlighet till utveckling, vilket förväntas bli angeläget i samband med att ett nytt bostadsområde om minst 500 bostäder planeras precis nordost om aktuellt planområde. Vårdcentral finns i Höganäs stadskärna, cirka 5 minuter bort med kollektivtrafik.

Precis i anslutning till den norra delen av planområdet, på andra sidan Lexikonvägen, ligger även ICA. Attraktionen kring ICA förväntas kunna fungera positivt för de

planerade verksamheterna inom aktuellt planområde, då det finns stora möjligheter till samverkan och synergieffekter som kan innebära vidare exploateringsmöjligheter.

TRAFIK

BILTRAFIK

Den tillåtna hastigheten på bilvägarna inom och i gränsen för planområdet är 40 km/h förutom på Friluftsvägen där den tillåtna hastigheten är 50 km/h. Trafikflödet har mätts på ett antal punkter i Höganäs, som underlag till en trafikstrategi, som ska tas fram för Höganäs stad under våren och hösten 2015. Flödet på Lexikonvägen mättes in våren 2015. Det totala veckomedlet för fordon på ett dygn var 5243 fordon varav 174 bestod av tung trafik. (Riktningen västerut trafikerades av cirka 2600 fordon per dygn, varav 77 var tung trafik. Riktningen österut trafikerades av cirka 2643 bilar varav 93 var tung trafik såsom lastbilar.)

Utmed väg 111 uppmätte Trafikverket år 2013 trafikflödena till ett totalt årsmedel av 10 238, varav tung trafik räknas till 667 av den totala summan. Den tillåtna hastigheten på väg 111, på den del som går förbi aktuellt planområde, är 80 km/h.

I den fördjupade översiktsplanen för Höganäs och Väsby ingår utbyggnad av Höganäs trafiknät med ambitionen att skapa ett huvudgatnät med en tätare maskvidd och bättre genomsilning av trafik. Inom och i anslutning till aktuellt planområde slutar samtliga bilvägar i återvändsgränder.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Längs den västra delen av planområdet finns ett gång- och cykelstråk som även är utpekad som "aktivitetsstråk" i Höganäs. Aktivitetsstråket sträcker sig från sportcentret i söder till Höganäs stadskärna och ska erbjuda motion, upplevelser och kultur. I anslutning till aktivitetsstråket har det än så länge anlagts en parkourbana intill sportcentret samt, inom aktuellt planområde, en hinderbana norr om Krusets förskola. Stråket är ännu under utveckling.

Befintligt gång- och cykelstråk finns i övrigt från aktivitetsstråket söderut mot Östra Lerberget samt ett mindre stråk från Litteraturvägens slut, intill Krusets förskola, till sportcentret. Längs planerad ny gatudragning mellan golfbanan och sportcentret finns även en mindre stig som används sparsamt till följd av utsatthet från golfklubbens drivingrange. (Se karta på sid. 24)

KOLLEKTIVTRAFIK

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

Till sportcentret går Höganäs kommuns egen möjlighet till gratis kollektivtrafik, Flexlinjen. Bussen går i en slinga runt Höganäs från Lerberget via Höganäs Centrum till Långaröd. Turtätheten på vardagar är entimmemstrafik från halv nio-tiden till sex-tiden. Flexlinjen är gratis och fungerar i viss mån som komplettering till färdtjänst.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Vid stora evenemang och tävlingar saknas tillräcklig parkering i anslutning till sportcentret. Parkeringen väster om sportcentret tar cirka 85 personbilar och parkeringen

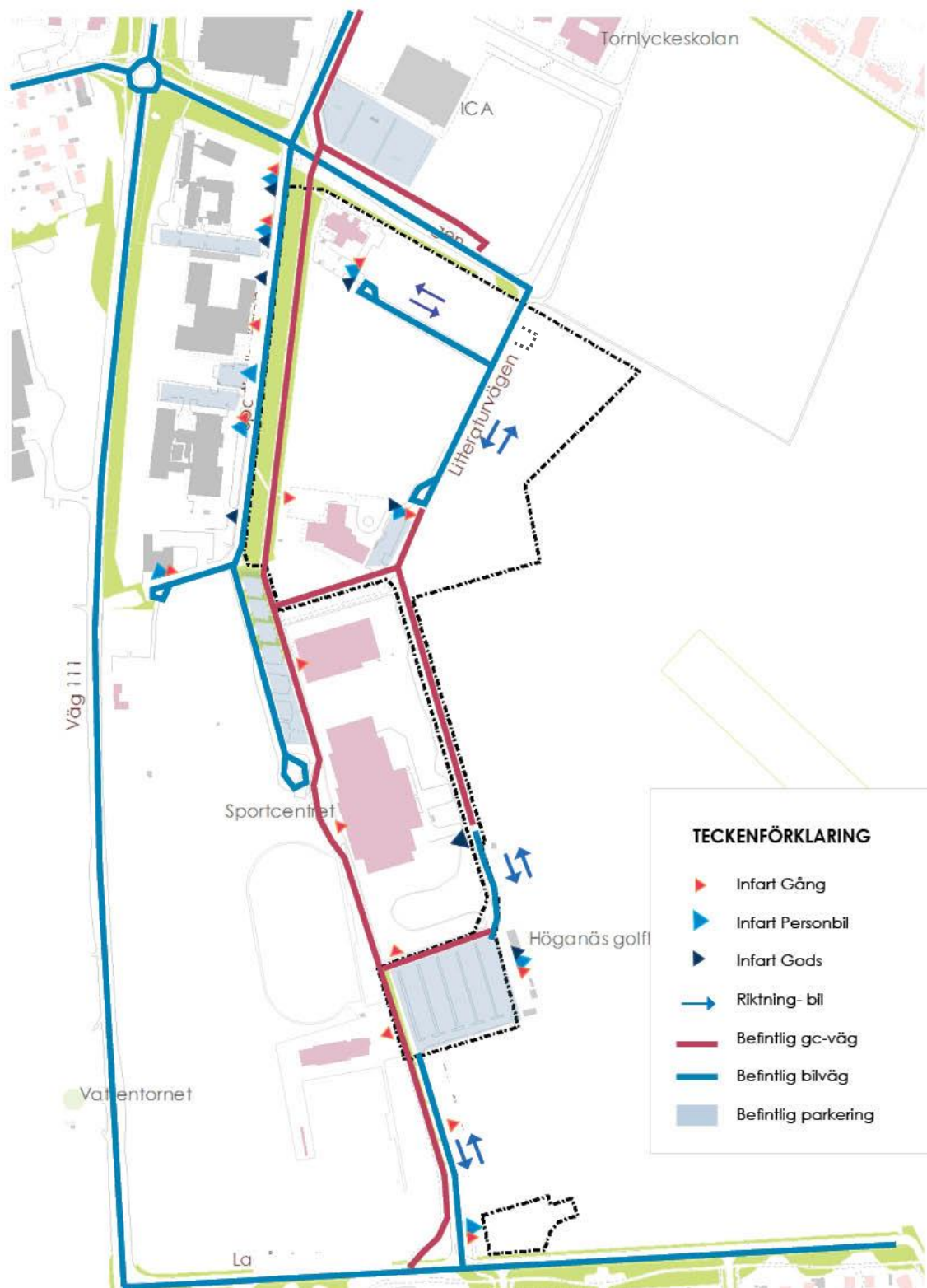
söder om sportcentret tar cirka 230 personbilar. Det finns även ett område detaljplanelagt för cirka 140 parkeringsplatser intill Sporthallsvägens södra del.

I dagsläget används befintlig torräng inom planområdet, söder om konstgräsplanerna, som tillfällig parkering vid behov. Även handikapparkering kan behöva kompletteras i anslutning till omklädningsrummen för simhallen och rehab. Sportcentrets personalparkering och in- och utfart för leveranser är placerad på baksidan, öster om sportcentret. Golfbanan nyttjar den södra parkeringen tillsammans med besökare till sportcentret.

Väster om aktuellt planområde, längs med Sporthallsvägen, ligger flera varumottagningar till Pålstorps industriområde, vilket innebär angöring av lastbilar flera gånger per dag. Recipharm förväntas även att utöka sin verksamhet, vilket innebär ytterligare transporter.

GATURUMMEN

Befintliga bilvägar inom och i anslutning till planområdet är väldigt breda, vilket inbjuder till olovlig parkering längs vägkanterna. Vägarna är överdimensionerade och rumsskapande element saknas vilket, på vissa platser inom planområdet, kan ge ett aningen tomt och ödsligt intryck. På grund av ledningar i marken kan tyvärr inte träd eller annan rumsskapande växtighet planteras längs aktivitetsstråkets västra del.



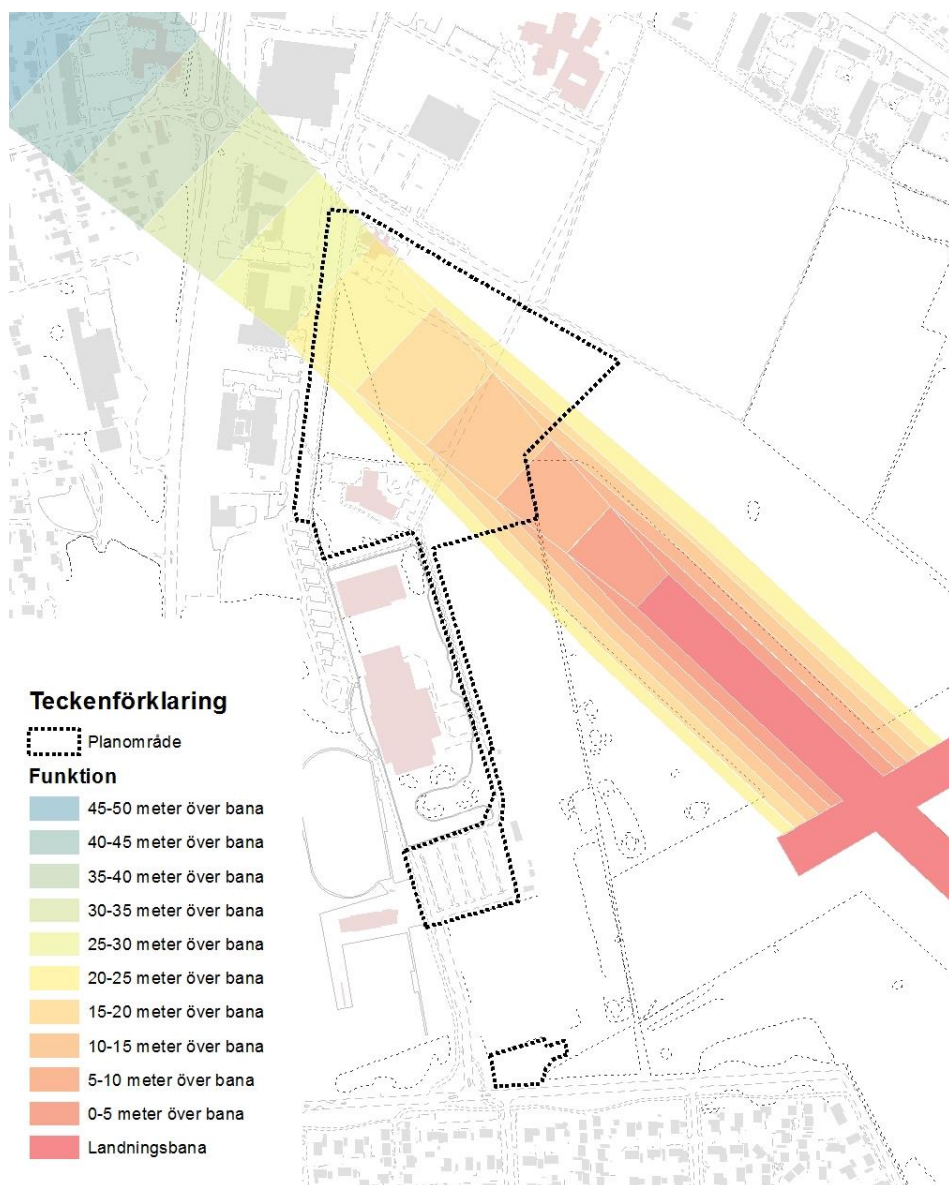
Karta över befintliga bil-, cykel- och gångstråk, befintliga parkeringsmöjligheter samt angoringsmöjligheter

FLYGTRAFIK

Öster om planområdet ligger en mindre flygplats som sköts på ideell basis av Nordvästra Skånes flygklubb med cirka 170 medlemmar. Flygplatsen är anpassad efter mindre flygplan och innefattar även en flygskola som också drivs av Nordvästra Skånes flygklubb.

Bana 14/32 går i nordvästlig- sydöstlig riktning med start-, stig- och inflygningsyta som korsar det föreslagna verksamhetsområdet. Inom start-, stig- och inflygningsytan får inga hinder finnas. Kartan nedan visar hur den hinderbegränsande ytan förhåller sig till landningsbanan. För varje 100 meter vi förflyttar oss bort från landningsbanan ökar också den hinderbegränsande ytans höjd med 5 meter.

Det föreslagna verksamhetsområdet börjar cirka 270 meter från landningsbanan. Den hinderbegränsande ytan är då beräknad till en höjd av cirka 13 meter.



Karta som visar den hinderbegränsande ytan i förhållande till planområdet

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Fastighet 49: 697 och fastighet 49:710 är kopplade till kommunalt VA. Resterande område har i dagsläget möjlighet att kopplas till kommunalt VA.

DAGVATTENHANTERING

Fastighet 49: 697 och fastighet 49:710 är kopplade till kommunal dagvattenanslutning. Resterande område har i dagsläget möjlighet till kommunal dagvattenanslutning.

VÄRME

Fastigheterna 49: 697 och 49:710 är kopplade till Höganäs Energi fjärrvärmenät, vars huvudstråk går i parkmarken i västra delen av planområdet.

E.ON Gas har dessutom distributionsledningar för natur- och biogas i området.

ELFÖRSÖRJNING

Höganäs Energi har i gällande detaljplan en stationsplats i nordöstra hörnet av aktuellt planområde. Ingen transformatorstation är i dagsläget uppförd.

AVFALL

Fastighet 49: 697 och fastighet 49:710 har avtal för upphämtning av sopor med Höganäs kommun, vilket övriga delar av området även kan teckna. Återvinningsstation planeras precis norr om planområdet.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Fastigheter kan kopplas till Skanovas nät för bredband och telefoni.

Höganäs Energi kan även erbjuda fiberanslutning till stadsnätet.

HÄLSA, SÄKERHET

TRAFIKBULLER

I en bullerkartläggning över de större vägarna inom Höganäs stad, som Tyréns tagit fram år 2011, framgår tydligt att planområdet inte påverkas negativt av vägbuller från väg 111 och Långarödsvägen. Hela planområdet beräknas ligga under 45 dBA ekvivalent ljudnivå och under 60 dBA maximal ljudnivå.

BULLER FRÅN VERKSAMHETER

Industriebuller från verksamheterna inom Pålstorps industriområde beräknas inte heller påverka planområdet. Recipharm, som tillverkar läkemedel och läkemedelsnära produkter, är den verksamhet som ligger närmast befintlig förskola inom planområdet. Enligt mätning utförd 2011 ligger buller från verksamheten under/ eller nattetid i paritet med gällande villkor. Nuvarande verksamhet har även måttlig påverkan på miljön genom små utsläpp till luft och inga direkta utsläpp till vatten.

Recipharm planerar att utöka produktionsmängd men inte ändra hur och vad som produceras. Förändringar innebär en något längre driftstid, dock det mesta under dagtid med måttlig miljö- och bullerpåverkan. Trafiken förväntas öka från ca 1-2 till 3-4 transporter/dygn i medel.

FLYGBULLER

Buller från Flygtrafiken har utretts i en utredning av Vectura (2013-10-01). Utredningen grundas på de riktvärden som regeringen angivit i infrastrukturpropositionen "1996/97:53 och 2008/09:35 Framtidens transporter och resor". Riktvärdena berör

flygbuller som normalt inte bör överskridas i nybyggda bostäder eller vid nybyggnation alternativt väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

- Flygbullernivå FBN 55 dB(A) utomhus (vid fasad).
- Maximal ljudnivå L_{Amax} 70 dB(A) vid uteplats i anslutning till bostad.
- Ekvivalent ljudnivå L_{Aeq} 30 dB(A) inomhus.
- Maximal ljudnivå L_{Amax} 45 dB(A) inomhus nattetid.

Vid tillämpning av dessa riktvärden i samband med åtgärder i trafikinfrastrukturen anges i propositionen att hänsyn bör tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I Vecturas rapport har ändå den mest restriktiva maximalnivån (maximalnivå som överskrider 70 dBA minst 3 gånger per dag-kväll) samt FBN 55 dBA beräknats. Resultaten visar ett område, som sträcker sig över det planerade verksamhetsområdet, där den maximala ljudnivån överskrider 70 dBA minst 3 gånger per årsmedeldygn. Bullerkurvor för FBN påverkar inte planområdet.



Bilden visar planområdet (markerat i svart) samt inom vilket område (markerat i rött) som den maximala ljudnivån, om 70 dBA minst 3 gånger per årsmedeldygn, överskrids.

FARLIGT GODS

Led för farligt gods finns längs väg 111 som ligger väster om Sportcentret, cirka 150-250 meter från planområdet.

JORDBRUK

Jordbruk bedrivs på fastigheten Lerberget 49:707, som Höganäs kommun arrenderar ut på årsbasis.

MARKFÖRORENINGAR

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

RADON

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

▶ PLANFÖRSLAG

ILLUSTRATION AV PLANFÖRSLAGET



SAMMANFATTNING

Huvudidén med planförslaget är att, i samband med att en ny stadsdel utvecklas i sydöstra Höganäs, möjliggöra utbyggnad av verksamheter, förbättra angöring av rekreatiomsområdet, Höganäs sportcenter, och binda ihop befintliga återvändsgränder till ett sammanhängande gatunät. Planförslaget syftar även till att bekräfta och möjliggöra utveckling av befintlig skola och kontor. Det totala planområdet är cirka 103 500 m² stort.

PLANFÖRSLAGET INNEFATTAR:

- En ändring av kvartersmarkens funktion från industriändamål till ett område för verksamheter, besöksanläggningar samt tillfällig vistelse och ett område för skola och kontor.
- Utökning av allmän platsmark i form av ett utökat gatunät, parkeringsytor, parkmark och naturmark
- Markreservat för underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Förslaget följer fördjupad översiktsplans intentioner eftersom:

- Den nya markanvändningen möjliggör en förlängning av Allégatan söderut till Lagårdsvägen. Väg 111 utgör i dagsläget en av de största barriärerna i Höganäs. För att minska barriärverkan samt avlasta vägen och skapa utrymme för andra trafikslag på väg 111 har bland annat en förlängning av Allégatan föreslagits.
- Den nya markanvändningen möjliggör ett tätare huvudgatunät med färre återvändsgator och en bättre genomsläpplighet av trafik, vilket skapar större rörelsefrihet och mindre barriärverkan.
- Den nya markanvändningen, verksamheter, möjliggör utveckling och förnyelse av Höganäs kommuns näringsliv.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Planförslaget innefattar kvartersmark för verksamheter, besöksanläggningar och tillfällig vistelse samt kvartersmark för skola och kontor.

VERKSAMHETER, BESÖKSANLÄGGNING OCH TILLFÄLLIG VISTELSE

Ett större område för verksamheter, besöksanläggningar samt tillfällig vistelse planeras i den norra delen av planområdet. Eftersom området är relativt stort, cirka 37 600 m², förväntas det byggas ut under en längre tid. Därför föreslås en mycket flexibel användning och möjlighet till utformning, för att på så sätt möjliggöra ett utbyggnadsområde som kan anpassas efter kommunens utveckling och föränderlighet. Området omkring är också varierat i sin användning och bedöms tåla ett flexibelt nyttjande av marken utan att påverkas negativt.

Aktivitetsstråket som framför allt riktas till barn och ungdomar, i västra delen av planområdet, är det som kan anses mest känsligt i samband med områdets utveckling. För att avgränsa detta och behålla dess funktion, som en grön och säker korridor för barn och ungdomar, föreslås en trädridå längs verksamhetsområdets västra fastighetsgräns. Detta verkar också rumsskapande i, ett annars, mycket stort och avskalat gaturum. Uppförande av eventuella staket, mur eller motsvarande är lovpliktigt för att säkerställa att de utförs med stor hänsyn till aktivitetsstråket, så att detta inte riskerar att uppfattas som en baksida.

Z: VERKSAMHETER

Användningen avser service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra ytkrävande verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Verksamheter förväntas vara den huvudsakliga funktionen inom området.

R: BESÖKSANLÄGGNINGAR

Användningen avser verksamheter som vänder sig till besökare, såsom museer, folkparker, religiösa byggnader och liknande verksamheter med kulturellt innehåll. Det avser också idrotts- och sportanläggningar av alla slag med tillhörande byggnader. Mindre butiker, restauranger och verkstäder för deltagarnas och publikens behov kan också inrymmas om det är lämpligt på platsen.

O: TILLFÄLLIG VISTELSE

Användningen avser alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler. Men utöver hotell, vandrarhem och liknande kan även sådant som ses som komplement till det tillfälliga boendet ingå såsom restauranger, servicehus, garage, parkering och lekplats.

U: MARKRESERVAT FÖR UNDERJORDISKA LEDNINGAR

E.ON gas har en distributionsledning för gas som går in på kvartersmarken i verksamhetsområdets nordvästra hörn. Ett fem meter brett u-område, kombinerat med prickmark, är placerat över detta för att tydliggöra att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

SKOLA OCH KONTOR

Fastigheten Lerberget 49:710 som idag används för skola finns inom planområdet. Användningen bekräftas genom föreslagen plan och utökas till att även innefatta kontorsverksamhet. Fastigheten är cirka 11 320 m² stor.

S: SKOLA

Användningen innefattar alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. Även förskolor och fritidshem räknas som skolor.

K: KONTOR

Användningen avser i huvudsak vanlig kontorsverksamhet och liknande personaltät verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Verksamheten ska inte medföra störning av betydelse för omgivningen, exempelvis genom utomhusverksamhet. Däremot kan personalbutiker förekomma i mindre omfattning.

ALLMÄN SERVICE

E: TRANSFORMATORSTATION:

Det föreslagna området för Teknisk anläggning är cirka 220 m² stort och avser offentlig och privat anläggning för produktion, distribution eller omvandling av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler samt värme, vatten, avlopp och avfall eller annan teknisk anläggning. Området i planen är avsett för Höganäs energis transformatorstation, varifrån ledningar kommer att dras för el till aktuellt planområde samt planerat bostadsområde nordost om aktuell plan.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Den totala byggnadshöjden är 12 meter inom hela planområdet, förutom i den del av verksamhetsområdet som ligger närmast flygplatsen, som påverkas av den hinderbegränsande ytan, och därför har en total byggnadshöjd av 10 meter. Eventuella skyltar får inte överskrida den totala byggnadshöjden och ska placeras på byggnaderna.

Byggnadsarean får uppgå till 50 % av fastighetsytan under förutsättning att angöring, lastning, lossning, parkering, avfallshantering, tillgänglighet för räddningstjänstens fordon och eventuellt behov av tekniska anläggningar kan lösas inom den egna fastigheten.

På grund av den höga tillåtna höjden och den höga exploateringsgraden är det viktigt att eftersträva en utformning som är variationsrik, så att området samspelar med omgivningen. Byggnaders fasader ska vara av permanent karaktär och kan försees med blandade material, exempelvis stenmaterial, trä eller puts, för att bryta upp långa fasader och större volymer. Viktigast är utformningen i anslutning till de allmänna platserna, för att hindra att de stora volymerna uppfattas som slutna baksidor som avskiljer stråken från liv och rörelse. Utformning av bebyggelse och förgård i anslutning till Lexikonvägen är speciellt viktigt eftersom gatan förväntas få en ny funktion som entré till Höganäs.

Eftersom planen avses hålla över en längre tid och möjliggöra ett mycket brett spann av användningsområden föreslås inga ytterligare begränsningar i själva utformningen. Den flexibla markanvändningen förväntas i sig innebära en naturlig variation i byggnaders volymer och utformning.

Den föreslagna bebyggelsen ligger inte i närheten av befintlig bebyggelse som kan påverkas av skuggbildning.

PLACERING AV ENTRÉER

Planförslaget tar väl fasta på de stråk som förväntas utvecklas och få en viktigare roll, i samband med framtagandet av denna och den kommande detaljplanen åt nordost. Litteraturvägen i östra delen av aktuellt planområde kommer att få en nya roll i gatustrukturen och Lexikonvägen kan komma att utvecklas till ett framtida huvudstråk. För att skapa attraktiva stråk med möjligheter för möten och aktiviteter är det viktigt att entréer på ny bebyggelse placeras mot de allmänna platserna och stråken. På fastigheter i anslutning till Lexikonvägen ska huvudbyggnaders framsida placeras mot gatan. Uppförandet av staket, plank eller mur i nära anslutning till gatan är lovpliktigt, för att säkerställa att utformning görs med stor hänsyn till upplevelsen av den allmänna platsen.

KOMPLEMENTSBYGGNADER

Komplementbyggnader ska vara tydligt lägre än huvudbyggnad.

HÅLLBART BYGGANDE

Höganäs kommun är positivt till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området.

FÖRESLAGEN NATUR, REKREATION

I anslutning till befintligt småindustriområde västerut är gestaltningen mycket storskalig, bland annat till följd av ledningar i marken, som försvårar plantering och anläggning av rumskapande element mellan aktivitetsstråket och bilvägen. De få rumskapande element som finns idag, som också inger ett mjukare avbrott i en annars ganska avskalad, asfalterad miljö, är befintlig grönstruktur i aktivitetsstråkets östra gräns. Grönområdet består främst av björk men det finns även ett antal ekar, en art som har stor positiv inverkan på det lokala djurlivet. Grönstrukturen närmast aktivitetsstråket föreslås därmed bevaras och utvecklas.

En av huvudidéerna med planförslaget är att koppla ihop Höganäs sydöstra delar med Lerberget i söder genom en komplettering i gatunätet. En ny gata föreslås därmed att anläggas på samma sträcka som idag utgörs av en trädrad med Höstpoppel. Trädraden

bedöms tyvärr behöva bytas ut helt för att möjliggöra denna förbindelse. En ny trädrad planeras på samma sträcka, öster om planerad gata för att möjliggöra en utformning som tydligt markerar gränsen mellan sportcentrets verksamheter och golfklubbens, som ligger intill. Denna trädrad kan inte komplettera den borttagna biotopen eftersom det inte finns möjlighet att ta i anspråk den ytan som hade behövts. Istället kommer biotopen att kompletteras med ytterligare plantering inom den nya stadsdelen som planeras norr om aktuellt planområde, vars planarbete pågår parallellt med aktuellt. Kompensationen kommer att ske med motsvarande sträcka trädrad som tas bort, dvs. 320 meter eller mer.

Ett område reserveras i den nordöstra delen av planområdet för hantering av dagvatten för såväl aktuellt planområde som parallellt framtiden detaljplan norrut.

Torrängen som ligger i den sydligaste delen av planområdet föreslås användningen natur som kan användas som tillfällig parkering vid behov under en begränsad del av året. Att tillfälligtvis använda ängen för parkering kan ha en positiv effekt på ängen då den får en naturlig hävd istället för att behöva slås. Detta gäller däremot endast under säsonger då marken är tillräckligt torr för att bilarnas tyngd inte ska vålla permanenta skador på vegetationen. Möjligheten att nyttja ängen för parkering måste därför bedömas vid varje tillfälle i samarbete med Höganäs kommun.

FÖRESLAGEN TRAFIK, GATUSTRUKTUR

BILTRAFIK

Genom planförslaget kopplas befintliga svaga länkar och återvändsgränder ihop och ett mer hållbart och robust gatunät skapas i sydöstra Höganäs. (*Se bild på sida 36*) Den föreslagna gatuförbindelsen mellan Lagårdsvägen och Litteraturvägen är en del i ett större projekt med ursprung i den Fördjupade Översiktsplanen 2012, nämligen att förlänga Allégatan söderut och därmed koppla ihop de östra delarna av Höganäs, ända från Långarödsvägen ner till Östra Lerberget. Detta görs enligt kommunens övergripande mål att Höganäs ska växa.

En utredning av Atkins från 2012 visar att denna nya förbindelseled bör placeras öster om sportcentret, från Litteraturvägen till södra parkeringen, och därefter följa Friluftsvägen, väster om konstgräsplanerna. På så sätt bibehålls byggrätten för golfklubbens klubbhus och tillgängligheten till sportcentret stärks. Föreslagen högsta tillåtna hastighet på den nya förbindelsen är 30 km/ h.

I planförslaget finns även en ny koppling för bil, cykel- och gångtrafik mellan befintlig förskola och verksamhetsområdet. Denna koppling ska ytterligare verka för ett mer rationellt gatunät med tätare maskvidd och ytterligare säkra angöring till rekreativområdet, Sportcentret. Dessutom säkras den en passage till, enligt TrafikPM, en möjlig framtida koppling från Sporthallsvägen till väg 111 i höjd med Sportcentret. (*Se kartutsnitt ur TrafikPM på sida 12*)

En utbyggnad av verksamhetsområdet inom aktuellt planområde innebär en ökning av trafiken, framför allt på Lexikonvägen och Litteraturvägen. De tydligaste målpunkterna i området ligger däremot utanför aktuellt planområde, nämligen Höganäs sportcenter och ICA. Utifrån tidigare genomförda trafikutredningar från Tyréns och Atkins, trafikmätningar gjorda år 2015 och sportcentrets besöksresultat från 2015, har en prognos tagits fram över hur trafikfördelningen kommer att påverkas på 20 års sikt till följd av detaljplanens genomförande och antalet trafikrörelser som därmed kan förväntas på den del av "Förlängningen av Allégatan" som går genom aktuellt planområde. Prognosen tar höjd för såväl aktuellt planområdes utbyggnad som omkringliggande planerade utbyggnadsområdens genomförande inom en 20- 25 årsperiod.

Beräkningen visar en förväntad omfördelning av en del av befintlig trafik från såväl norr som söder som har sportcentret eller ICA som målpunkt, kombinerat med ny trafik till följd av utbyggnad av handelsområdet vid ICA och minst 500 nya bostäder norr om aktuellt planområde samt utveckling av målpunkter inom aktuellt planområde dvs. verksamhetsområdets- och skol- och kontorsområdets förväntade utveckling. I beräkningen bedöms att cirka 250 trafikrörelser som har ICA som målpunkt och kommer från Östra Lerberget kan förväntas ta den nya kopplingen istället för väg 111.

Tillsammans med tillkommande genomfartstrafik, förväntas den nya gatan trafikeras av cirka 1200- 1300 fordon/ dygn inom en 20- 25 årsperiod. Framför allt förväntas trafik som har någon av sportcentrets verksamheter som målpunkt att omfördelas till följd av detaljplanens genomförande. I en jämförelse som endast berör trafik som uppkommer till följd av sportcentrets verksamheter tydliggörs hur trafikrörelser förväntas påverkas på 20 års sikt.

Se bilder på nästa sida som beskriver två scenarier som jämförts: det ena hur trafiken kan förväntas fördelas ifall de föreslagna kopplingarna genomförs och det andra hur trafiken kan förväntas fördelas ifall kopplingarna inte genomförs. Bilderna beskriver skillnader i trafikrörelser för angöring till sportområdet och hur fördelningen av besökare inom sportområdet ser ut.

Jämförelsen visar att detaljplanen möjliggör en jämnare fördelning och spridning av besökare till sportcentrets verksamheter på väg 111, Friluftsvägen, Sporthallsvägen, Litteraturvägen och dess förlängning. Trafik som kommer söderifrån, som inte hittar parkeringsplats på den södra parkeringen kan fortsätta till parkeringarna nordost och nordväst om sportcentret via nya kopplingen istället för via väg 111 och vice versa. Samma princip gäller för trafikanter med mer än en målpunkt i området, exempelvis de som både ska hämta barn från träning och handla mat på ICA.

Även beläggningen på parkeringsplatser kan förväntas bli relativt jämn vid större event på grund av de nya kopplingarna. Den föreslagna utbyggnaden av gatunätet innebär därmed att angöringen till sportcentrets verksamheter kan säkras även vid en framtida utveckling av sportområdet.

I en nollvision blir trafiken koncentrerad till Friluftsvägen, väg 111 och Sporthallsvägen, med en trolig övervikt åt Sporthallsvägen. Den trafik som kommer söderifrån och inte hittar parkering på södra parkeringen får ta Friluftsvägen och Lagårdsvägen tillbaka till väg 111 för att komma till de norra parkeringarna och vice versa. Samma princip gäller för trafikanter med mer än en målpunkt i området, exempelvis de som både ska hämta barn från träning och handla mat på ICA. I en nollvision kommer den nordöstra parkeringen förmodligen inte användas så mycket, eftersom orienteringen till parkeringsplatsen inte är logisk för framför allt nya besökare, eftersom parkeringen ligger på "baksidan".

JÄMFÖRELSE AV TRAFIKFÖRDELNING AV BESÖKARE TILL SPORTCENTRETS VERKSAMHETER ÅR 2036

(Linjetjocklek och storlek på pilar är i proportion till antalet besökare till sportområdet och antal trafikrörelser på respektive gata per dygn)



Scenario utan nya kopplingar, dvs. nollvision

Trafiken med Höganäs sportcenter som målpunkt blir koncentrerad till Friluftsvägen, Sportballsvägen och väg 111. Den trafik som kommer söderifrån och inte hittar parkering på södra parkeringen får ta Friluftsvägen och Lagårdsvägen tillbaka till väg 111 för att komma till de norra parkeringarna och vice versa. Samma princip gäller för trafikanter med mer än en målpunkt i området, exempelvis de som både ska hämta barn från träning och handla mat på ICA. Den nordöstra parkeringen kommer förmodligen inte användas så mycket, eftersom orienteringen till parkeringsplatsen inte är logisk för nya besökare, eftersom parkeringen ligger på "baksidan".

Scenario med föreslagna nya kopplingar genomförda

Trafiken med Höganäs sportcenter som målpunkt blir relativt jämt fördelad över väg 111, Friluftsvägen, Sportballsvägen, Litteraturvägen och dess förlängning. Trafik som kommer söderifrån, som inte hittar parkeringsplats på den södra parkeringen kan fortsätta till parkeringarna nordost och nordväst om sportcentret via nya kopplingen istället för via väg 111 och vice versa. Samma princip gäller för trafikanter med mer än en målpunkt i området, exempelvis de som både ska hämta barn från träning och handla mat på ICA. Parkeringarna kring sportcentret kan därmed förväntas nyttjas relativt jämt vid större event.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelnätet stärks i samband med en ny sträckning längs Allégatans förlängning. Befintligt aktivitetstråks status som prioriterat stråk tydliggörs i plankartan genom att gång- och cykelvägen överlappar den föreslagna nya vägen där de båda stråken korsas. Planen möjliggör även uppförande av laddningsstation för elcyklar.

KOLLEKTIVTRAFIK

Befintlig busslinje "Flexlinjen" får, med förlängningen av Allégatan, en mer rationell väg förbi sportcentret och kommer att kunna angöra antingen öster eller söder om sportcentret.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

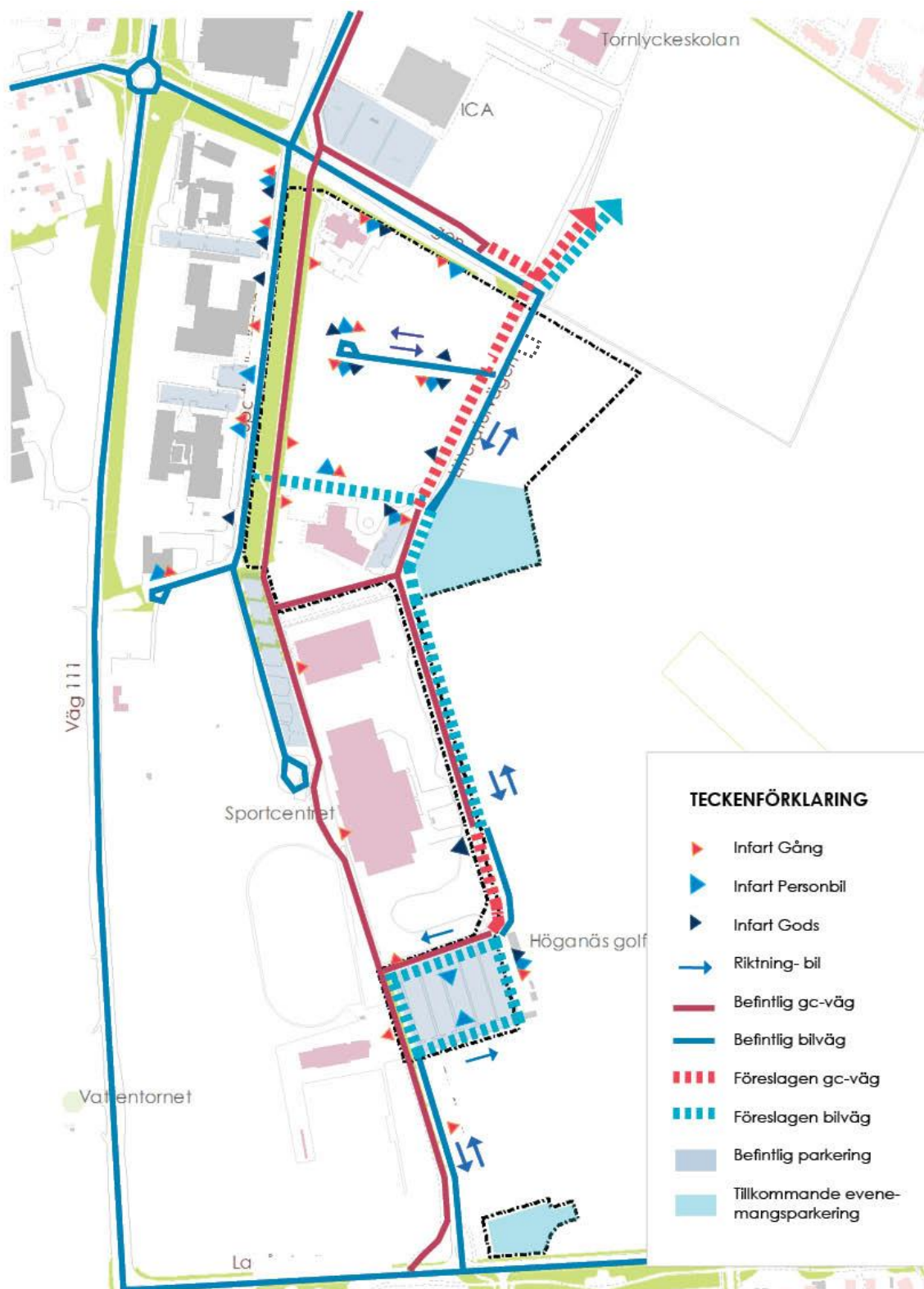
Inom kvartersmarken ska parkering och varumottagning lösas inom verksamhetens egen fastighet. Inom planområdet finns övrig parkering som ska fungera för sportcentrets verksamhet samt vid större evenemang inom området. Sammanlagt omfattar de föreslagna möjliga parkeringsytorna inom planområdet cirka 17840 m². Befintlig torräng kan däremot endast användas restriktivt som parkeringsyta och bara under vissa tillfällen på året, på grund av den känsliga vegetationen.

Befintlig parkering söder om sportcentret görs om till torgyta för parkering, kollektivtrafik, övrig trafik och publika verksamheter för att möjliggöra en flexibel utformning och användning.

Ny möjlighet till tillfällig parkering föreslås öster om fastigheten Lerberget 49:710 i anslutning till förlängningen av Allégatan. Denna ska kunna användas vid sportcentrets större evenemang, då befintliga parkeringsplatser inte räcker till, och då det finns ett större behov för parkering av mer skrymmande fordon såsom bussar. Parkeringsytan ska inte hårdgöras så att markens möjlighet till infiltration samt naturnära utseende behålls och så att ytan fortsatt kopplar an till det angränsande öppna landskapet. Naturmark inramar och avgränsar parkeringsytan.

In- och utfarter begränsas mot Lexikonvägen och Litteraturvägen för att förhindra osäkra backrörelser ut mot gatorna, samt uppmuntra till samordnade in- och utfarter verksamheter emellan. Högst tre utfarter får anordnas mot respektive gata. Ifall fler än tre fastigheter bildas mot respektive gata ska in- och utfart samordnas mellan fastigheter.

FÖRESLAGEN TRAFIKSTRUKTUR



Kartan visar föreslagen gatustruktur

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Befintlig verksamhet på fastighet 49: 697 och fastighet 49:710 är kopplade till kommunalt VA. Resterande område har i dagsläget möjlighet att kopplas till kommunalt VA.

DAGVATTENHANTERING

Ny bebyggelse har möjlighet till kommunal dagvattenanslutning. Dagvattenhanteringen utvecklas med lokalt hanterande i nordöstra delen av planområdet och med ny infrastruktur, som ska avvatta såväl aktuellt planområde som parallellt framtaget planområde norrut.

VÄRME

Fastigheterna 49: 697 och 49:710 är kopplade till Höganäs Energi fjärrvärmenät, vars huvudstråk går i parkmarken i västra delen av planområdet. Det möjliggör att Höganäs Energi kan erbjuda fjärrvärme till området.

E.ON Gas har dessutom distributionsledningar för natur- och biogas i området, vilket innebär att framtida bebyggelse och verksamheter även kan välja gas som energialternativ.

ELFÖRSÖRJNING

Höganäs Energi har i gällande detaljplan en stationsplats i nordöstra hörnet av aktuellt planområde. Denna plats kommer att flyttas enligt planområdeskartan till område markerat med markanvändning *E: Tekniska anläggningar*. Från denna plats kommer ledningar dras för el till området.

AVFALL

Befintlig verksamhet på fastighet 49: 697 och fastighet 49:710 har avtal för upphämtning av sopor med Höganäs kommun, vilket övriga delar av området även kan teckna.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Fastigheter kan kopplas till Skanovas nät för bredband och telefoni. Höganäs Energi kan även erbjuda fiberanslutning till stadsnätet.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas inom tredje kvartalet 2016.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

PLANAVTAL

I samband med planläggningen har ett planavtal upprättats mellan Höganäs kommun och Jefast AB för kostnad av planläggning.

ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för anläggandet av ny väg mellan Litteraturvägen och befintlig parkering söder om planområdet.

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

FASTIGHETSÄGARENS GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget.

Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

Ny fastighetsbildning kommer att ske inom hela verksamhetsområdet. I samband med att nya fastigheter bildas ska möjlighet till angöring av gata inom verksamhetsområdet säkras. Förslagsvis bildar de nya fastigheterna inom verksamhetsområdet en gemensamhetsanläggning varifrån alla kan säkra in- och utfarter. Detta är däremot inget som regleras i plankartan eftersom storlek och utformning av samtliga tillkommande fastigheter ännu inte är bestämd utan förväntas utvecklas under en längre tid.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTnader FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av fastighetsägare och Höganäs kommun genom planavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Transformatorstation ska anläggas i samband med utbyggnad av aktuellt planområde samt planerat exploateringsområde för bostäder och handel norr om aktuellt planområde.

Ny dagvattenledning mot havet ska anläggas i samband med utbyggnad av aktuellt planområde samt exploateringsområde för bostäder och handel norr om aktuellt planområde.

GEOTEKNISKA ÅTAGANDEN

På grund av de lösare jordlagren och den höga grundvattennivån inom planområdet ska grundläggningsnivåer utredas för planerade byggnader när dessa är fastställda.

Utredning av grundläggning av gator och ledningar ska utföras i samband med att höjdsättning av området planeras.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

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

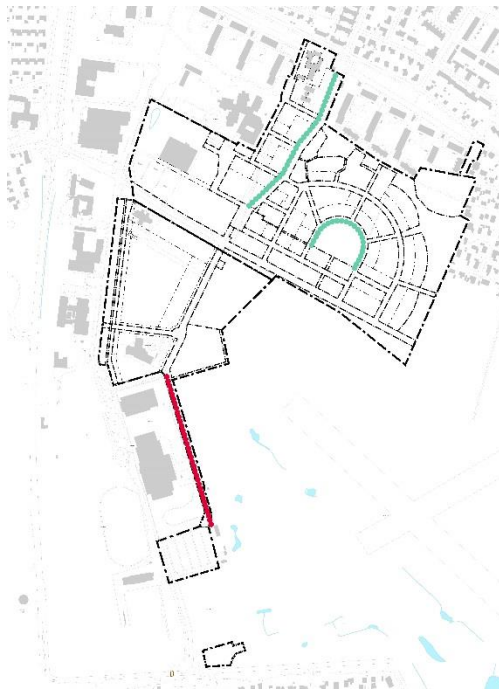
BEHOVSBEDÖMNING

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

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

DISPENS FÖR FLYTT AV TRÄDRAD

En trädrad av höstpopplar försvinner i samband med detaljplanens genomförande. Ansökan om dispens från biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken har sökts för att flytta trädraden till en annan plats utanför planområdet. Biotopen ska ersättas med ytterligare plantering inom den nya stadsdelen som planeras norr om aktuellt planområde, vars planarbete pågår parallellt med aktuellt. Kompensationen kommer att ske med motsvarande sträcka, dvs. 320 meter eller mer.



Röd markering visar sträcka trädrad som tas bort inom aktuellt planområde. Grön markering visar de sträckor, inom intilliggande detaljplanområde, som kompensationsåtgärden ska ske på.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTOMHUS

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

BULLER

Miljökvalitetsnormen för buller är en så kallad målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: ”*det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa*”. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Följande gällande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

► Bostäder, vård- och undervisningslokaler

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)

Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats. Prognosen utgår från såväl detaljplanens genomförande som omkringliggande planerade utbyggnadsmöjligheter för de närmsta 20- 25 åren. Inom fastigheten Lerberget 49:710, som bland annat planläggs för markanvändningen SKOLA, visar mät punkterna ute vid fasad mot öster och ute vid fasad mot väster att såväl ekvivalentnivån som maxnivån, max 5 % överskridanden per dygn, hålls inom regeringens riktvärden.

Följande gällande riktvärde för externt industribuller, enligt Naturvårdsverkets rapport SNV 1978:5 ligger till grund för planeringen. Tabellen gäller frifältsvärden vid nyetablering av industri.

► Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet¹

ekvivalentnivå	dag (kl. 07-18)	60 dBA
	kväll (kl. 18-22 och	55 dBA
	helgdag kl. 07-18)	
	natt (kl. 22-07)	55 dBA
maxnivå	Momentana ljud	-
	nattetid (kl. 22-07)	

Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader.¹

ekvivalentnivå	dag (kl. 07-18)	50 dBA
	kväll (kl. 18-22 och	45 dBA
	helgdag kl. 07-18)	
	natt (kl. 22-07)	40 dBA ²

maxnivå	Momentana ljud nattetid (kl. 22-07)	55 dBA
<i>Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor.^{1,3}</i>		
ekvivalentnivå	dag (kl. 07-18)	60 dBA
	kväll (kl. 18-22 och helgdag kl. 07-18)	55 dBA
	natt (kl. 22-07)	55 dBA
maxnivå	Momentana ljud nattetid (kl. 22-07)	-

1) Vid de fall där kringliggande områden ej utgörs av angivna områdestyper bör bullervillkoren anges på

annat sätt, t ex ljudnivå vid stadsplanegräns eller på ett visst avstånd från anläggningen.

2) Värdet för natt behöver ej tillämpas för utbildningslokaler.

3) Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller.

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

VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

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

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

SOCIALA KONSEKVENSER

FRITID OCH FOLKHÄLSA

Planens genomförande verkar för ett bättre utbyggt gång- och cykelnät i de sydöstra delarna av Höganäs vilket innebär bättre möjligheter att välja cykel eller gång som färdssätt istället för bil. Förutom möjlighet till en positiv påverkan för folkhälsan innebär fler säkra och mer rationella stråk för cykel och gång en möjlighet för ett mer jämlikt samhälle, eftersom privilegiet att ha tillgång till en privat bil blir mindre viktigt. Dessutom verkar planen för en enklare angöring av rekreationsområdet med kollektivtrafik och bil samt utveckling av rekreationsområdet.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Stråken inom planområdet utvecklas till att användas av blandad trafik, vilket ökar trygghetskänslan då fler människor rör sig längs samma stråk under fler timmar på dygnet.

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 bygglovprövning.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av fastigheter inom verksamhetsområdet. Kommunen får en utgift för utbyggnad av gatunätet och VA- nätet samt för plantering av nya träd inom och utanför planområdet.

Höganäs kommuns gata- och parkavdelning får en ökad driftkostnad för underhåll tillkommande allmän platsmark:

- Gatumark och parkeringsyta: cirka 188 600 kr/ år
- Parkmark och naturmark: cirka 14 800 kr/ år för dagvattenfördröjning, och cirka 101 200 kr/ år ifall hela parkytan ska underhållas som parkmark.

Fastighetsägare ska stå för kostnader för eventuell flytt av ledningar eller försiktighetsåtgärder som kan behövas inom den egna fastigheten till följd av detaljplanens genomförande.