

KS/2023/1233



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

TJÖRRÖD 6:11 MED FLERA

I Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län



Planområdet röd markerat

LAGA KRAFTHANDLING, 2025-11-26



**HÖGANÄS
KOMMUN**

FÖRORD	3
OM DETALJPLAN	3
HANDLINGAR.....	3
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	3
DETALJPLANENS SYFTE	4
PLANENS SYFTE	4
BAKGRUND, PLANBESKED.....	4
ÄRENDEINFORMATION.....	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
OMRÅDET IDAG	6
OMRÅDETS HISTORIA.....	7
LANDSKAPSBILD.....	8
BEBYGGELSE	11
ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE	11
TRAFIK.....	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
HÄLSA, SÄKERHET	14
MILJÖ	24
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	24
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	26
PLANERINGSUNDERLAG	29
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	29
RIKSINTRESSEN	33
SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR.....	34
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	35
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	35
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	36
HELA DETALJPLANEN.....	37
ALLMÄN PLATS.....	38
KVARTERSMARK.....	40
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING	42
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	45
MOTIV TILL REGLERING.....	45
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	45
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	45
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	46
GENOMFÖRANDETID	46

ORGANISATORISKA FRÅGOR	46
FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR	46
EKONOMISKA FRÅGOR	47
TEKNISKA FRÅGOR	48
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	49
MILJÖKONSEKVENSER	49
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	49
EKOLOGISKA KONSEKVENSER	49
SOCIALA KONSEKVENSER	49
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MB	50
MILJÖKVALITETSNORMER	50
NATIONELLA MILJÖMÅL	51
KLIMATFÖRÄNDRINGAR	52
KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR	52
EKONOMISKA KONSEKVENSER	52
FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER	53



FÖRORD

OM DETALJPLAN

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

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

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande 1
Granskningsutlåtande 2
Grundkarta
Fastighetsförteckning

PLANERINGSUNDERLAG

Geoteknisk utredning
Trafik- och bullerutredning
Översiktlig markmiljöundersökning
Rapport kompletterande miljöteknisk markundersökning
Dagvattenutredning

BILDER

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:
Abdoulmouneim Baradei, planarkitekt och planförfattare
Samir Hammad, Trafikplanerare
Gunilla Sandebert, Stadsarkitekt/planchef



DETALJPLANENS SYFTE

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för detaljhandel och verksamheter på fastigheten Tjörred 6:11 med flera. Planen syftar även till att möjliggöra för natur.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 2024-01-09 § 5, att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning att genomföra planprocess för fastigheten Tjörred 6:11 med flera.

En förfrågan om att etablera dagligvaruhandel på handelsplats Bruket har inkommit till kommunen. Kommunen äger fastigheterna Tjörred 6:11 som är idag planlagd för detaljhandel, men inte för dagligvaruhandel.

För att kunna sälja marken för ändamålet dagligvaruhandel och etablera dagligvaruhandel(livsmedel) krävs det att ta fram en ny detaljplan.

ÄRENDEINFORMATION

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

För utformning av planhandlingarna används Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6) samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga kommunala förvaltningar. Efter beslut om samråd i kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen anges om och hur inkomna synpunkter tillgodoses.

GRANSKNING 1

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

GRANSKNING 2

Om det behöver göras väsentliga ändringar i planförslaget efter granskningen ska det göras en andra granskning. Kommunstyrelsens planutskott beslutar om detta och den andra granskningen genomförs på samma sätt som den första.

Alla inlämnade synpunkter sammanfattas och kommenteras i ett andra granskningsutlåtande.

Under den första granskningen inkom synpunkter som innebär en förändring av förslaget. Synpunkterna som föranlett en andra granskning avser huvudsakligen önskemål från fastighetsägare till angränsande fastighet att behålla möjligheten för handel och verksamheter på planförslaget.

Den befintliga detaljplanen medger redan handel och verksamheter. För att kunna möjliggöra att lägga till verksamheter krävs också att planområdet utökas för att skapa skyddsavstånd till angränsande detaljplan som möjliggör bostäder. Det utökade området kommer läggas som natur i detaljplanen.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

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

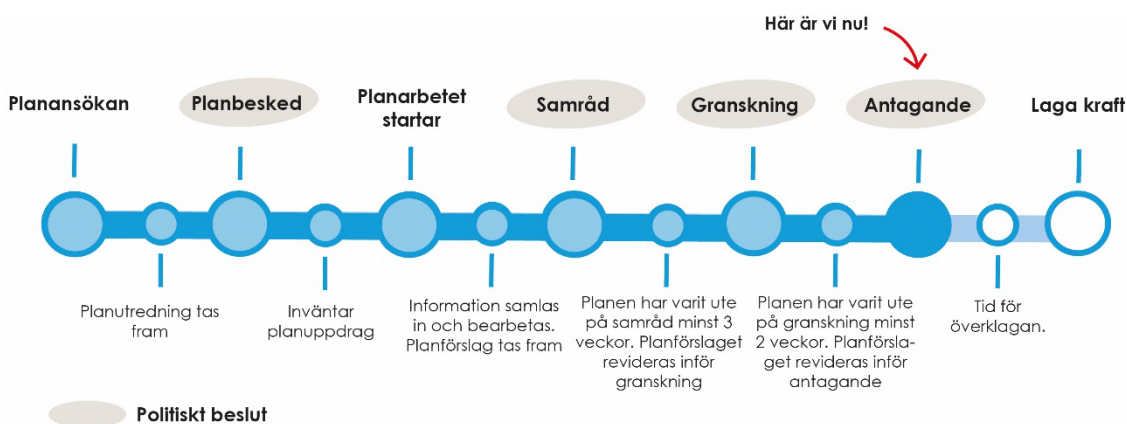


Bild: Illustration av planprocessen och politiska beslut.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Området runt planområdet har en tydlig industriell och handelskaraktär. Det består av industri- och affärsbyggnader samt handelslokaler. Bebyggelsen domineras främst av lager, moderna industrilokaler, affärsbyggnader och verkstäder.

Planområdet omfattar obebyggd mark i öster, som för närvarande används som vändzon och återvinningsplats. Den västra delen av planområdet består för närvarande av grönområden med träd och annan växtlighet. Denna yta kommer att omvandlas till kvartersmark/ detaljhandel, och som kompensation har ett nytt naturområde anlagts norr om planområdet.

Den västra delen av planområdet är del av fastigheten Höganäs 33:1, som tillsammans med Höganäs 33:2 ägs av Höganäs kommun. Detta område ingår i ett större sammanhängande naturområde tillsammans med Tjörred 2:4, cirka 400 meter nordost om planområdet, där har 20 000 kvadratmeter planterats med ek för att kompensera intrånget på Höganäs 33:1.

För Tjörred 6:11 tillåter gällande plan detaljhandel men ej livsmedel. För att möjliggöra försäljning av livsmedel behövs en ny detaljplan.



Bild: Planområdet inom röd linje och dess innehåll.



Bild: planområdet i blått.

OMRÅDETS HISTORIA

Tjörred industriområde

Området var tidigare platsen för den medeltida byn Tjörred som nämns i skrift första gången 1488. Fram till 1800-talet var byn den tredje största i Väsby socken med nio samlade och kringbyggda gårdar. Höganäsbolagets verksamheter satte stor prägel på området då Bruket anlades 1825 strax utanför och ett gruvschakt öppnades i områdets södra del, strax norr om Ånggatan. Området behöll därefter en blandad karaktär med både industri och jordbruk ända in på 1970-talet då det succesivt började bebyggas med allt fler industrilokaler.



Bild: Historisk karta från 1940, planområdet röd markerat.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet ligger mellan 7,5–9 meter över havet.

Landskapet består av obebyggd mark i öster, som för närvarande används som vändzon och återvinningsplats, samt grönområde med vegetation i form av träd och annan växtlighet i västra och norra delen.

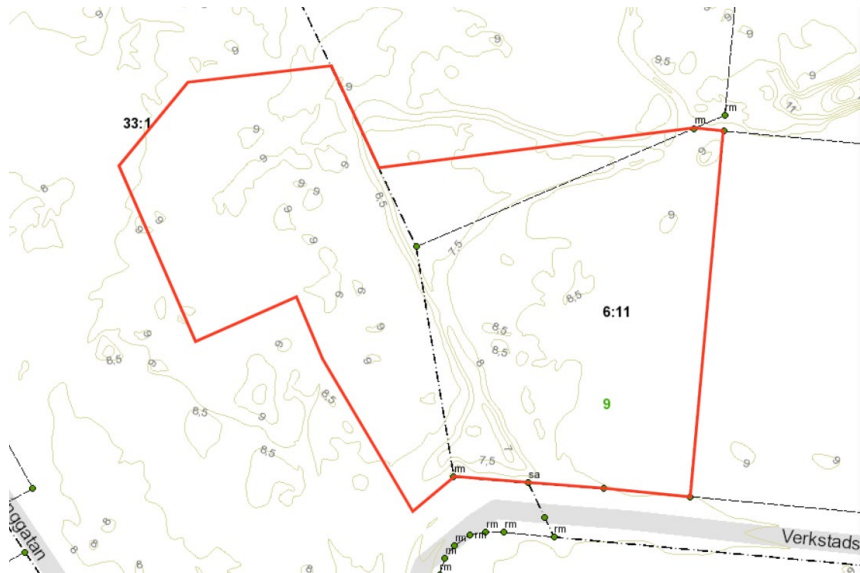


Bild: Höjsättningskarta

VATTEN

Grundvattenytan har vid senaste mätning inmätts till 1,2 meter under marknivå. Grundvattennivån varierar något under året på grund av nederbörd.

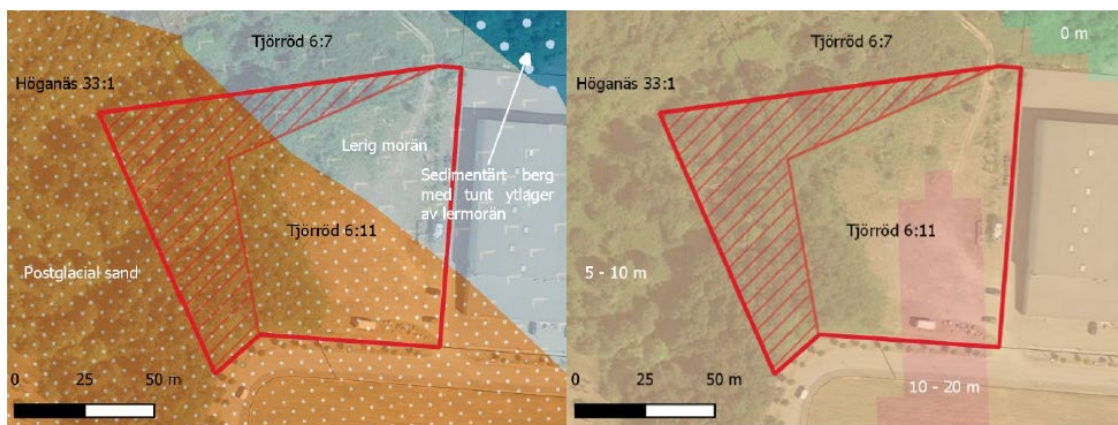
GEOLOGI

Jordlager

En Geoteknisk utredning har utförts på fastigheten Tjörred 6:11 med flera (Breccia Konsult AB- 2024-04-22), utredningen är baserad på befintlig geotekniskt material. Föreliggande geoteknisk utredning syftar till att utreda markens lämplighet för det önskade ändamålet.

Jordlagerföljden över berg utgörs, enligt SGU:s jordartskarta, av lerig morän, se Figur 5. I den sydvästra delen av det tilltänkta planområdet kan även postglacial sand påträffas över moränen. I nordost, utanför planområdet, förekommer sedimentärt berg med ett tunt ytlager av lermorän.

Jorddjupet enligt SGU ligger generellt på mellan 5 och 10 meter inom det aktuella området, se Figur 5.



Figur 5. T.v. SGU:s jordartskarta och t.h. SGU:s jorddjupskarta. Planområde inom röd linje, skrafferat området i rött motsvarar utökningen av detaljplanen.

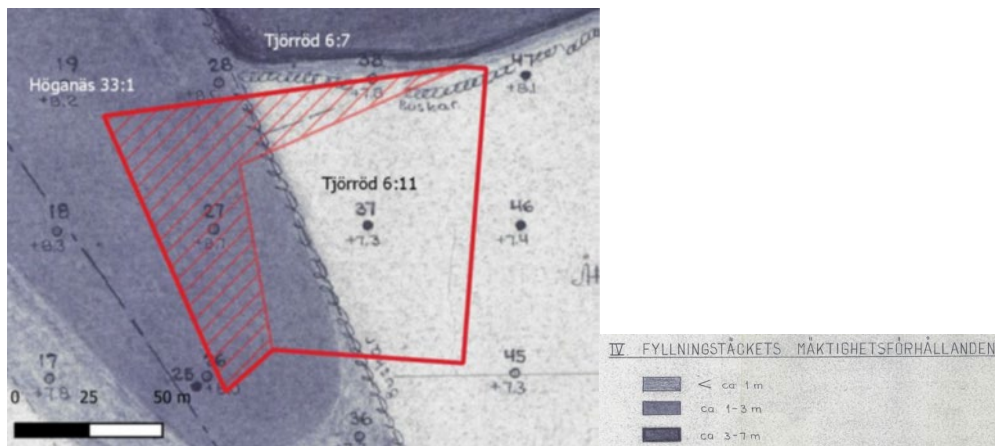
Strax norr och väster om Tjörred 6:11 har ett dagbrott, Margreteberg, förekommit för uttag av lera. Lergraven har därefter återfyllts.

Förväntade fyllningsmaktigheter, utifrån undersökningarna 1974 och 1981, är mellan 3 och 7 meter norr om aktuellt område samt mellan 1 och 3 meter i de västra delarna av aktuellt område, se Figur 6. Figur 7 visar fotografi från tiden när lerutvinningen pågick.

Idag är det detaljpanelagda området en grusplan och det översta jordlagret består således av fyllning. Området för utökningen av detaljplanen är bevuxet av träd och buskage.

Vid den markmiljötekniska undersökningen påträffades fyllning över hela området. Generellt förekommer fyllning ner till omkring 1,5 till 2,0 meters djup bortsett från i norr där en maktighet på runt 7 meter påträffats. Fyllningen utgörs av allt från grus till lera, även tegel och organiska jordarter har påträffats. I norr, där fyllningen är som mäktigast.

Under fyllningen har lera, lera med kol och lerig morän påträffats. Även sand har påträffats i en punkt under fyllningen.



Figur 6. Utklipp från AB Svensk Geoteknisk Undersöknings terrängkarta från undersökningen 1974, som visar fyllningsmängdigheten. Planområde inom röd linje, skrafferat området i rött motsvarar utökningen av detaljplanen.



Figur 7. Bild från tiden då dagbrottet Margreteberg var i drift.

FRITID OCH REKREATION

Söder om planområdet löper två gång- och cykelvägar på båda sidorna av Verkstadsgatan. Dessa gång och cykelvägar fortsätter längs med Gärdesgatan och ansluter sedan till de gång- och cykelvägar som löper längs med väg 111 (Kullagatan) i norr-sydlig riktning. Åt väster och norr finns ett naturområde med gröna ytor och växter, där även en gång- och cykelväg går.



Bild: Gång- och cykelväg

VEGETATION

Den västra delen av planområdet utgörs av grönområden. Detta område är del av fastigheten Höganäs 33:1, som tillsammans med Höganäs 33:2 ägs av Höganäs kommun och ingår i ett större sammanhängande naturområde.

Området inventerades 2013. Den del som nu berörs är resultatet av cirka 40 års igenväxning, det vill säga, dominans av asp, vårtbjörk, sälg och viss del ek med stort inslag av björnbär av några arter. Fältfloran är fattig. Merparten av de arterna finns i brynen eller i öppna delar. Det som är mest värt är järneken (*Ilex aquifolium*) men den sparas till större delen genom ändrad gränsdragning.

Av rödlistade arter bedöms planförslaget endast beröra skogsalm och järnek. Inga fridlysta arter är berörda. Vatten för groddjur saknas och den sänka i norr som inte är utfylld är numera torr. Av de två nämnda rödlistade arterna finns skogsalmen i form av enstaka plantor i åldern 10–15 år. Järneken är fågelspridd från närliggande trädgårdar. Fågel- och insektsfauna är inte undersökt med hänsyn till områdets karaktär som 50 årig igenväxningsskog.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (1988:950) KML.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen runt om planområdet består i huvudsak av lager, moderna industrilokaler, affärsbyggnader och verkstäder. Raka och breda vägar kännetecknar området som kantas av stora asfalterade parkeringsytor och stängsel. Planområdet inrymmer inte någon bebyggelse.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger i anslutning till handelsplats Bruket där finns lager, verksamheter och handel.

TRAFIK

Det har tagits fram en trafik- och bullerutredning för planområdet. Syftet är att kartlägga tillkommande trafikflöden samt undersöka hur den tillkommande trafiken påverkar det statliga vägnätet och vilka åtgärder som kan behövas inom och runt det nya detaljplaneområdet. Dessutom syftar utredningen till att ta reda på hur trafikökningen från planområdet kommer att påverka bullernivåerna på närliggande bostäder enligt Trafik och bullerutredning (Höganäs kommun, 2024-06-12). Trafik och bullerutredning har reviderats 2025-08-28.

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

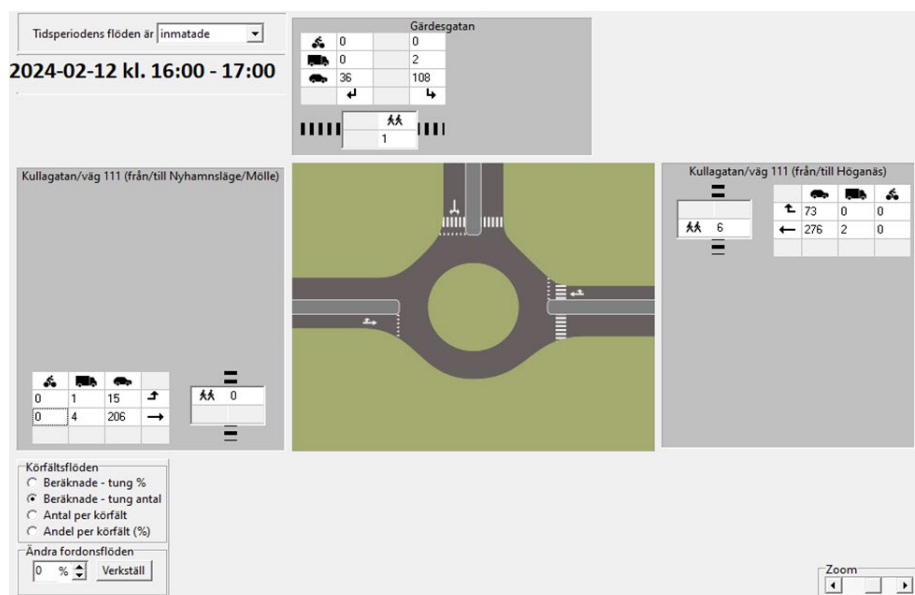
Verkstadsgatan ligger söder om planområdet och är den enda vägen som direkt ansluter till planområdet. Verkstadsgatan ansluter till Gärdesgatan som leder till Väg 111 (Kullagatan). Väg 111 ligger väster om planområdet och sträcker sig i nord-sydlig riktning. Verkstadsgatan och Gärdesgatan är kommunala vägar och

har hastighetsgräns på 40 km/h medan väg 111 är en statlig väg med en hastighetsgräns på 50 km/h.

BILTRAFIK

Trafikflödet på Verkstadsgatan uppmättes år 2022 till 973 fordon/dygn, varav cirka 4% är tung trafik. Verkstadsgatan ansluter senare till Gärdesgatan, vars trafikflöde uppmättes år 2021 till 1 713 fordon/dygn. Gärdesgatan ansluter i sin tur till den statliga vägen väg 111. Enligt mätningar utförda av Trafikverket under 2021 uppgår trafikflödet till drygt 7 000 fordon per dygn på väg 111 norr om Gärdesgatan och drygt 8 500 fordon per dygn söder om Gärdesgatan. Andelen tung trafik är cirka 3% både norr och söder om Gärdesgatan.

Enligt de tidigare trafikmätningarna infaller maxtimmen mellan klockan 16.00 och 17.00. Kommunen utförde en ny trafikräkning måndagen den 12 februari 2024 under maxtimmen där flödefördelningen också observerades. Observationerna stämmer överens med tidigare mätningar samt tumregeln som säger att maxtimmen har ett flöde som motsvarar 10 procent av årsmedeldygnstrafik (ÅDT). Resultatet från trafikräkningen redovisas i bilden nedan.



Figur 2 Trafikflödet vid korsningen Väg 111/Gärdesgatan den 2024-02-12 mellan klockan 16.00 och 17.00

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Söder om planområdet löper två gång- och cykelvägar på båda sidorna av Verkstadsgatan. Dessa gång och cykelvägar fortsätter längs med Gärdesgatan och ansluter sedan till de gång- och cykelvägar som löper längs med väg 111 (Kullagatan) i norr-sydlig riktning.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger cirka 160 meter gångavstånd från busshållplatsen Verkstadsgatan som trafikeras av den lokala busslinjen Höganäs 201. Turtätheten är en tur per timme alla dagar i veckan utom söndagar klockan 9–18.

Busshållplatsen ger planområdet god förbindelse till viktiga målpunkter runtom Höganäs.

På väg 111, cirka 300 meter från planområdet, finns busshållplatsen Höganäs Sandflyget som trafikeras av den regionala busslinjen 222. Denna linje trafikerar sträckan Höganäs-Nyhamnsläge-Mölle. Turtätheten är två turer per timme under större delen av dagen och minskar till en tur per timme utanför rusningstiderna. Läge B mot Höganäs är tillgänglighetsanpassat och utrustat med väderskydd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Kommunala ledningar för dricksvatten, spillvatten finns i närheten med tillräckligt Kapacitet i ledningarna.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Det finns kommunal dagvattenledning som ligger söder om planområdet.

För att undvika belastningen på befintligt dagvattenledningssystem måste en fördröjning av dagvatten ske inom naturområdet som ligger väster om planområdet.

Dagvattnet inom området bör ledas västerut mot naturområdet. Detta naturområde är planlagt som natur i den befintliga detaljplanen och är avsett att fördröja dagvatten som genereras inom området. Ett öppet dagvattenmagasin med en kapacitet på cirka 500–600 m³ bör anläggas i naturområdet för att fördröja dagvatten innan det leds via ledning till kommunal dagvattenledning. Dagvattnet från detta magasin leds till Norra Öresund som recipient. Trots att recipienten har en god ekologisk status, har den inte uppnått en god kemisk status.

Genererad flöde från området innan exploatering är 71 m³ eller 60 l/s.

Genererad flöde från området efter exploatering är 391 m³ eller 336 l/s.

Dagvattenflödet är beräknat vid återkomsttid på 100 år med 20 minuters varaktighet och med klimatfaktor 1,3.

VÄRME/ EL

Det finns en nätstation (transformator) utanför planområdet med tillräcklig effekt som kan försörja den nya detaljhandels verksamhet.

AVFALL

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon.

NSR (Nordvästra Skånes renhållning ab) ansvarar för att hämta verksamhetens kommunala avfall medan förpackningar från verksamheter hanteras av annan aktör på marknaden alternativt att verksamheten kör detta avfall själv till en godkänd mottagningsanläggning.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Underjordiska ledningar för el och telenät samt ett utbyggt fibernät finns i anslutning till planområdet.

HÄLSA, SÄKERHET

RISK FÖR VERKSAMHETER

Planförslagets huvudsakliga syfte är att möjliggöra för detaljhandel (dagligvaruhandel). Planförslaget tillåter verksamheter (Z) inom planområdet.

Planområdet är beläget inom ett område som i översiktsplanen är avsett för verksamheter och handel. Gällande detaljplan medger handel, ej livsmedel och verksamheter icke störande för omgivningen.

Boverkets föreskrifter om detaljplan innehåller följande information om användning verksamheter (Z): ”Inom Verksamheter kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Verksamheter med större påverkan bör lokaliseras inom Industri. Det finns ingen tydlig gräns mellan vad som ryms inom Industri eller inom Verksamheter, utan det är en bedömning som kommunen behöver göra från fall till fall och vilka förutsättningar som finns på platsen”.

Kommunen har tagit fram riskreducerande åtgärder för att minska riskerna för omgivningen. Detta har skett genom att anlägga ett naturområde i den nordvästra delen av planområdet, vilket skapar ett 30 meter brett skyddsavstånd till den angränsande detaljplanen som tillåter bostäder (Stadsplan för kvarteret Björken m.fl (12-HOS-273) fick laga kraft 1941).

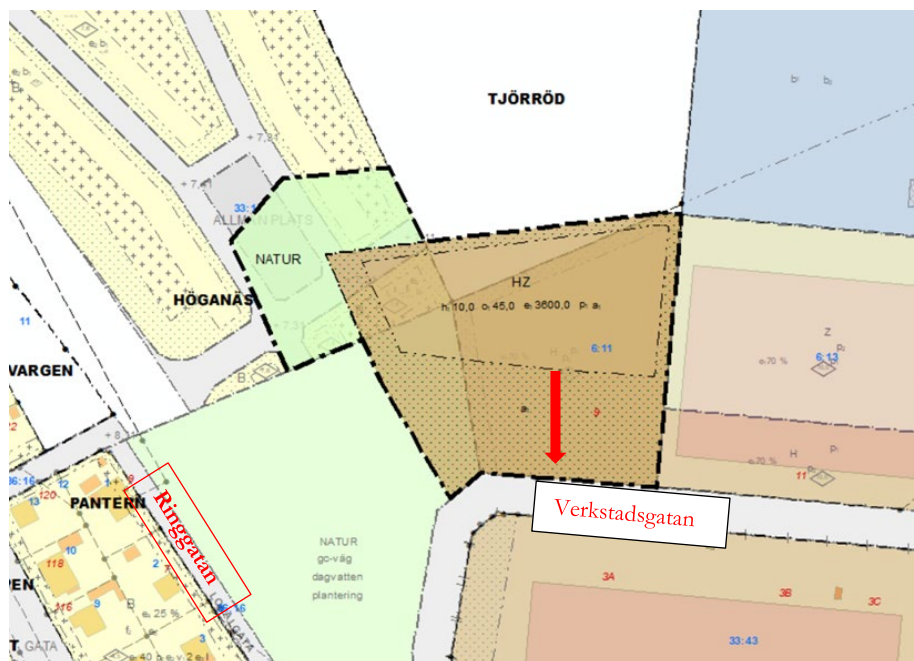
Den närmaste befintliga bostadsbebyggelsen ligger cirka 100 meter väster om planområdet, vid Ringgatan. Området däremellan består av skog och grönområde.

Byggnaden föreslås uppföras i den norra delen av planområdet med ett avstånd om 4,5 meter från fastighetsgräns, medan den södra delen lämnas öppen och regleras som prickad mark. Detta skapar goda förutsättningar för utrymning söderut mot Verkstadsgatan vid en eventuell olycka samt underlättar räddningstjänstens insatser.

När en verksamhet eller anläggning ska lokaliseras inom området kommer kommunen att pröva lämpligheten och göra bedömning om verksamheten eller anläggningen kan etableras inom området med hänsyn till omgivningen.

När planen ska genomföras och en verksamhet eller anläggning ska lokaliseras inom området kan det krävas bygglov och prövning enligt annan lagstiftning, exempelvis miljöbalken. För de flesta sådana prövningar krävs att åtgärden är planenlig.

Kommunen bedömer med dessa åtgärder att risken från verksamheter inom planområdet är låg för omgivningen.



Planförslaget, riskreducerande åtgärder, röd pil visar utrymning söderut mot Verkstadsgatan.

OMGIVNINGSBULLER

Trafikbuller

Det har tagits fram en trafik- och bullerutredning (Höganäs kommun, 2024-06-12). Trafik och bullerutredning har reviderats den 2025-08-28.

För att kunna göra en bedömning kring hur trafikökningen från planområdet kommer att påverka bullernivåerna på närliggande bostäder har två fastigheter med närmast belägna fasader mot vägarna valts ut. Dessa fastigheter är Leoparden 3 och Björnen 13 som utsätts för trafikpåverkan från både väg 111 och Gärdesgatan. De beräknade bullernivåerna redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats. Bullerberäkningarna har utförts med Trivectors program Buller Väg II version 1.3.1. Bullerberäkningarna tar hänsyn till trafiktillväxt till 2045 enligt Trafikverkets uppräckningstal och inkluderar tillskottet från planområdet.

För fastigheten Leoparden 3 kommer utbyggnaden av planområdet att innebära en ökning av ekvivalentnivå vid fastighetens närmaste fasad från 63 dBA räknat med trafikflöde från 2021 till 64 dBA vid prognosåret 2045. Denna beräkning bygger på att fastighetens närmaste fasad ligger cirka 8 meter från vägmitten av väg 111 och 10,5 meter från vägmitten av Gärdesgatan. Maximal ljudnivå vid fastighetens uteplats som ligger 21 meter från väg 111 och 23 meter från Gärdesgatan beräknas öka från 66 dBA år 2021 till 69 dBA vid prognosåret 2045. Den ekvivalenta ljudnivån vid uteplatsen beräknas öka från 42 dBA år 2021 till 45 dBA vid prognosåret 2045.

För fastigheten Björnen 13 kommer utbyggnaden av planområdet att innebära en ökning av ekvivalentnivå vid fastighetens närmaste fasad från 61 dBA räknat med trafikflöde från 2021 till 63 dBA vid prognosåret 2045. Denna beräkning bygger

på att fastighetens närmaste fasad ligger cirka 12 meter från vägmitten av väg 111 och 13 meter från vägmitten av Gärdesgatan. Maximal ljudnivå vid fastighetens uteplats som ligger 24 meter från väg 111 och 21 meter från Gärdesgatan beräknas öka från 67 dBA år 2021 till 70 dBA vid prognosåret 2045. Den ekvivalenta ljudnivån vid uteplatsen beräknas öka från 48 dBA år 2021 till 50 dBA vid prognosåret 2045.

Åtgärdsnivåer enligt infrastrukturproposition 1996/97:53 och efterföljande praxis för ”äldre befintlig miljö” beräknas alltså inte överskridas och inga åtgärder behövs till följd av genomförandet av detaljplanen.

De beräknade bullernivåerna redovisas i bilden nedan.



Figur 6 de beräknade bullernivåerna med trafikflöde från 2021 och vid prognosåret 2045. beräkningarna har utförts med trivectors program buller väg II version 1.3.1.

Buller från verksamheter:

Planförslagets huvudsakliga syfte är att möjliggöra etablering av detaljhandel. Efter granskning 1 har användningen Verksamheter (Z) lagts till i plankartan för att tillgodose synpunkter från grannfastigheten samt för att öka planens flexibilitet. (Gällande detaljplan medge verksamheter icke störande för omgivningen). Markanvändningen (Z) (enligt Boverket) har begränsad omgivningspåverkan. ”Inom Verksamheter kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Verksamheter med större påverkan bör lokaliseras inom Industri. Det finns ingen tydlig gräns mellan vad som ryms inom Industri eller inom Verksamheter, utan det

är en bedömning som kommunen behöver göra från fall till fall och vilka förutsättningar som finns på platsen”.

Planområdet är beläget inom ett område som i översiktsplanen är avsett för verksamheter och handel. Den närmaste befintliga bostadsbebyggelsen är belägen cirka 100 meter väster om planområdet, vid Ringgatan. Området däremellan utgörs av skog och grönområde, vilket fungerar som en naturlig barriär.

Ett naturområde har planlagts i den nordvästra delen av planområdet, vilket skapar ett 30 meter brett skyddsavstånd till den angränsande detaljplanen som tillåter bostäder (Stadsplan för kvarteret Björken m.fl (12-HOS-273) fick laga kraft 1941).

Kommunen bedömer att risken för bullerstörningar från verksamheter inom planområdet är låg för omgivningen.

MARKFÖRORENINGAR

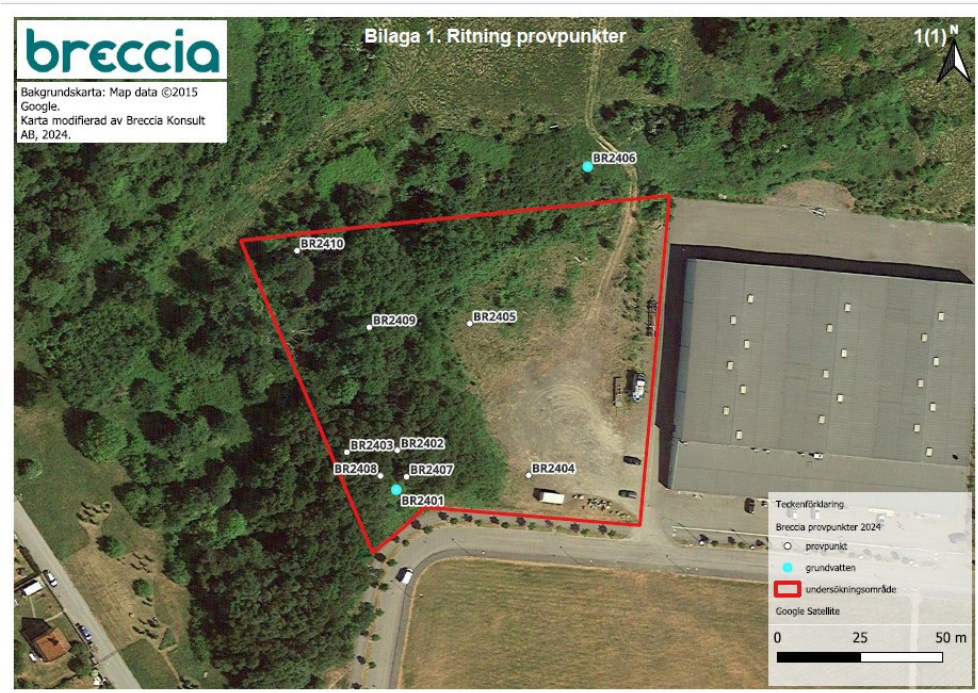
En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten Tjörred 6:11 med flera i syfte att undersöka förekomst av eventuella föroreningar samt, om föroreningar påträffas, bedöma lämpligheten med planerad markanvändning samt föreslå ytterligare undersökningar eller åtgärder. (Breccia Konsult AB 2024-05-08).

Miljöteknisk markundersökningen har kompletterats (Breccia Konsult AB 2025-03-03) i syfte att, i linje med Länsstyrelsen Skånes samrådsyttrande undersöka förekomst av PCB i jorden samt PCB och PFAS i grundvattnet. Vidare är syftet att undersöka förekomst av och om eventuella föroreningar medför att aktuellt område är lämpligt för dagligvaruhandel och dagvattenhantering.

Riktvärden inom området som planeras för handelsändamål bedöms vara de generella riktvärdena från Naturvårdsverket för mindre känslig markanvändning (MKM) då människor enbart kommer vistas inom området tillfälligt.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning (2024-05-08)

Jordprovtagning utfördes i tio provpunkter, se bilaga 1. Proverna togs ut med en en-meters skruvborr monterad på borrhandsvagn. Provpunkterna borrades till en nivå där det djupaste jordprovet på skruven utgjordes av vad som bedömdes vara naturligt lagrad jord.



Bilaga 1: ritning provpunkter

Slutsatser och resultat:

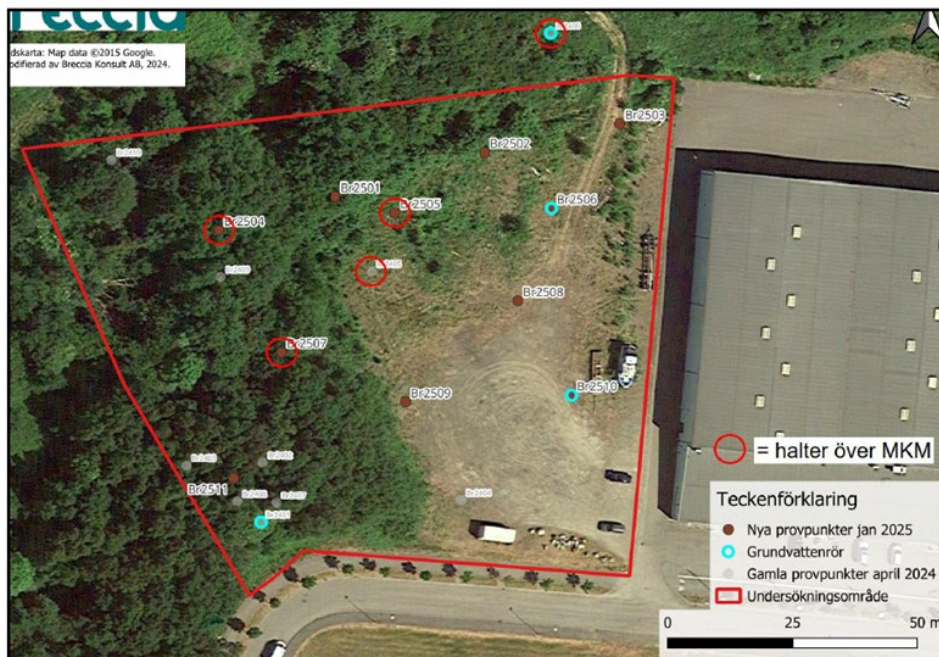
Inom undersökningsområdet förekommer föroreningar i marken över Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM för metallerna arsenik, barium, bly och koppar. Huvuddelen av föroreningarna är kopplade till provpunkt BR2406. Denna provpunkt flyttades cirka 25 meter i ostnordöstlig riktning från planerad placering. Detta medförde dels att provpunkten placerades 9 meter norr om fastighetsgränsen, dels att provpunkten placerades i den avslutade avfallsdeponin. Metallföroreningar i halter över MKM förekommer i prover tagna från 1 meter till 4 meter under markytan. I provpunkt BR2405 på grusplanen överskrider arsenikhalten MKM i ett prov tagen på nivån 1–1,5 meter under markytan. Ytligare prover uttagna på nivån 0–0,5 meter och 0,5–1 meter under markytan har analyserats och i dessa prover låg arsenikhalten under KM.

Grundvatten i provpunkt BR2401 innehåller nickel i mycket höga halter samt PCB i måttliga halter enligt SGU rapport 2013:2. Grundvattnet i BR2406 innehåller höga halter zink och mycket höga halter PAH H och Benso(a)pyren.

Metallföroreningar i jord och grundvatten och föroreningar av PAH i grundvatten i provpunkt BR2406 är sannolikt kopplade till den tidigare deponiverksamheten. Arsenikföroreningen i jord i provpunkt BR2405 har inte någon tydlig koppling till deponiverksamheten. Den höga nickelhalten och spår av PCB i grundvatten i BR2401 kan vara kopplad till deponiverksamheten. Alla provpunkter inom provtagningsområdet visar tecken på att området är utfyllt.

Miljöteknisk markundersökningen har kompletterats (Breccia Konsult AB 2025- 03- 03).

Undersökningen omfattade jordprovtagning i elva punkter (Br2501-Br2511) med skruvborr monterad på borrhandsvagn.



Figur 5. Provpunkter från tidigare och föreliggande undersökning där halter över MKM påträffats, markerat med röd ring.

Laboratorieresultat jord:

Laboratorieresultaten visar att det förekommer förhöjda halter överstigande riktvärden för MKM avseende kobolt (Co), zink (Zn), PAH-M och PAH-H inom undersökningsområdet enligt tabell 4.

Tabell 4. Tabellen visar vilka ämnen som överskrider vilka rikt- och gränsvärden i vilket prov.

Prov	Djup (m)	>MKM <FA
Br2504	0–0,5	PAH-M, PAH-H, zink (Zn)
Br2504	0,5–1,0	PAH-M, PAH-H, zink (Zn)
Br2505	1,3–2,0	Kobolt (Co)
Br2507	0–0,4	PAH-H
Br2507	0,4–1,0	PAH-H

Bedömning av åtgärdsbehov och förslag till fortsatt arbete:

Undersökningen syftade till att:

- **Undersöka förekomst av PCB i jorden.**

I jord påvisades halter av PCB endast i provpunkt Br2507 (0–0,5 meter under markytan), över KM men under MKM. Övriga PCB-analyser underskrider laboratoriets rapporteringsgräns.

- **Undersöka PCB och PFAS i grundvattnet.**

Grundvatten i provpunkt BR2401 innehåller PCB motsvarande måttligt allvarligt enligt IVL Rapport B1354. Halterna var något lägre år 2025 än år 2024, men föll

inom samma klassning. I provpunkterna Br2506 och Br2510 underskrider PCB-analyser på grundvattnet laboratoriets rapporteringsgräns.

I provpunkterna Br2506 och Br2510 påträffades halter av PFAS summa 4 i grundvattnet, motsvarande SGU klass 5 – mycket hög halt. Halterna i båda provpunkterna underskrider dock det gällande riktvärdet från SGI för PFAS summa 7 och grundvattnet bedöms därför inte vara förorenat med avseende på PFAS. I provpunkt Br2401 uppmättes inga halter av PFAS 4 över laboratoriets rapporteringsgräns, utan endast spårhalter (0,36 ng/l) av 6:2 FTS som ingår i PFAS 11, 20 och 21.

- **Undersöka förekomst av och om eventuella föroreningar medför att aktuellt område är lämpligt för dagligvaruhandel och dagvattenhantering.**

Inom undersökningsområdet förekommer föroreningar i jord med avseende på arsenik, kobolt, zink, PAH-M och PAH-H. Strax norr om undersökningsområdet förekommer även föroreningar i jord med avseende på barium, bly och koppar, enligt en tidigare undersökning (Breccia Konsult AB, 2024a).

Störst risk för människors hälsa med föroreningarna som påträffats inom undersökningsområdet, bedöms utgöras av PAH-M, PAH-H samt arsenik. Störst risk för miljön med påträffade föroreningar inom undersökningsområdet, bedöms utgöras av PAH-M, PAH-H, kobolt och zink.

Alla föroreningar i föreliggande undersökning avgränsades i djupled med kompletterande analyser, utom i provpunkt Br2504 där både ytligt (0–0,5 meter under markytan) och underliggande jordprov (0,5–1,0 meter under markytan) visar förhöjda halter av PAH-M, PAH-H och zink.

Påträffade föroreningar medför att området i dagsläget anses olämpligt för dagligvaruhandel och dagvattenhantering. En saneringsåtgärd kommer att utföras genom grävsanering för att avlägsna förorenade jordmassor, inför eller i samband med ändrad markanvändning till handel.

Saneringsbehov bedöms finnas för påträffade föroreningar i provpunkterna Br2405, Br2504, Br2505 samt Br2507. Omfattningen av saneringsbehovet bedöms vara realistisk och genomförbar, i syfte att uppnå ändamålet.

Innan en avhjälpandeåtgärd får påbörjas ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd sändas till tillsynsmyndigheten.

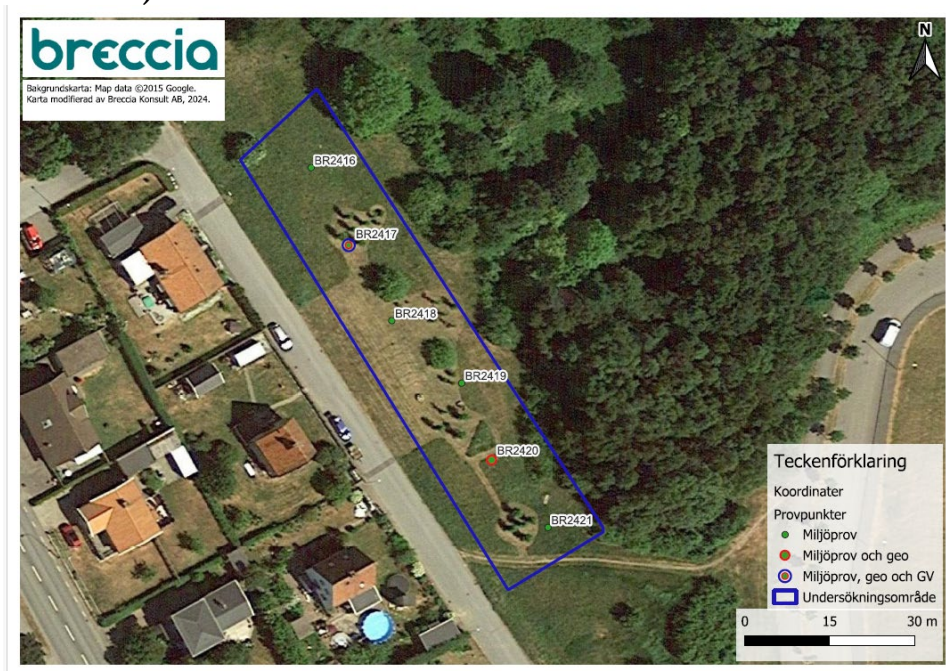
Anmälan ska lämnas senast 6 veckor innan en avhjälpandeåtgärd påbörjas. I samband med anmälan om avhjälpandeåtgärder ska åtgärdsåtgärder för saneringen föreslås. Då området ska omvandlas till handel är det lämpligt att utföra sanering så att Naturvårdsverkets riktvärden för MKM uppnås.

Anmälan ska även innehålla uppgifter om bland annat hur förorenade massor ska hanteras och vilka skyddsåtgärder och kontroller som ska vidtas vid saneringen.

Metallföroreningarna i provpunkt Br2406, som sannolikt härrör från den tidigare deponiverksamheten, bedöms inte behöva avhjälpas, på grund av att provpunkten är lokaliserad utanför undersökningsområdet och föroreningarna inte bedöms utgöra någon akut risk på ett djup om 1,0–4,0 meter under markytan. Om marken

kring provpunkt Br2406 planeras att exploateras i ett senare skede, rekommenderas det att en ny riskbedömning utförs utifrån möjlig framtida markanvändning samt föroreningarna i provpunkten. Detta är en stickprovsundersökning och ämnen och halter kan förekomma som ej påvisats i denna undersökning. Då föroreningar upptäckts inom undersökningsområdena ska tillsynsmyndigheten upplysas om detta. Det framgår av 10 kapitlet 11 § Miljöbalken (1988:808) MB. Denna rapport kan biläggas en sådan underrättelse.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning utförts på del av fastigheten Tjörred 33:1 med syfte att undersöka markens lämplighet för anläggande av ett dagvattenmagasin. (Breccia Konsult AB 2025-02-18)



Bedömning av åtgärdsbehov och förslag till fortsatt arbete på del av fastigheten Tjörred 33:1:

På fastigheten har det inte påvisats några förhöjda halter av analyserade ämnen i analyserade jordprover, över riktvärden för MKM. Förhöjda halter av aluminium, järn och mangan har påträffats i grundvattnet, motsvarande SGU klass 5 ”mycket hög halt”. Metallhalterna i grundvattnet bedöms utgöra en låg och acceptabel risk, för både människors hälsa och miljön. Det bedöms inte föreligga något åtgärdsbehov av jord eller grundvatten inom undersökningsområdet. Vidare bedöms det inte förekomma något behov av kompletterande undersökningar i nuläget. Då undersökningsområdet inte anses vara förorenat, bedöms det avseende föroreningssituationen inte finnas några hinder för anläggande av en dagvattendamm. Marken anses därmed lämplig för anläggande av en dagvattendamm och syftet att utreda områdets lämplighet för dagvattendammen anses uppfyllt.

Det anses inte behövas fler undersökningar för att uppfylla syftet med undersökningen. Vid anläggandet av dagvattendammen rekommenderas att provtagning utförs av jordmassor utifrån planerat schaktdjup där överskottsmassor förväntas uppstå, i syfte att klassa massor och hantera massorna korrekt i ett produktionsskede. Då det inte har påvisats föreliggande någon omfattande föroreningssituation inom undersökningsområdet rekommenderas att jorden läggs upp i högar för uttag av samlingsprov. Cirka 30 inkrement uttas förslagsvis per 500 ton per samlingsprov och hög. Analyser rekommenderas att utföras på jordhögar med avseende på alifater, aromater, BTEX, PAH och metaller för klassning av massor.

Bedömning av åtgärdsbehov inom naturområdet.

Planområdet har utökats med ett naturområde mot nordväst efter granskning 1. Detta område omfattar en yta på cirka 3000 kvadratmeter och består av ett grönområde med träd och växtlighet. Kommunen avser att behålla detta naturområde som ett skog- och grönområde och planlägga det som natur, varför det bedöms att det inte finns något behov av sanering inom detta naturområde. Eventuella framtida ingrepp i området ska föregås av anmälan eller ansökan till tillsynsmyndigheten, i enlighet med gällande miljölagstiftning.



RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Det har tagits fram en dagvattenutredning av VA- avdelningen i Höganäs kommun (2024-08-06).

Klimatförändringarna förväntas medföra kraftiga och intensiva regn och därmed ökad risk för överbelastade vattendrag och dagvattenledningar.

Om planering av planområdet sker enligt dagvattenutredningens rekommendationer med öppet dagvattenmagasin väster om planområdet då kommer översvämningsriskerna att minimeras vid kraftiga skyfall. Utredningen rekommenderar att dagvatten från planområdet fördröjs i ett öppet dagvattenmagasin inom naturområdet väster om planområdet.

Höjdsättning kommer att beaktas i det fortsatta arbetet med teknisk projektering och vid bygglovsprövning, i enlighet med utredningens slutsatser och rekommendationer. En välplanerad höjdsättning inom planområdet är av stor betydelse för att säkerställa en effektiv och kontrollerad dagvattenavrinning.

Kommunen bedömer att markens lämplighet kan säkerställas genom dessa åtgärder.

En förhöjd havsnivå upp till 4,0 meter påverkar inte planområdet (bild.3). Då planområdet ligger mellan 7,5–9 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg.

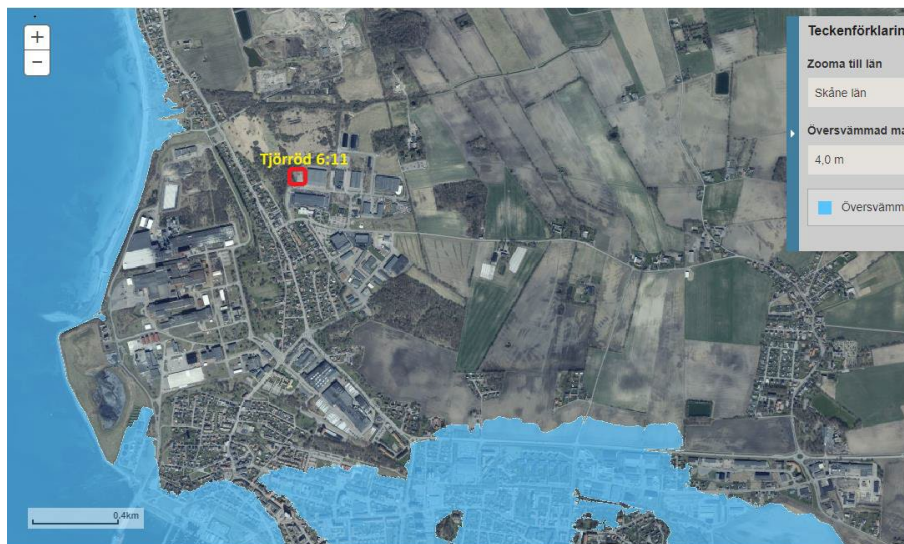


Bild 3. MSB översvämningsportal vid 4,0 meter förhöjd havsnivå.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

Norr om planområdet på cirka 350 meter ligger Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) återvinningscentralen.

Verksamheten har väl utarbetade rutiner för att förebygga och hantera de risker och eventuella spill eller olyckor som kan förekomma på anläggningen.

NSR bedriver ett aktivt arbete med brandskyddsåtgärder för att minimera brandrisken samt även för att minimera konsekvenserna i händelse av brand. NSR har även rutiner för att säkerställa korrekt hantering av farligt avfall för att förhindra att föroreningar sprids till mark och vatten, samt rutiner för att kontrollera den gas som uppkommer i deponin.

NSR har inom sitt miljötillstånd, på återvinningscentralen i Höganäs, möjlighet till biologisk behandling av trädgårdsavfall. Den biologiska behandlingen sker i dag

genom kompostering som läggs i strängar och vänds regelbundet för att den biologiska processen ska fortgå. Vid vändning finns risk för luktolägenhet utanför anläggningsområdet. NSR minimerar denna risk genom att vända komposten när väderförhållandena är fördelaktiga för omkringliggande bostäder och verksamheter. Dock är lukt en subjektiv källa till störning vilket innebär att vissa personer kan uppfatta det som störande samt har en högre känslighet. NSR vill därmed påpeka att kompostering sker på vår anläggning och att det finns risk för luktolägenhet kopplat till denna behandlingslinje.

Planförslaget tillåter endast handel och verksamheter där människor endast kommer att vistas tillfälligt. Planförslaget inkluderas inga bostäder. Kommunen bedömer att verksamheten vid återvinningscentralen inte har någon betydande påverkan på planförslaget.

RADON

Radonmätning inom planområdet har inte genomförts. Höganäs kommun ligger inom låg eller normalriskområde för radon och därför bedöms risken för att utsättas för markradonstrålning inom planområdet som liten.

MILJÖ

STRANDSKYDD

Området berörs inte av områdesskyddet strandskyddsområde enligt 7 kap 13–18§ Miljöbalken (1988:808) MB.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En Geoteknisk utredning har utförts på fastigheten Tjörred 6:11 med flera (Breccia Konsult AB- 2024-04-22), utredningen baserad på befintligt geotekniskt material. Föreliggande geoteknisk utredning syftar till att utreda markens lämplighet för det önskade ändamålet.

Då flertalet undersökningar redan har utförts vid det tidigare detaljplanearbetet baseras föreliggande utredning framför allt på arkivmaterial, utifrån vilket markens beskaffenhet och lämplighet bedöms. Samtidigt som den geotekniska utredningen genomförs utreds även markmiljösituationen i området.

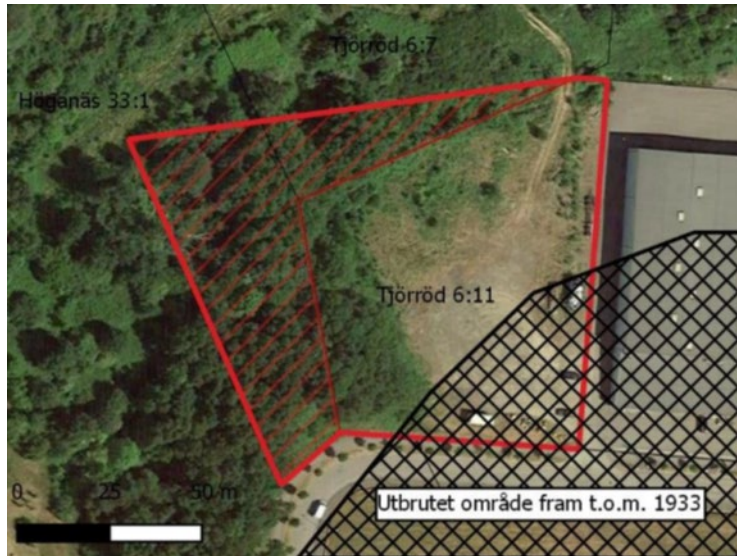
Den geotekniska utredningen kommer även utnyttja informationen från de skruvprovtagningar som utförs i samband med markmiljöundersökningen i fält.

BÄRIGHET, SÄTTNINGAR OCH STABILITET

För aktuellt område anses enbart en mindre yta i det sydöstra hörnet omfattas av ett dokumenterad möjligt område för utbrytning av kol, se Figur 4. Utifrån vad man känner till om kolbrytningen i Tjörredsområdet och utifrån det kartmaterial som finns tillgängligt, så har sannolikt ingen gruvverksamhet förekommit inom övriga delar av fastigheten Tjörred 6:11 och området för utökningen av detaljplanen. Eftersom kartmaterialet från tiden då den gamla gruvan var i drift är bristfälligt går det däremot aldrig att helt utesluta dagbrotts eller orters förekomst inom hela området.

Förekommande fyllning utgör ett sätttningsproblem, eftersom en okontrollerad och inhomogen fyllnings geotekniska egenskaper varierar kraftigt. Fyllningen kan således ge upphov till sättningar och bör därför skiftas ur alternativt att laster förs ner till underliggande fastare jordarter.

Vidare varierar fyllningens mäktighet kraftigt mellan norr och söder varför differenssättningar måste beaktas vid detaljprojektering. Någon totalstabilitetsproblematik inom och utanför planområdet bedöms ej förekomma då omgivningarna är plana.



Figur 4. Planområde i förhållande till Stanfordska Sällskapets uppskattning om utbrutet område fram t.o.m. 1933. Planområde inom röd linje, skrafferat området i rött motsvarar utökningen av detaljplanen.

GRUNDLÄGGNING

Utifrån sättnings-, bärighets- och stabilitetsförhållandena i området förekommer ingen anledning att reglera grundläggningsmetod i detaljplanen. Grundläggningsmetod kan i stället bestämmas i detaljprojekteringskede.

Sannolikt krävs dock pålgrundläggning i det fall byggnader ska grundläggas i de norra delarna av området där fyllningsmäktigheterna är stora, på grund av kostnad att skifta ur stora mäktigheter fyllning. I det södra delarna borde konstruktioner kunna grundläggas med plintgrundläggning, om inte all förekommande fyllning skiftas ur.

I det fall VA-ledningar och hårdgjorda ytor som parkeringsplatser och gator grundläggs i eller på förekommande fyllning kommer sättningar med största sannolikhet uppstå. Det lämnas dock till framtida exploatör att bestämma exakt grundläggningsmetod utifrån ekonomi, risk och sannolikhet.

REKOMMENDATIONER FÖR DETALJPLAN

Beträffande förekomsten av orter kan denna inte uteslutas inom den södra halvan av området (utökningen och fastighet Tjörred 6:11). Inom detta område bör

därför inte byggnader placeras utan att först ha undersökt marken mer ingående med geofysik och jordberg-sondering. Hårdgjorda ytor för parkering och gata bedöms dock kunna placeras inom detta område då vistelse på dessa ytor är tillfällig.

Utifrån det resonemang om gruvdriften som förs i avsnitt 5.1 bedöms sannolikheten för att orter förekommer i den norra halvan av området som låg.

I planbeskrivningen rekommenderas kommunen att, utöver förekomsten av eventuella orter, även belysa att området utgörs av minst 1,5 till 2,0 meter fyllning överst i jordlagerföljden och att större fyllningsmaktigheter är att förvänta i norr.

INFÖR DETALJPROJEKTERING

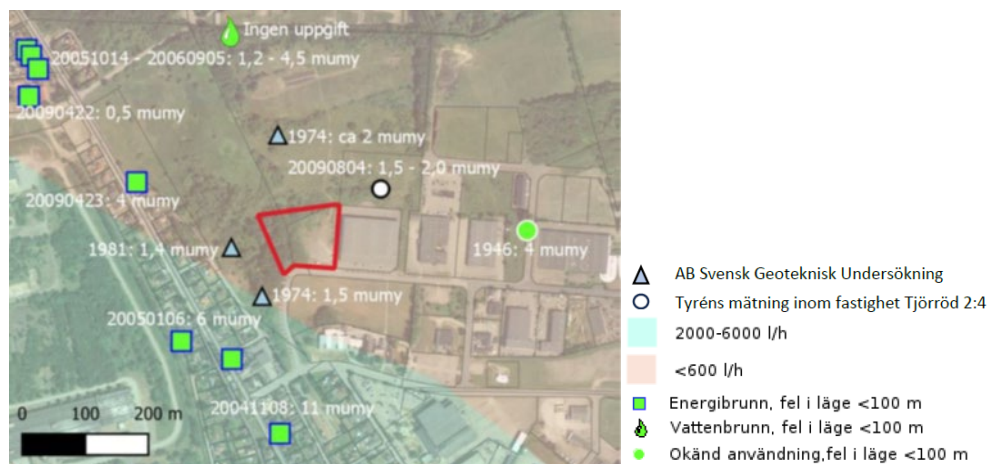
Inför detaljprojektering ska en objektspecifik geoteknisk markundersökning utföras i syfte att mer detaljerat kartlägga de geotekniska förutsättningarna för att utifrån detta kunna bestämma lämpliga grundläggningsmetoder för byggnader och anläggningar.

Särskilda undersökningar som rekommenderas är geofysiska mätningar med kompletterande jordberg-sonderingar, framför allt över den södra delen av området, men gärna över hela, i syfte att utreda eventuell förekomst av orter från gruvdriften.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Några tidigare hydrogeologiska mätningar inom Tjörred 6:11 har inte påträffats. Tidigare observerade grundvattenytor från AB Svensk Geoteknisk Undersöknings undersökning 1974 och 1981 samt Tyréns undersökning från 2009 inom Tjörred 2:4 tyder dock på att grundvattenytan kan förväntas ligga på omkring 1,5 meters djup. Samtliga arkivmaterial som kan ge en vägledning om förväntade grundvattennivåer i området är sammanställda i Figur 8.

Vid den markmiljötekniska undersökningen 2024-04-05 installerade två grundvattenrör och som lodades en vecka efter installation. Lodningen visade på en grundvattennivå runt 1,2 meter under befintlig markyta.

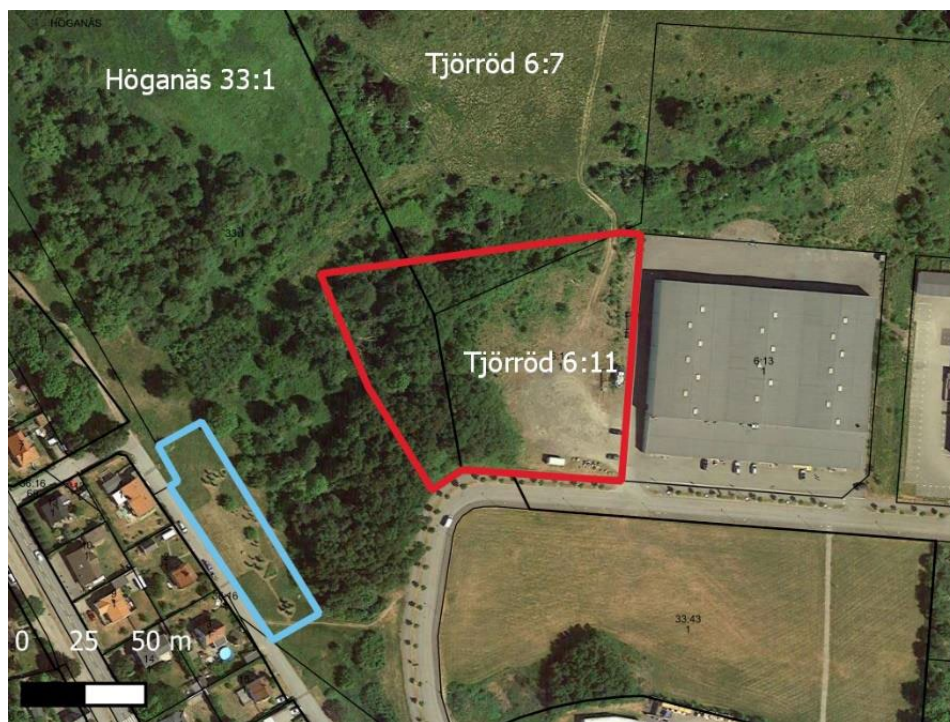


Figur 8. Sammanställning av grundvattennoteringar. Planområde inom röd linje.

GEOTEKNISK UTREDNING DEL AV HÖGANÄS 33:1 HÖGANÄS KOMMUN

En geoteknisk utredning har utförts på en del av fastighet Höganäs 33:1, där dagvattenhantering eventuellt ska förläggas (Breccia 2025-01-17).

Området för ny detaljplan inom fastighet Tjörred 6:11 med flera ligger inom röd linje i Figur 1 och området för eventuell dagvattenhantering på fastighet Höganäs 33:1 ligger inom ljusblå linje.



Karta över Tjörred 6:11, 6:7 samt Höganäs 33:1. Utredningen omfattar område inom ljusblå linje. Område inom röd linje motsvarar område för ny detaljplan inom Tjörred 6:11 med flera.

GEOTEKNISKA SYNPUNKTER REKOMMENDATIONER FÖR DETALJPLAN

För att minimera riskerna kopplade till sättningar rekommenderas att dammens placering förläggs i de centrala och södra delarna av området för att undvika dokumenterade förkastningar i norr.

Dammen måste placeras så att dess släntkrön ligger minst 1 meter från intilliggande vägar, utifrån utförda beräkningar. Släntkrönen får inte belastas inom den närmsta metern med laster så som konstruktioner, jordmassor och liknande. Ett säkerhetsavstånd på minst 2 meter från väg och last är dock önskvärt då nu utförda beräkningar innehåller antaganden om dammens utformning och uppbyggnad.

Storleken på området för fördröjning av dagvatten rekommenderas att ses över ihop med en dagvattenspecialist, utifrån att grundvattnet tidvis står högt i området samt att schaktdjupet kan vara begränsat för normal jordschakt.

INFÖR DETALJPROJEKTERING

Önskas ett större djup än 1,5 meter för dagvattendammen rekommenderas kompletterande provgropar i detaljprojekteringsskede för att utreda schaktbarheten i det sedimentära berget.

Likasa krävs nya stabilitetsberäkningar för dammens slänter om djupare damm önskas eller om dammen önskas placeras inom en meters avstånd till väg och eventuell last. För dessa beräkningar rekommenderas att kompletterande geotekniska undersökningar utförs.

Uttag av prover för analys av hydraulisk konduktivitet rekommenderas för förekommande lera i det fall den önskas användas som tätskikt.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Vid nu utförd geoteknisk undersökning installerades ett grundvattenrör som lodades en dag efter installation samt en vecka efter installation.

Grundvattennivån har vid dessa tillfället legat på runt 1,5 meter under befintlig markyta. Detta motsvarar en nivå på omkring +6,4.

Grundvattenytans nivå varierar med nederbördsförhållanden och årstid, och kan därmed stå både högre och lägre än vad som angetts ovan.



PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 fick laga kraft 2019-12-06, kommunfullmäktige §80. En översiktsplan är inte juridiskt bindande men visar på kommuns vilja och långsiktiga vision. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet att området ska användas till Verksamheter. Förslaget överensstämmer med översiktsplanen.

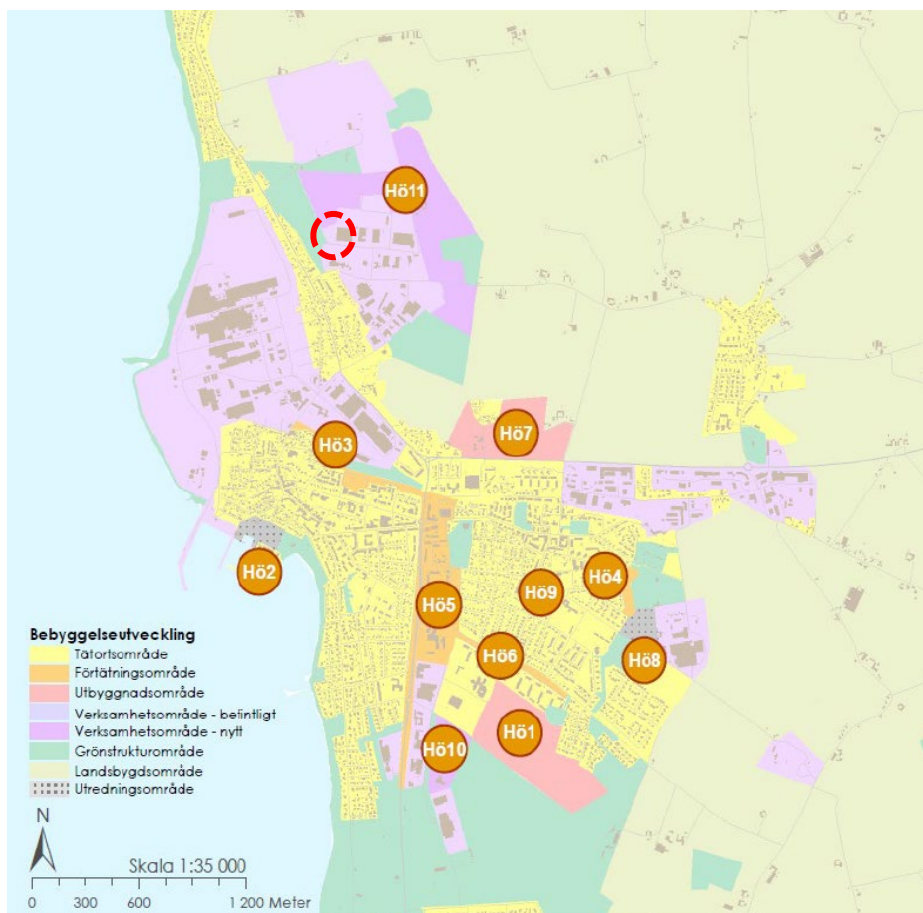


Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Gällande detaljplaner kommer att ersättas med föreslagen detaljplan. För området gäller följande detaljplaner:

GÄLLANDE DETALJPLANER

1- Detaljplan för Höganäs 33:1 m.fl. (1284-P439) fick laga kraft den 6 maj 2010. Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till handel, ej livsmedel och verksamhet icke störande för omgivningen.

- En del av området med areal på cirka 2000 m² ska användas till natur och till dagvattenfördröjning.



Bild: Kartutsnitt av gällande detaljplan Höganäs 33:1 m.fl. (1284-P439).

2- Stadsplan för kvarteret Björken m.fl (12-HOS-273) fick laga kraft 1941.

Detaljplanen redovisar bland annat

- att området ska användas till bostäder.

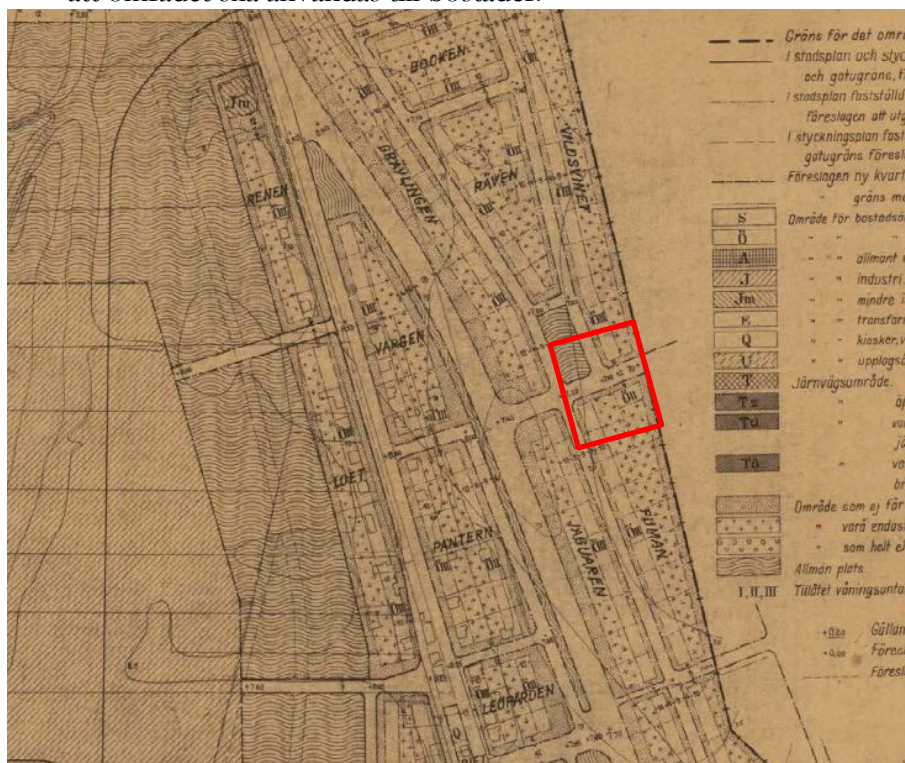


Bild: Kartutsnitt av gällande Stadsplan för kvarteret Björken m. fl. (12-HOS-273)

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöwebben som visar kommunens kulturmiljöprogram, som antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2018 § 56 är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet (Tjörrod industriområde):

Området har en tydlig industriell karaktär och består av industri- och affärsbyggnader. Det avgränsas i väst av bostadsområdet Sandflyget och i övrigt av ett skogs- och jordbrukslandskap. Bebyggelsen består i huvudsak av moderna, storskaliga industrilokaler, affärsbyggnader och verkstäder uppförda under 1900-talets andra hälft samt 2000-talet. Två äldre gårdar finns även i området vilket är en rest från den medeltida byn Tjörrod. Raka och breda vägar kännetecknar området som kantas av stora asfalterade parkeringsytor och stängsel. Större trädfattiga gräsytor finns i anslutning till industritomterna och kring den äldre gården i nordöst. I områdets södra del finns större skogspartier med lövträd.

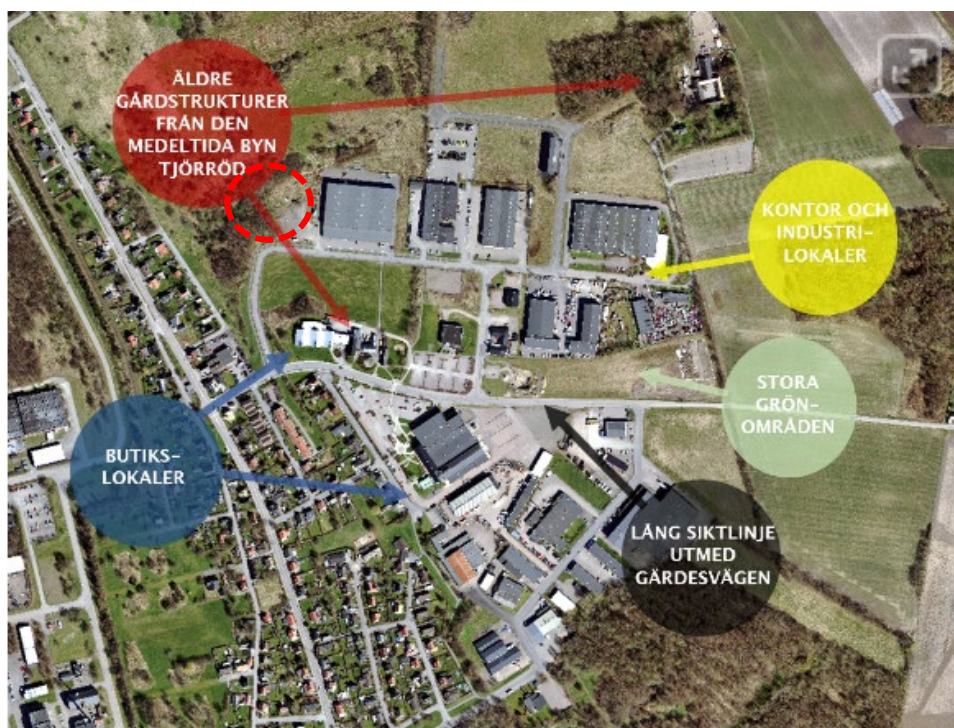


Bild: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram

NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplan för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige den 23 februari 2017 (§ 18) och fungerar som en ”kunskapsbank” och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten.

En del av planområde berörs av Naturvårdsplan och är resultatet av cirka 40 års igenväxning, dominans av asp, vårtbjörk, sälg och viss del ek med stort inslag av björnbär. Fältfloran är fattig. Det mest värdefulla är järneken (*Ilex aquifolium*), som till största delen kommer att sparas genom ändrad gränsdragning av planområdet.

Den delen av planområdet som omfattas av Naturvårdsplan har redan kompenserats nordost om planområdet inom Tjörred 2:4. Där har cirka 20 000 kvadratmeter planterats med ekar, insådd ek och ädellöv.



Bilden visar ett kartutsnitt ur kommunens Naturvårdsplan, där det ungefärliga planområdet är markerat i rött. En blå ring visar den ungefärliga platsen där naturen som omfattas av planförslaget har kompenserats.



Bilden visar ett nytt naturområde som har planterats på Tjörred 2:4, omfattande cirka 20 000 kvadratmeter.

VA-PLAN (VATTEN & AVLOPP)

Kommunen antog den 16 december 2021 §131 en VA-plan med tillhörande riktlinjer för dagvattenhantering. I denna VA-plan finns en långsiktig helhet för hanteringen av spill-, dricks- och dagvatten inom kommunen. Genom denna långsiktighet avser man att säkra ett hållbart VA-system, både vad gäller att säkra anläggningars och ledningssystemens funktion, minska utsläpp av näringsämnen till recipienterna och att tydliggöra vilka behov av till exempel åtgärder eller kunskapsuppbyggnad som finns i framtiden.

I första hand ska dagvattenfördröjning ske på allmän platsmark. Vid avledning av dagvatten till recipient eller ledning som är känslig för ytterligare flödesbelastning, ska flödet begränsas genom exempelvis fördröjning av dagvattnet.

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

PARKERINGSPOLICY OCH PARKERINGSNORM

Kommunens parkeringsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 14 september 2021 § 148 och har som syfte att stödja kommunens ambitioner om ett hållbart, attraktivt och funktionellt trafiksystem för samtliga transportslag. För att parkeringsstrategin ska kunna tillämpas på rätt sätt behöver den användas tillsammans med parkeringsnormen, som antogs av kommunstyrelsen den 7 februari 2023 § 28. Enligt den gällande parkeringsnorm som kommunen har fastställt under 2023 gäller, för handel med regionalt upptagningsområde i zon A, 30 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA, inklusive personalparkeringar.

RIKSINTRESSEN**KUSTZON**

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

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3–5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena.

Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

Kommunen bedömer att denna plan omfattas av undantaget, eftersom syftet med planen är att ta fram handelsmark, vilket är till hjälp för det lokala näringslivet. Dessutom kommer exploateringen av fastigheten att ske på ett sätt som inte

påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden, eftersom stor del av planområdet redan idag planlagt för handel men ej livsmedel.

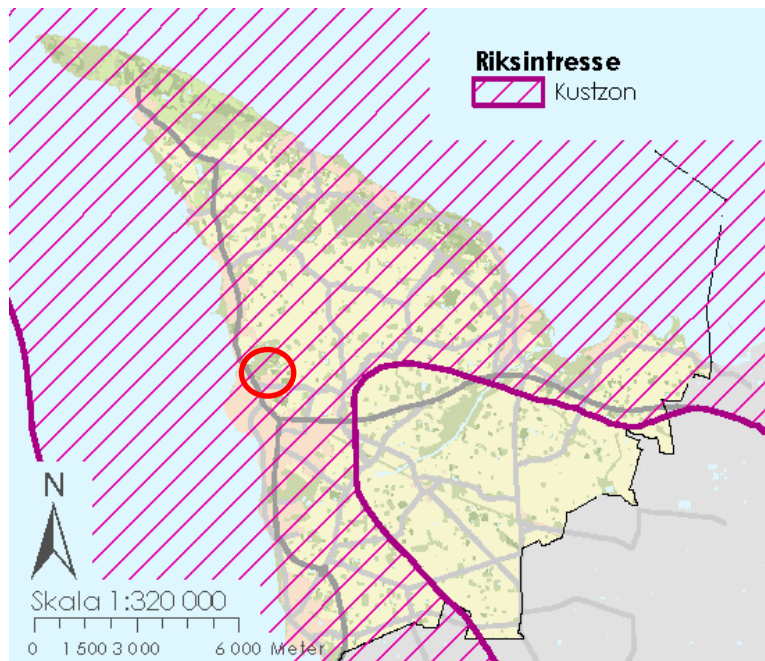


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Området berörs inte av områdesskyddet biotopskyddsområde enligt 7 kap 11§ MB.

► BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet ligger norr om Höganäs tätort i anslutning till Tjörred verksamhetsområde (handelsplats Bruket). Det gränsar i öster till handels- och verksamhet, i söder till Verkstadsgatan och handelsområde, samt i väster och norr till ett naturområde med träd och andra växter.

I den östra delen av planområdet finns obebyggd mark, medan den västra och norra delen består av grönområden med växtlighet och träd. Detta grönområde, som täcker cirka 4 000 kvadratmeter, har redan kompenserats genom att ett nytt naturområde på cirka 20 000 kvadratmeter nordost om planområdet på Tjörred 2:4 (som ägs av Höganäs kommun) har planterats med ek, insådd ek och ädellöv.

Planområdet omfattar cirka 1,3 hektar.



Bild: Aktuellt planområdet i kommunen

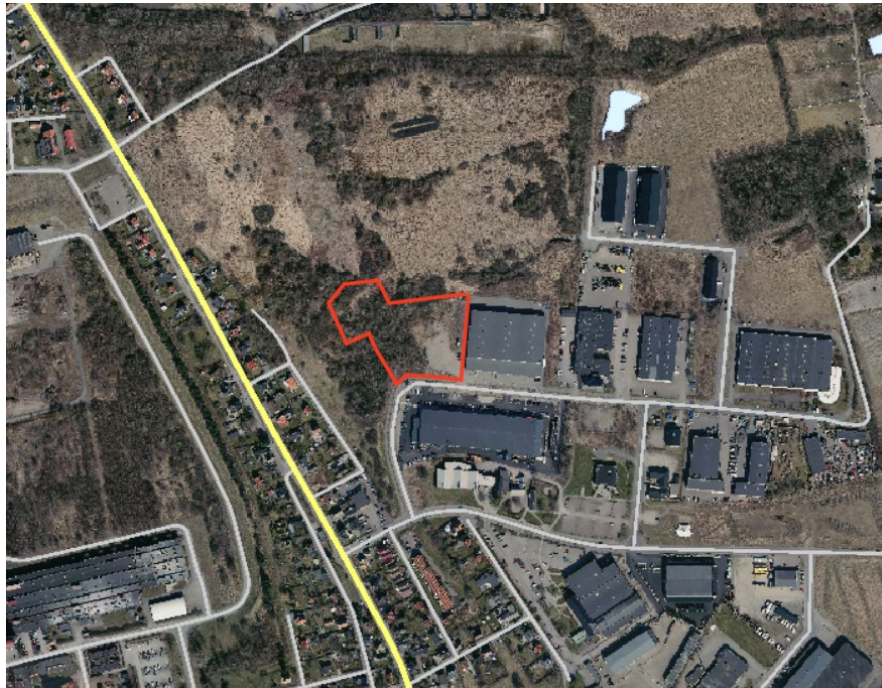


Bild: Aktuell planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet omfattar fastigheterna Tjörred 6:11, som ägs av Höganäs kommun och har en yta på cirka 6 200 kvadratmeter, samt en del av Höganäs 33:1, som även den ägs av Höganäs kommun och har en yta på cirka 5 500 kvadratmeter. Dessutom ingår en del av Tjörred 6:7, som ägs av Höganäs AB och har en yta på cirka 1 000 kvadratmeter.

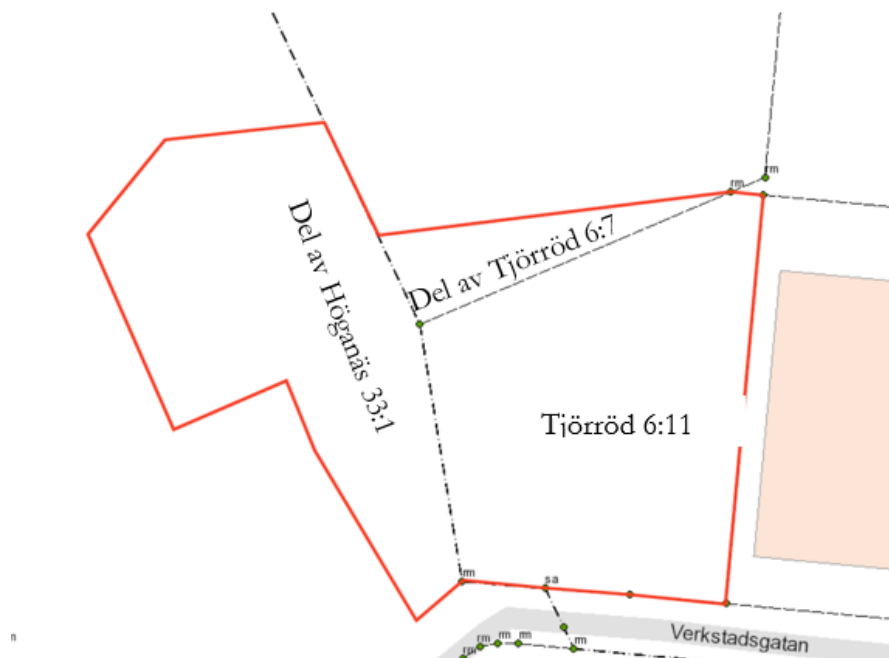


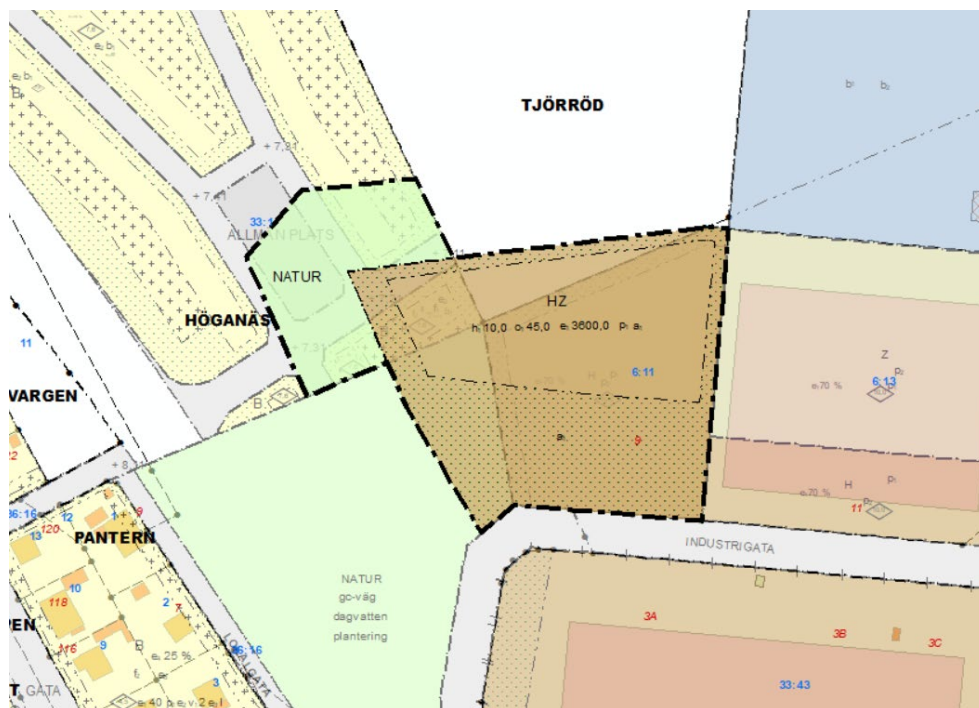
Bild: Aktuella fastigheter som ingår i planområdet

HELA DETALJPLANEN

Den framtida markanvändningen omfattar cirka 1,3 hektar.

Planförslaget innefattar följande åtgärder:

- Ändring av markanvändningen inom fastigheten Tjörred 6:11 med flera, för att möjliggöra dagligvaruhandel och verksamheter. Detta görs genom att planlägga detaljhandel (H) och verksamheter (Z) inom planområdet. Den nuvarande detaljplanen tillåter redan detaljhandel, men inte livsmedelsbutiker och verksamheter icke störande för omgivningen.
- Ändring av markanvändningen på en del av fastigheten Höganäs 33:1, om cirka 1 700 kvadratmeter, från naturmark till detaljhandel.
- Ändring av markanvändningen på ytterligare en del av fastigheten Höganäs 33:1, om cirka 1000 kvadratmeter, från bostäder till detaljhandel.
- Planförslaget omfattar ett naturområde i den nordvästra delen av planområdet, som har en yta på cirka 3000 kvadratmeter.
- Säkra att sanering av marken ska utföras.
- Hantera dagvatten från området inom naturområdet väster om planområdet.



Kartan visar planförslaget

Användning detaljhandel(H): Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framför allt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus. Dagligvaruhandel innebär handel med varor som används dagligen, till

exempel mat och hygienartiklar. Till sällanköpshandel räknas handel med varor som inhandlas mer sällan, exempelvis kläder, möbler, byggvaror och hemelektronik.

I användningen ingår, förutom butiksyta, även komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang eller personalmatsal och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår. I stormarknader och gallerior kan restauranger och caféer ingå. Förslaget överensstämmer med översiktsplanens eftersom den nya markanvändningen är Handel och en stor del av planområdet är utpekats i översiktsplanen som verksamhetsområde.

Användning verksamheter (Z): Inom Verksamheter kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Verksamheter med större påverkan bör lokaliseras inom Industri.

Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande, handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen.

I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Planbestämmelser som föreslås inom planområdet

Bestämmelser för allmän plats:

- **NATUR** *Område avsedd för natur*

Bestämmelser för kvartersmark:

- **H** *Detaljhandel*
- **Z** *Verksamheter*
-  *Marken får inte förses med Byggnad, dock får garage för cykel och kundvagnar, skärmtak, insamlingshållare eller liknande med en sammanlagd yta på högst 150 kvadratmeter finnas.*
- **e₁ 3600.0** *Största byggnadsarea är 3600 kvadratmeter inom användningsområdet.*
- **h₁ 10.0** *Högstanockhöjd på Huvudbyggnad är 10 meter.*
- **o₁ 45.0** *Största takvinkel är angivet värde i grader.*
- **a₁** *Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markförorening avhjälpts.*
- **p₁** *byggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.*

ALLMÄN PLATS

Planförslaget omfattar cirka 3 000 kvadratmeter natur.

HUVUDMANNASKAP

Höganäs kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet som är definierad som natur. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde.

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

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Det har tagits fram en trafik- och bullerutredning (Höganäs kommun, 2024-06-12). Trafik- och bullerutredning har reviderats den 2025-08-28.

Verkstadsgatan ligger söder om planområdet och är den enda vägen som direkt ansluter till planområdet. Verkstadsgatan ansluter till Gärdesgatan som leder senare Väg 111 (Kullagatan). Väg 111 ligger väster om planområdet och sträcker sig i nord-sydlig riktning. Verkstadsgatan och Gärdesgatan är kommunala vägar och har hastighetsgräns på 40 km/h medan väg 111 är en statlig väg med en hastighetsgräns på 50 km/h.

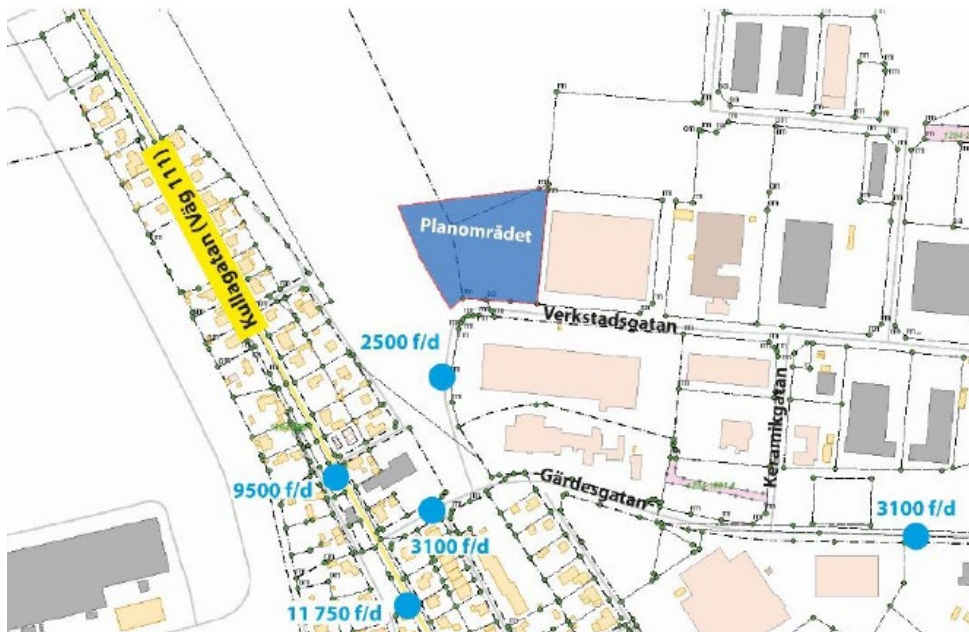
BILTRAFIK

Trafikflöden på samtliga vägar har räknats upp utifrån Trafikverkets basprognoser, gällande från den 2 april 2024. Enligt prognosen förväntas personbilstrafiken i Skåne öka med i genomsnitt cirka 1,13 % per år och lastbilstrafiken med cirka 1,33 % per år under perioden 2019–2045.

För att beräkna framtidens trafikmängd från planområdet som är 3 600 kvadratmeter BTA har Trafikverkets trafikallstringsverktyg använts. Med hänsyn tagen till varutransporter beräknas den totala allstrade årsdygnstrafiken (ÅDT) till 1 400 fordon/dygn.

Enligt de utförda trafikmätningarna och analyserna av färdriktningen förväntas trafiken från det aktuella planområdet fördelas enligt följande:

- 50% av trafiken kommer att köra österut med målpunkter inom bland annat den östra delen av Höganäs tätort, Väsby, Ingelstråde och Jonstorp med omnejd.
- 50% av trafiken kommer att köra västerut. Av denna trafik bedöms två tredjedelar köra söderut med målpunkter inom bland annat den västra delen av Höganäs tätort, Lerberget och Viken. Den resterande tredjedelen förväntas fortsätta norrut med målpunkter inom bland annat Nyhamnsläge och Mölle.



Figur 1 uppskattade trafikflöde (fordon/dygn) på vägnätet runt planområdet vid prognosåret 2045 inklusive tillskottet från planområdet och med hänsyn till trafiktillväxt enligt Trafikverkets uppräkningsstat.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Söder om planområdet löper två gång- och cykelvägar på båda sidorna av Verkstadsgatan. Dessa gång och cykelvägar fortsätter längs med Gärdesgatan och ansluter sedan till de gång- och cykelvägar som löper längs med väg 111 (Kullagatan) i norr-sydlig riktning.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger cirka 160 meter gångavstånd från busshållplatsen Verkstadsgatan som trafikerar av den lokala busslinjen Höganäs 201. Turtätheten är en tur per timme alla dagar i veckan utom söndagar klockan 9–18. Busshållplatsen ger planområdet god förbindelse till viktiga målpunkter runt Höganäs.

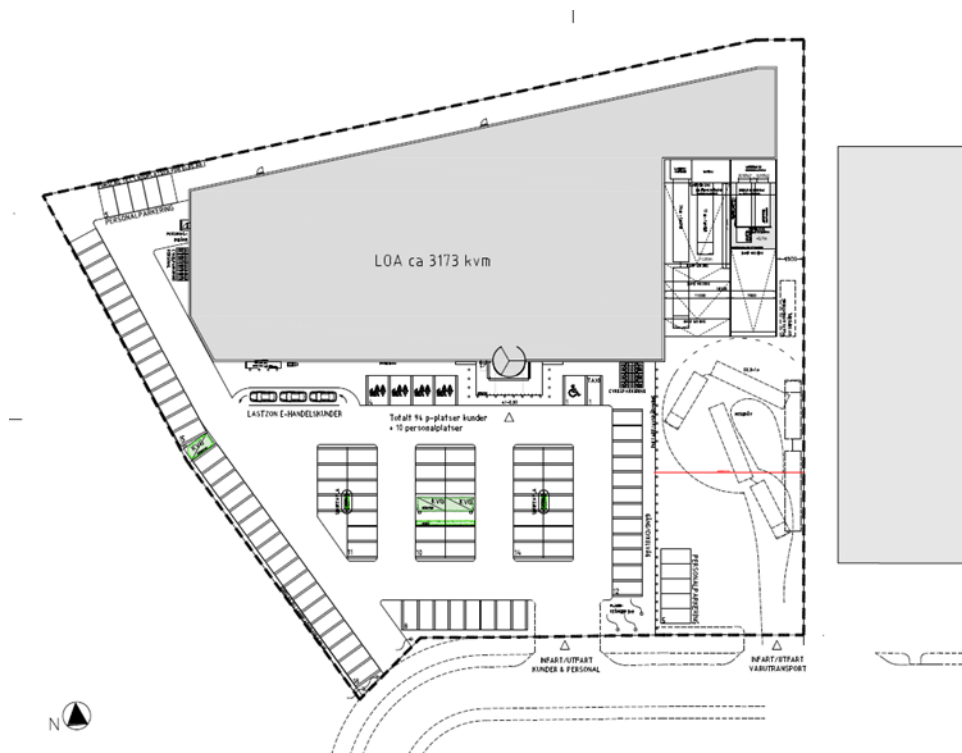
På väg 111, cirka 300 meter från planområdet, finns busshållplatsen Höganäs Sandflyget som trafikerar av den regionala busslinjen 222. Denna linje trafikerar sträckan Höganäs-Nyhamnsläge-Mölle. Turtätheten är två turer per timme under större delen av dagen och minskar till en tur per timme utanför rusningstiderna. Läge B mot Höganäs är tillgänglighetsanpassat och utrustat med väderskydd.

KVARTERSMARK

Planförslaget omfattar cirka 10 000 kvadratmeter kvartersmark.

Inom planområdet föreslås kvartersmark för detaljhandel (H) och verksamheter (Z).

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.



Situationsplan, skissförslag för handel.

VERKSAMHETER OCH KOMMERSIELL SERVICE

En livsmedel butik planeras att byggas inom planområdet med byggnadsarea om cirka 3 600 kvadratmeter.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

In- och utfarten till och från planområdet ska anslutas mot Verkstadsgatan, som ligger direkt intill planområdet. Utformningen av anslutningen ska också vara anpassad för varutransporter eller så ska en in- och utfart anordnas för det här ändamålet. Varuleveranser samt hämtning av avfall sker på kvartersmarken. En vändplats bör anordnas inom planområdet för att undvika backning på gång- och cykelvägar och därmed upprätthålla en god trafiksäkerhetsnivå för gående och cyklister.

För verksamheter är det personaltäthet som utgör underlag för parkeringsefterfrågan. Det innebär att parkeringstalen i tabellerna nedan kan ses som riktlinjer som ger direktiv i ett tidigt skede. Det faktiska parkeringstalet beslutas i dialog med den berörda verksamheten och är baserat på efterfrågan och verksamhetens geografiska läge. Enligt gällande parkeringsnorm som kommunen har fastställt under 2023 gäller, för handel med regionalt upptagningsområde i zon A, 30 parkeringsplatser per 1 000 kvm BTA, inklusive personalparkeringar. Enligt Boverkets byggregler, BBR, ska parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler. Riktlinjen är att 2–3% (eller minst en plats) av

parkeringsnormens parkeringstal ska vara anpassade för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd.

För cykelparkering gäller 15 platser per 1 000 kvm BTA, varav minst 5% av platserna bör vara avsedda för promenadskotrar/lastcyklar. Cykelparkeringarna bör placeras lättillgängligt, gärna i närheten av entréer eller i god anslutning till den befintliga cykelvägen som passerar söder om planområdet.

Utgångspunkten är att bil- och cykelparkeringarna anordnas på fastigheten.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Inga kulturhistoriska byggnader finns inom eller angränsar till planområdet. Förslaget följer kulturmiljöprogrammets rekommendationer.

HÅLLBART BYGGANDE

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

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Dricksvatten, dagvatten och spillvattenledningar ligger på Verkstadsgatan söder om planområdet. Dricks och spillvattenledningar har tillräckligt kapacitet för att hantera tillkommande belastning från planområde Tjörred 6:11. Anslutningspunkter/serviser för dricksvatten och spillvatten kan upprättas vid förbindelsepunkten söder om planområdet på Verkstadsgatan.

DAGVATTENHANTERING

Det har tagits fram en dagvattenutredning av VA-avdelningen i Höganäs kommun (2024-08-06). Syfte med denna utredning är att utifrån en befintlig framtagna dagvattenutredning- och skyfallsanalys ta fram och utvärdera möjliga fördröjande dagvattenåtgärder vid planområdet Tjörred 6:11. Åtgärderna innebär främst att undersöka möjligheten att fördröja dagvattenvolymer som genereras av planområdet.

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Genererad flöde från området innan exploatering är 71 m³ eller 60 l/s. Efter exploatering ökar flödet från 71 m³ till 391 m³ eller från 60 l/s till 336 l/s. Dagvattenflödet är beräknat vid återkomsttid på 100 år med 20 minuters varaktighet och med klimatfaktor 1,3.

För att undvika belastningen på befintligt dagvattenledningssystem måste en fördröjning av dagvatten ske inom naturområdet som ligger väster om planområdet. Dagvattnet inom planområdet bör ledas västerut mot naturområdet, som i den befintliga detaljplanen (Höganäs 33:1 m. fl, 1284-P439) är planlagt som

natur. Detta naturområde, med en areal på cirka 12 000 kvadratmeter, är avsett att fördröja dagvatten som genereras inom området.

Ett öppet dagvattenmagasin ska anläggas i gräsytan (inom naturområdet) för att fördröja dagvatten innan det leds via ledning till det kommunala dagvattensystemet. Dagvattenmagasinet kommer att ha en kapacitet på 500–600 m³.

Fördröjningsbehovet för Tjörred 6:11 är 391 m³ vid utsläpp på 10 l/s men en större fördröjningsmagasin är en bra säkerhet för framtida exploateringar i området.

Om grundvattennivån står hög i området kan det vara nödvändigt att utforma en tät botten, detta för att undvika att magasinet under längre perioder står under vatten och att grundvatten avleds till dagvattennätet via magasinets utlopp. Magasinstorleken styrs av kravet på magasineringsvolym per hektar reducerad yta och max tillåtet utsläppsflöde på 10 l/s * ha.

Dagvattnet från detta magasin avleds via kommunalt dagvattenledningssystem till Norra Öresund som recipient som har en god ekologisk status men icke god kemisk status.

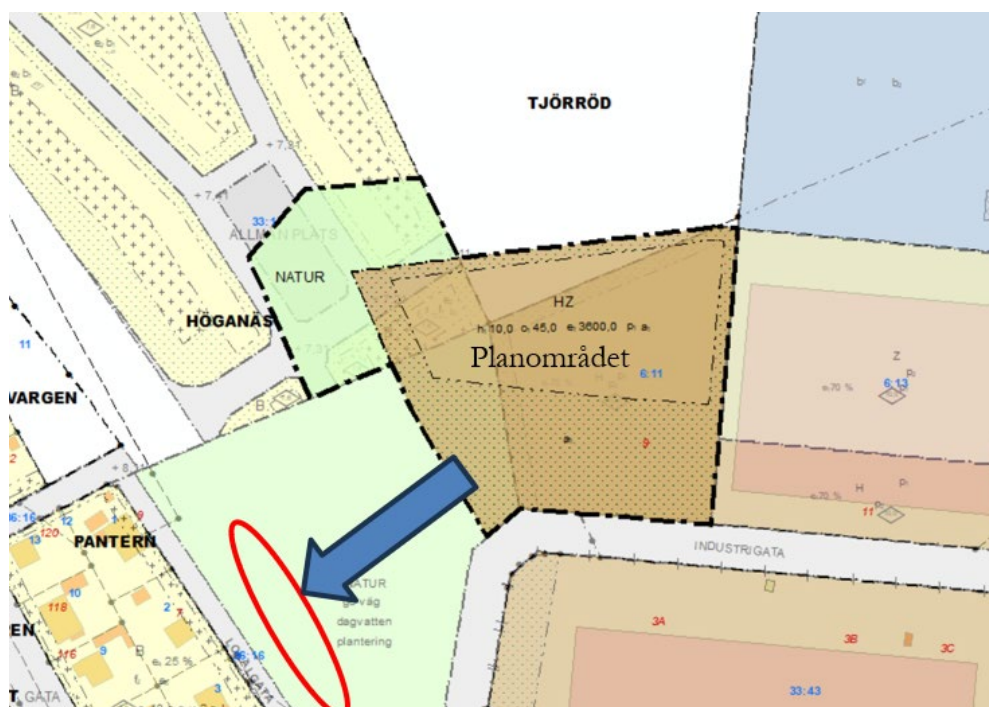


Bild: Placering av dagvattenmagasin inom naturområdet väster om planområde.

RIKTLINJER FÖR DAGVATTENMAGASINENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Vid skapande av nya öppna dagvattenanläggningar ska dessa, så långt det är möjligt, utformas så att de får ett skönhets- och rekreationsvärde men även så att natur- och kulturvärden tas tillvara. Kraven på anläggningarnas utformning ska anpassas till omgivandeförhållanden. I utformningen bör säkerhet och framtida

skötselbehov beaktas. Detta kan ske genom att exempelvis dagvattenmagasin utformas med flacka slänter. Utformningen bör även prioritera biologiska och ekologiska mervärden.

Dagvattenmagasinet måste placeras så att dess släntkrön ligger minst 1 meter från intilliggande vägar, utifrån utförda beräkningar. Släntkrönen får inte belastas inom den närmsta metern med laster så som konstruktioner, jordmassor och liknande. Ett säkerhetsavstånd på minst 2 meter från väg och last är dock önskvärt.

EL

Det finns en nätstation (Transformator) vilken ligger utanför planområdet som kan försörja planområdet med elektricitet.

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon. Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon.

NSR (Nordvästra Skånes renhållning ab) ansvarar för att hämta verksamhetens kommunala avfall medan förpackningar från verksamheter hanteras av annan aktör på marknaden alternativt att verksamheten kör detta avfall själv till en godkänd mottagningsanläggning.

Hanteringen av avfall sköts av NSR och bygger på källsortering.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Underjordiska ledningar för vatten finns utanför planområdet.



MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

MOTIV TILL REGLERING

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

NATUR Bestämmelsen har valts för att skapa ett naturområde i den nordvästra delen av planområdet, vilket skapar ett 30 meter brett skyddsavstånd till den angränsande detaljplanen som tillåter bostäder.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

H (Detaljhandel) Bestämmelsen har valts för att möjliggöra detaljhandel inom planområdet.

Z (Verksamheter) Bestämmelsen har valts för att möjliggöra verksamheter inom planområdet och för att göra detaljplanen mer flexibel.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

 **Marken får inte förses med Byggnad, dock får garage för cykel och kundvagnar, skärmtak, insamlingshållare eller liknande med en sammanlagd yta på högst 150 kvadratmeter finnas.**

Bestämmelsen har valts för att bestämma placering av byggnader inom användningsområdet.

e₁ Största byggnadsarea är 3600 m² inom användningsområdet.

Bestämmelsen har valts för att begränsa byggnationen inom fastigheten.

h₁ högsta nockhöjd är 10,0 meter.

Bestämmelsen har valts för att begränsa höjden och antalet våningar och för att ge en sammanhållen karaktär i området.

o₁ 45.0 största takvinkel är angivet värde i grader.

Bestämmelsen har valts för att begränsa takvinkeln.

a₁ Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markförorening avhjälpes.

Bestämmelsen har valts för att säkra att sanering av förorenad mark ska utföras.

p₁ byggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Bestämmelsen har valts för att bestämma placering av byggnader från fastighetsgräns.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

GENOMFÖRANDETID

GENOMFÖRANDETID

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas 2025. Samråd har skett under september 2024, granskning 1 under april 2025, granskning 2 under juli 2025, och antagande av detaljplanen förväntas ske under 2025.

AVTAL

Ett planavtal har upprättats mellan planavdelningen och kommunledningskontoret som bekostar planläggningen.

I samband med planläggning har ett markanvisningsavtal upprättats med Artis Fastigheter AB. Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen är markägare. Parternas gemensamma avsikt är att tillsammans arbeta för att skapa rätt förutsättningar för att inom fastigheten Tjörred 6:11, del av Höganäs 33:1 samt del av Tjörred 6:7 etablera en bygg rätt för dagligvaruhandel. När detaljplanen fått laga kraft kommer markområdet att säljas till Artis Fastigheter AB genom ett köpeavtal.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun äger och är huvudman för allmän platsmark inom planområdet som är definierad som natur. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde.

Kommunen ansvarar för iordningställande av vatten-, avlopp- och dagvattenanläggningar inom planområdet. Räddningstjänsten kontaktas innan utbyggnad för strategisk placering av brandposter.

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Det finns inga tomtindelingsplaner inom planområdet.

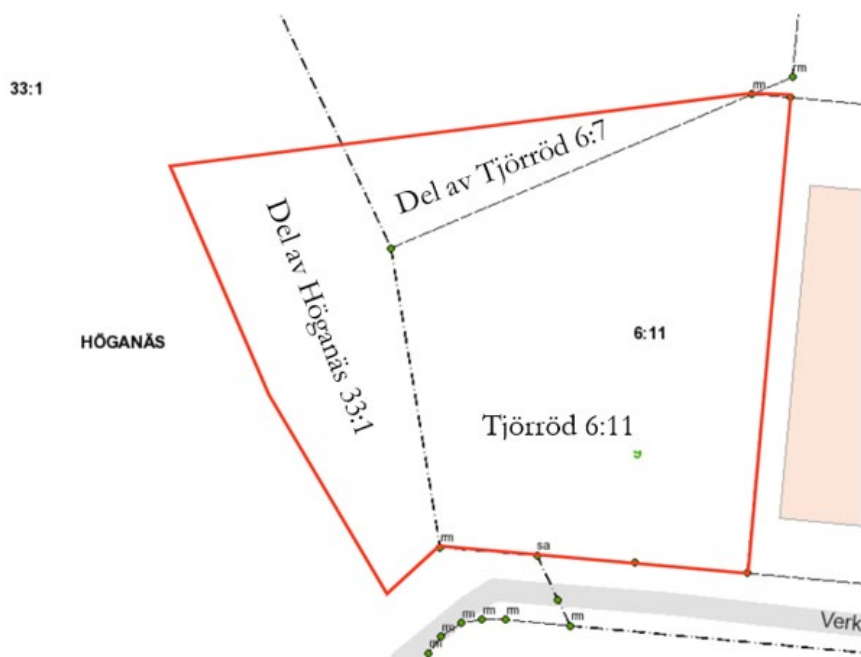
Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Detaljplanens genomförande innebär att fastighetsbildningsåtgärder så som fastighetsregleringar behöver ske inom planområdet.

Fastighetsbildningsåtgärderna ansöks om hos Lantmäteriet.

Del av fastigheten Höganäs 33:1 och del av Tjörred 6:7 ska fastighetsregleras till Tjörred 6:11.



Karta som visar områden som ska fastighetsregleras från Tjörred 6:7 och Höganäs 33:1 till Tjörred 6:11

RÄTTIGHETER

Området belastas inte av några servitut eller andra rättigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR**PLANAFTAL PLANAVGIFT**

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

FASTIGHETSBILDNINGSKOSTNADER

Ansökan om förrättning ska skickas in och bekostas av Höganäs kommun.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut fem år efter att planen har fått laga kraft.

KOSTNADER FÖR GENOMFÖRANDE AV PLANEN

Kommunen står för kostnader som gäller utbyggnad av dagvattenmagasinet.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde.

TEKNISKA FRÅGOR**TEKNISKA ÅTGÄRDER**

Området kommer att saneras från markföroreningar innan byggnation påbörjas.

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

UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS

Ett öppet dagvattensmagasin med en volym på cirka 500–600 m³ ska anläggas i naturområdet väster om planområdet. Syftet är att fördröja och magasinera dagvatten. Utbyggnaden av dagvattenmagasinet kommer att utföras av Höganäs Kommun.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

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



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

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

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN UNDERSÖKNING

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

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

Motiveringen är att exploateringen:

- Inte står i konflikt med några nationella, regionala och lokala miljömål
- Följer översiktsplanen och naturvårdsplanen, i det senare fallet har förlust av planlagd "Natur" kompensrats inom Tjörred 2:4.
- Sker inom serviceort

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

BALANSERINGSPRINCIPEN

Den delen av planområdet som infattas av Naturvårdsplan har redan kompensrats. Ett 50-tal ekar, insådd ek och annan ädellöv har planterats nordost om planområdet inom Tjörred 2:4 i ett område på cirka 20 000 kvadratmeter.

SKYDDSKLASSADEARTER, RÖDLISTADE ARTER, FRIDLYSTA ARTER

Av rödlistade arter bedöms planförslaget endast beröra skogsalm och järnek. Inga fridlysta arter är berörda. Vatten för groddjur saknas och den sänka i norr som inte är utfylld är numera torr. Av de två nämnda rödlistade arterna finns skogsalmen i form av enstaka plantor i åldern 10–15 år. Järneken är fågelspridd från närliggande trädgårdar. Fågel- och insektsfauna är inte undersökt med hänsyn till områdets karaktär som 40 årig igenväxningsskog.

SOCIALA KONSEKVENSER

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Planområdet har bra kopplingar till övriga orter. Planförslaget integreras med kringliggande bebyggelse och verksamheter. Planen gör det möjligt att utveckla

detaljhandel. Det förväntas bidra till att göra området intressant för dem som vill handla dagligvaror.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Planförslaget innebär större rörlighet till området och minska på odefinierade ytor som kan upplevas ”öde eller tomma”.

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 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

SERVICE

Planförslaget möjliggör för detaljhandel i området och förbättrar services till kommunens medborgare.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MB JORDBRUKSMARK

Ingen jordbruksmark påverkas.

EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

Inga ekologiskt känsliga områden påverkas.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap MB gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxid och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommun ingår i Skånes Luftvårdsförbund som utför mätningar och beräkningar i Skåne. Beräkningar för Höganäs kommun visar att nivåerna av luftföroreningar ligger under för samtliga ämnen i luft enligt de nationella miljö kvalitetsnormerna. Den senaste årsrapporten för Höganäs kommun vad gäller kontrollen av luftkvaliteten inom samverkansområdet Skåne är från 2022. Mer information och samtliga årsrapporter för Höganäs kommun finns på Skånes Luftvårdsförbundets hemsida.

VATTEN

Dagvattnet som genereras av planområdet ska fördröjas inom naturområdet som ligger väster om planområdet och som är planlagt som natur i den befintliga detaljplanen innan det släpps i dagvattenssystemet för att undvika belastningen på befintligt dagvattenledningssystem.

Dagvattnet inom området bör avledas västerut mot naturområdet. Ett öppet dagvattenmagasin med kapacitet på cirka 600 m³ ska anläggas i gräsytan inom naturområdet för att fördröja dagvatten innan det leds via ledningar till den kommunala dagvattenledningen.

Dagvattenmagasinet bidrar till mindre mängder föroreningar och motverkar ojämna flöden nedströms planområdet.

Recipienten är Norra Öresund som har en god ekologisk status men icke god kemisk status.

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagens genomförande.

BULLER

Trafikbuller

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad istället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Det har tagits fram en trafik- och bullerutredning (Höganäs kommun, 2024-06-12). Trafik- och bullerutredningen har reviderats 2025-08-28.

Åtgärdsnivåer enligt infrastrukturproposition 1996/97:53 och efterföljande praxis för ”äldre befintlig miljö” beräknas alltså inte överskridas och inga åtgärder behövs till följd av genomförandet av detaljplanen.

Buller från verksamheter

Planområdet är beläget inom ett område som i översiktsplanen är avsett för verksamheter och handel. Den närmaste befintliga bostadsbebyggelsen är belägen cirka 100 meter väster om planområdet, vid Ringgatan. Området däremellan utgörs av skog och grönområde, vilket fungerar som en naturlig barriär. Kommunen bedömer att risken för bullerstörningar från verksamheter inom planområdet är låg för omgivningen.

Det beskrivs i avsnittet buller, på sidorna 15–16 under hälsa, säkerhet.

NATIONELLA MILJÖMÅL

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

Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljömål påverkas negativt av planförslagens genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

ÖVERSVÄMNINGAR, ÖKADE HAVSNIVÅER ETCETERA

I Höganäs kommuns klimat PM Antaget av kommunstyrelsen den 24 januari 2012 § 7 redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka 7,5–9 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg.

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

Bebyggelse måste ligga tillräckligt högt och vara placerade på rätt plats.

Det har tagits fram en dagvattenutredning av VA- avdelningen i Höganäs kommun (2024-08-06).

För området föreslås ett dagvattenmagasin som fördröjer dagvattnet inom ett naturområde som ligger väster om planområdet innan det släpps i dagvattensystemet. Höjdsättning kommer att beaktas i det fortsatta arbetet med teknisk projektering och vid bygglovsprövning, i enlighet med utredningens slutsatser och rekommendationer.

Kommunen bedömer att markens lämplighet kan säkerställas genom dessa åtgärder, och att det kommer att minimera risken för översvämning vid kraftiga skyfall.

Det beskrivs i avsnittet dagvattenhantering sidan 42–43 och risk för översvämning sidan 22.

KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR

PÅVERKAN PÅ STATLIGA VÄGAR

För att undersöka planrådets påverkan på den statliga infrastrukturen har en kapacitetsanalys för korsningen väg 111/Gärdesgatan gjorts.

Kapacitetsanalysen visar på att belastningsgraden på korsningen Väg 111/Gärdesgatan ligger långt under den önskvärda servicenivån på samtliga anslutningar både i dagsläge och vid prognosåret 2045. Sammanfattningsvis innebär bedömningen att flervägsväjningskorsningen Väg 111/Gärdesgatan förväntas behålla tillräcklig kapacitet och god framkomlighet även efter den planerade exploateringen och med hänsyn till trafiktillväxten som förväntas till 2045 enligt Trafikverkets uppräkningsstal.

Det innebär att inga åtgärder behöver vidtas vid anslutning till den statliga infrastrukturen som en följd av genomförandet av detaljplanen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

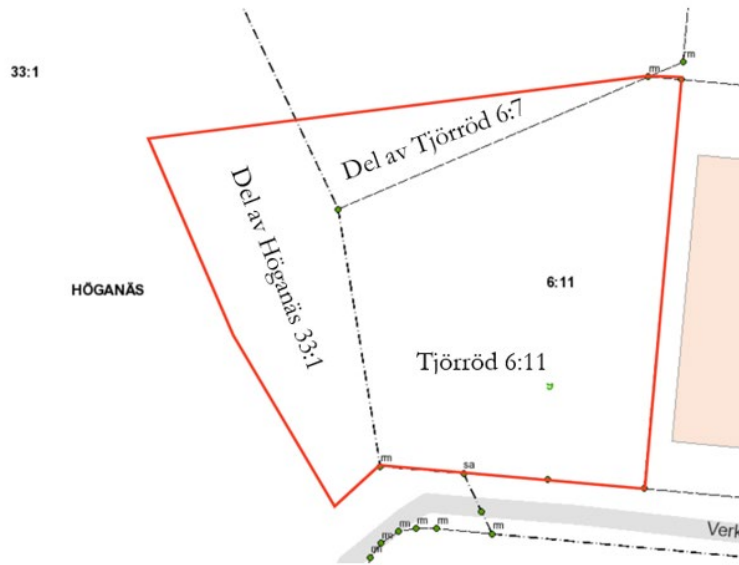
KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av fastigheten Tjörred 6:11 med flera.

Kommunen får utgifter för fastighetsbildningsärenden. Kommunen får en utgift för utbyggnad av dagvattendamm och ledningar.

Eftersom dagvattendamm föreslås kommer kommunens stadsmiljöavdelning och VA avdelningen att behöva ökad driftkostnad för underhåll.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER



KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN TJÖRRÖD 6:11

Del av fastigheten Tjörred 6:7 (cirka 1000 kvm) samt del av fastigheten Höganäs 33:1 (cirka 2700 kvm) fastighetsregleras till Tjörred 6:11.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN HÖGANÄS 33:1

En del av fastigheten Tjörred 33:1 om cirka (2700) kvadratmeter ska fastighetsregleras till fastigheten Tjörred 6:11.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN TJÖRRÖD 6:7

En del av fastigheten Tjörred 6:7 om cirka (1000) kvadratmeter ska fastighetsregleras till fastigheten Tjörred 6:11