

KS/2015/278



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

FLORA 11 & 13 M. FL.

I HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT, 2017-10-14



**HÖGANÄS
KOMMUN**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	2
INLEDNING	4
PLANDATA.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	12
PLANFÖRSLAG	18
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	26
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	27



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, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

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

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Granskningsutlåtande

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

Bullerutredning, Trivector Traffic, Rapport 2015:106
Geoteknisk undersökning, GeoSyd AB, 2010-11-01

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, plan- och bygglovschef
Joachim Runesson, VA-ingenjör
Sverker Tingdal, stadsarkitekt
Gunilla Sanderbert, bygglovshandläggare
Pär Ragvald, exploateringsansvarig
Oliver Werth, mättningsingenjör
Linda Adler, lantmätteriingenjör



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt bank- och kontorshus, nya bostäder och parkering i markplan.

Huvudidén med planförslaget är att erbjuda attraktiva lokaler för butiker och service i centrum samt att kunna erbjuda bostäder i ett centralt läge. En ny bebyggelse med en blandning av bostäder, service och handel är tänkt att ytterligare förstärka Höganäs stadskärna som ett levande och trivsamt centrum. Syftet är också att ge kvarteret Flora en mer stadsmässig karaktär med högre bebyggelse och en struktur som kopplar ihop och förstärker kvarterets alla sidor.

Nyligen togs en detaljplan fram för kvarteret Flora som medger bostäder och centrumverksamhet i större omfattning än i aktuellt planförslag.

PLANFÖRSLAGET INNEFATTAR:

- 52 möjliga nya lägenheter och kommersiella lokaler om sammanlagt cirka 4100 m² bruttoarea inom Flora 13.
- Nytt markreservat för gemensam parkering i markplan inom Flora 11 och 13.
- Parkeringsplatser i markplan
- Nya kommersiella lokaler om cirka 600 kvadratmeter på Flora 11.
- Ny kvartersmark som endast får bebyggas med komplementbyggnader inom Flora 5.

BAKGRUND, PLANBESKED

2011 togs en detaljplan fram över kvarteret Flora med syfte att erbjuda lokaler för butik, service och bostäder samt ett nedsänkt garage. Förslaget innehöll en bilfri innergård, vilket gav mycket goda förutsättningar för att skapa en tyst sida med god utemiljö för de boende. Efter detaljplanens framtagande bebyggdes endast delar av fastighet Flora 11. På grund av markförorenningar och hög grundvattennivå försvårades möjligheten att anlägga ett nedsänkt garage. Likaså har ingen fastighetsreglering gjorts som överensstämmer med gällande plankarta för den del av Flora 5 som i detaljplanen fått markanvändningen allmän platsmark(torg).

Fastighetsägaren Joakim Andersson inkom därför den 31 mars 2014 med en ansökan om planläggning i syfte att ändra befintlig detaljplan. Ansökan innebar mindre bostadsbebyggelse längs Centralgatan och markparkering istället för garage. Den ansökan avslogs med motiveringen att parkeringsbehovet inte kunde tillgodoses, samt att en god ljud- och utemiljö till bostäderna inte kunde uppfyllas.

Därefter inkom fastighetsägaren den 18 december 2014 med en ny ansökan som innefattar uppförande av en bank- och kontorsbyggnad inom Flora 11, mindre exploatering för bostäder inom Flora 13 än föregående förslag samt ett parkeringsgarage i marknivå under bostadsbebyggelsen.

Kommunstyrelsen beslutade den 3 mars 2015, § 51, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för del av kvarteret Flora. Beslut om tidsbegränsat bygglov för uppförandet av befintlig bank- och kontorsbyggnad på Flora 11 gjordes av

samhällsbyggnadschefen den 8 april 2015 på delegation efter beslut på byggnadsnämndens sammanträde den 26 mars § 91. Byggnaden stod därefter färdig den 12 oktober 2015.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard planförfarande.



Detaljplaneprocessen standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900. Markering visar var, i processen, vi är nu.

SAMRÅD

Ett formellt planförslag 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 under tre veckor fått lämna synpunkter på förslaget. Plansamråd genomfördes den 22 juni till den 15 juli 2016, och ett samrådsmöte hölls den 28 juni kl.17.30 till 19.00 i Stadshuset. Efter samrådet har planförslaget bearbetats.

GRANSKNING

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget, innan det kan antas, vara tillgängligt för granskning under två veckor. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen under granskningen. Granskning genomfördes den 10 oktober till den 31 oktober 2016. Efter granskningen har förslaget bearbetats, och alla inkomna synpunkter under såväl samrådet som granskningen har redovisats i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande i januari 2017.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom tre veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

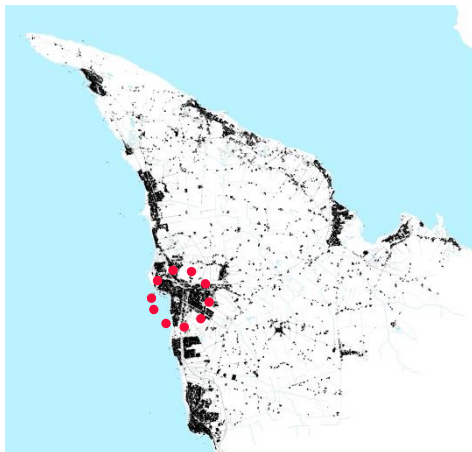
LAGA KRAFT

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

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat mitt i centrala Höganäs, mellan resecentrum, kyrkan och ett av de större handelsstråken, Storgatan. Planområdet omfattar två områden som sammanlagt är cirka 5500 m² stort.



Aktuellt planområde i kommunen



Aktuellt planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Flora 12 och 13 samt del av fastigheterna Flora 5 och 11. Flora 12 ägs av Höganäs kommun. I övrigt ägs alla fastigheter inom planområdet privat.



Aktuellt planområde markerat i rött



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

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

- att fastigheterna ligger inom det område där tyngdpunkten för utveckling av centrumrelaterad handel bör ske,
- att de stadsmässiga kvaliteterna bör förädlas inom området, genom förtätning med blandad stadsbebyggelse.



PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

- PLANOMRÅDESGRÄNS
- GÅNG- OCH CYKELVÄGAR
- VERKSAMHETER
- SERVICE OCH OFFENTLIG VERKSAMHET
- HANDEL/CENTRUMFUNKTIONER
- BEFINTLIG STADSSTRUKTUR, ÖVERVÄGANDE BOSTÄDER
- STADSPARKER
- REKREATION/IDROTT
- NATUR OCH GRÖNOMRÅDEN
- FLYGFÄLT
- KYRKGÅRD
- STÖRRE TRAFIKOMRÅDE
- JORDBRUKSMARK
- SNÄBÅTSHAMN
- 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
- VIKTIGT KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅK. FÖRTÄTNING UTMED STRÅKET ÄR ÖNSKVÄRD. STRÄCKNING
- STRÅK FÖR ATT LÄNKA GRÖNSTRUKTUREN, REKREATIONSSTRÅK
- GRÄNS FÖR TÄTORTSUTVECKLING
- TYNGDPUNKT FÖR UTVECKLING AV HANDEL, MED KOPPLINGAR TILL CENTRUMRELATERAD
- 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. Planområdet är markerat med en röd prickad linje.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplan:

DETALJPLAN FÖR KV FLORA 11 M FL, laga kraft 2011-12-23

Planområdet omfattar fastigheterna Flora 5,8,11,12,13 och del av Höganäs 36:16 (Järnvägsgränd). Genomförandetiden pågår till och med 2016-12-23.

Syftet med planen var att erbjuda lokaler för butik och service samt för bostäder i centrum. Till följd av detta skulle centrum stärkas och bli mer levande och Flora skulle få en mer stadsmässig karaktär som ett kvarter med byggnader längs kvarterets alla sidor.

Detaljplanen innehåller bland annat:

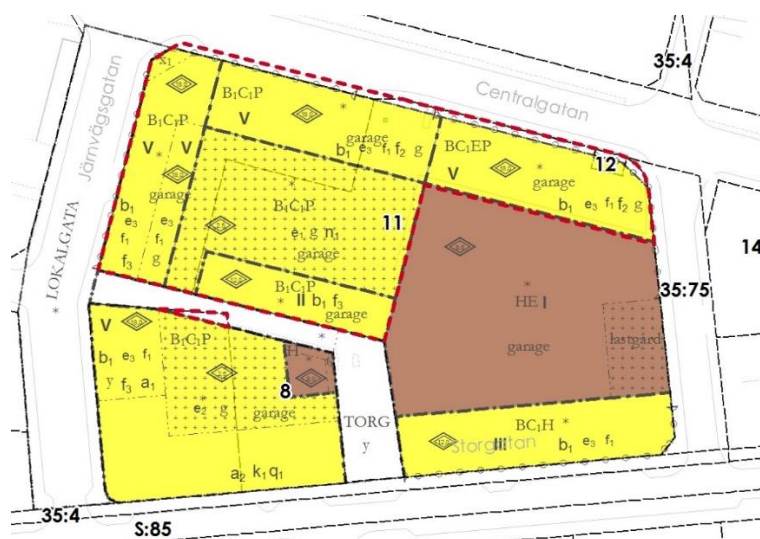
- Cirka 140 p-platser i delvis försänkt garage och 35 p-platser på Storgatan och Järnvägsgränd
- En bilfri innergård som ger möjlighet till en tyst sida för de boende och möjlighet till utevistelse
- Bebyggelse upp till 4 våningar med indragen femte våning
- På bottenvåning föreslås i första hand handel och servicefunktioner med entréer mot allmän plats
- Arnbergs plats lyfts upp och ett allmänt stråk genom kvarteret säkras, bland annat genom anläggande av torgyta över en del av befintlig bebyggelse på Flora 5
- Kulturskydd av befintlig bebyggelse på Flora 5 och 8
- Rivning av fabriks- och biografbyggnaden, som länge stått tom

Inom fastighet Flora 12, 13 och del av 5 och 11 kommer gällande detaljplan att ersättas med aktuell plan (se kartutsnitt på nästa sida). Viktiga kriterier för den gällande detaljplanen, som även kommer att prioriteras i den nya planen är:

- Att bebyggelsen medverkar till att förstärka de omgivande gaturummen och anvisar till naturliga lägen för entréer mot allmän plats i strategiska lägen.
- Att möjliggöra för allmänheten att röra sig genom kvarteret.
- Att erbjuda parkeringsplatser i den omfattning, som behövs för att kvarteret ska fungera väl.
- Att ge möjlighet för nya bostäder centralt så att befintlig service och kollektivtrafik utnyttjas.
- Att tillhandahålla flexibla lokaler för handel och service till allmänheten.

Ett kriterium när gällande detaljplan togs fram var att möjliggöra för framtida spårtrafik längs Centralgatan. I samband med detta reglerades fastighetsgränserna längs gatan, för att möjliggöra tillräckligt med plats för spårtrafiken. Planer om framtida spårtrafik längs Centralgatan finns inte längre, men däremot ska plats behållas för framtida utveckling av kollektivtrafik och utveckling av gång- och cykelstråk längs Centralgatans södra del.

Bebyggelsen som i gällande plan skulle anläggas längs Centralgatan är i föreslagen plan borttagen, vilket innebär att kvarteret inte kommer att omslutas på samma sätt som ursprungligen var tänkt. För att inte förlora kvarterets stadsmässiga karaktär och geometri är det viktigt att genom andra strukturer, exempelvis med hjälp av träd, markera gränsen mot Centralgatan.



Kartutsnitt av gällande detaljplan för Kv Flora 11 m.fl. Område som ändras är markerat i rött.



Tillhörande gällande detaljplan: situationsplan



FASAD MOT JÄRNVÄGSGRÄND



FASAD MOT CENTRALGATAN

Tillhörande gällande detaljplan: illustration av fasader

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöer på Kullabälvön – Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat att Himmelfärds kyrkan, som ligger i anslutning till kvarteret Flora, omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Även byggnaderna på fastigheterna Flora 5 och 8 är värdefulla ur kulturmiljösynpunkt och ingår i lokalt bevarandebeslut för miljön kring Himmelfärds kyrkan. Större delen av Flora 13 ligger inom område för lokalt bevarandebeslut.

Under förutsättningen att gestaltningen av den nya bebyggelsen anpassas till värdena i befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, bedöms förslaget inte påverka riksintresset negativt. De bestämmelser som har tagits fram för att säkerställa de kulturhistoriska värdena är:

- Reglering av höjd på ny bebyggelse, så att volymer samspelar med befintlig utformning på Flora 5 och 8, bland annat genom indragning av översta våningsplanet.
- Fasadmaterial mot Järnvägsgränd ska vara tegel, puts eller stenmaterial för att samspela med bebyggelsen omkring.

MILJÖPROGRAM

Miljöprogram för Höganäs kommun 2015-2025, antaget av kommunfullmäktige 2015-12-16. Syftet med miljöprogrammet är att fungera som ett övergripande verktyg för styrning och uppföljning av miljöarbetet i Höganäs kommun med fokus på miljömässig hållbarhet. Det omfattar kommunens egna verksamheter, men även områden där kommunen har möjlighet att påverka i den geografiska kommunen, till exempel genom samarbete med externa aktörer, information och incitament som styr i miljövänsam riktning.

I miljöprogrammet nämns bland annat, som påverkar aktuell detaljplan, miljömålet ”Andelen resor med kollektivtrafik, cykel och gång ska vara minst 35 procent 2025”. Aktuell detaljplan påverkar målet positivt då det möjliggör nya bostäder och verksamheter i direkt anslutning till mycket god kollektivtrafik samt nära befintlig service.

PARKERINGSNORM OCH PARKERINGSPOLICY

Kommunens parkeringsnorm skall uppfyllas. För kvarteret Flora, som har ett mycket gott kollektivtrafikläge, föreslås gälla 1 parkeringsplats per lägenhet respektive 22 platser per 1000 m² kontor och 35 p-platser per 1000 m² handel.

Med tanke på att kvarteret kommer att innehålla en blandning av funktioner, kan parkeringsplatserna samnyttjas över dygnet så att antalet parkeringsplatser inte blir lika stort. Med samnyttjande avses att kontor och butiker i viss omfattning använder sig av samma p-platser för besökande på dagen, som sedan används av de boende på kvällen och natten. Vidare förutsätts begränsning av parkerande som arbetar i närområdet genom begränsad p-tid till 2 eller 3 timmar.

Kvarteret ligger dessutom i direkt anslutning till mycket god kollektivtrafik. Sammantaget kan antalet parkeringsplatser vara 80 % av det sammanlagda beräknade behovet.

RIKSINTRESSEN**KULTURMILJÖVÅRD**

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövård, enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Däremot ligger planområdet i närheten av riksintresse för kulturmiljövård vid Himmelsfärdskyrkan.

KUSTZON

Planområdet ingår, liksom hela tätorten Höganäs, i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG**KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ**

Planområdet ligger inom bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.

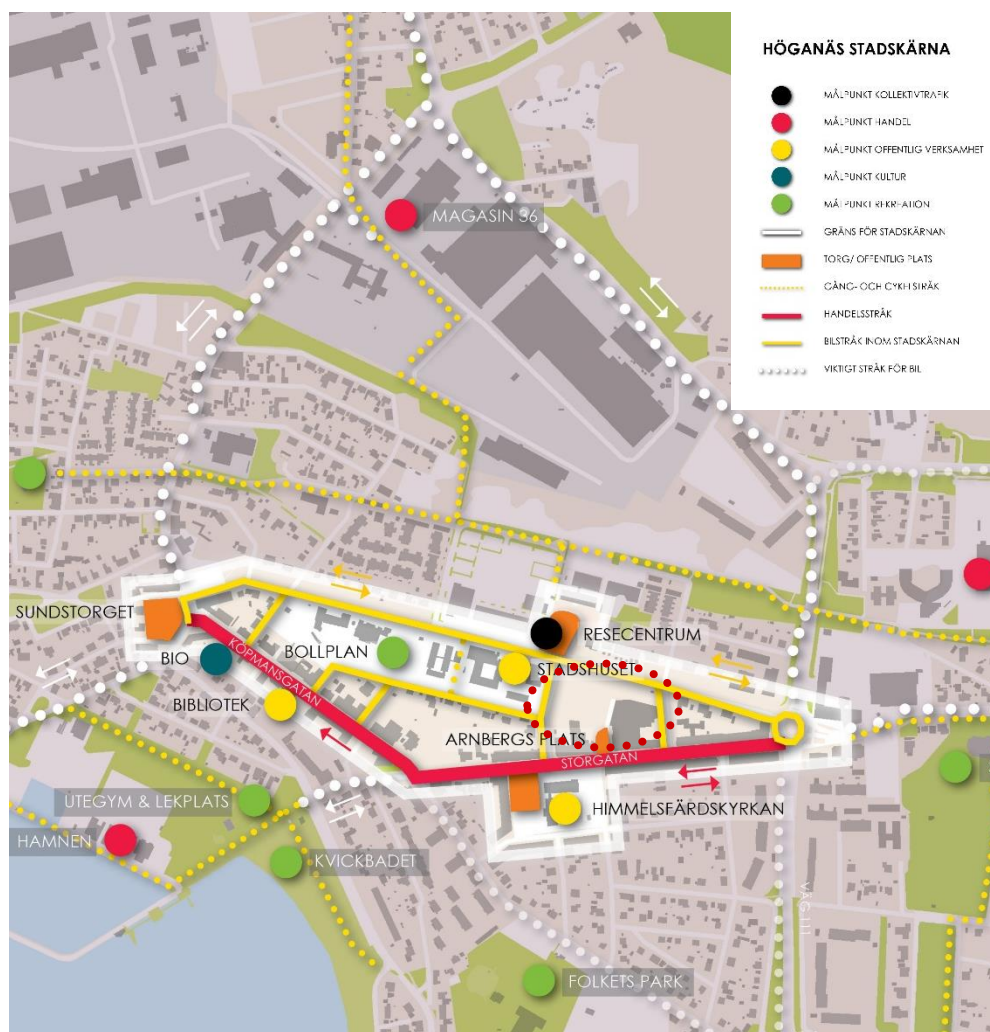
Höganäs visar på utvecklingen från fiskeläge över brukssamhälle till modern industrisamhälle. Viktiga inslag i miljön är de olika centrubildningarna med tillhörande bebyggelse samt stadsplanerna i de olika områdena. Ett speciellt intresse är knutet till bostadshusen för de vid bruket anställda, omspännande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

FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Idag består större delen av planområdet av parkering i anslutning till ett bankhus, ett systembolag och en livsmedelsaffär. Västra delen består av en gräsyta som inte används i dagsläget.

Planområdet ligger mitt i Höganäs utpekade stadskärna, i närheten av såväl Höganäs nav för kollektivtrafik, handel och offentlig service samt i anslutning till viktiga huvudstråk inom staden såsom Centralgatan, Storgatan och väg 111.



Höganäs stadskärna och viktiga målpunkter. Planområdet är markerat med prickad röd linje.



Karta över användning av området idag

OMRÅDETS HISTORIA

Tidigare rymde kvarteret Arnbergs Fabrik Aktiebolag, som bland annat tillverkade snörliv och korsetter. Fabriken grundades 1893 och i början av 60-talet var Arnbergs en stor aktör på den svenska marknaden. År 1971 lades däremot fabriken ner och fabriksbyggnaden längs Storgatan revs 1982. Olof Arnbergs plats, inom kvarteret och direkt söder om planområdet, har tillkommit som ett minne av fabriken.

Inom Flora 11 och 13 låg tidigare även en biograf, som fram till och med år 2005, har inrymt verksamhet för framställning av plastdetaljer från granulat. Denna byggnad revs till följd av framtagandet av gällande *detaljplan för kv. Flora m fl, laga kraft 2011-12-23*

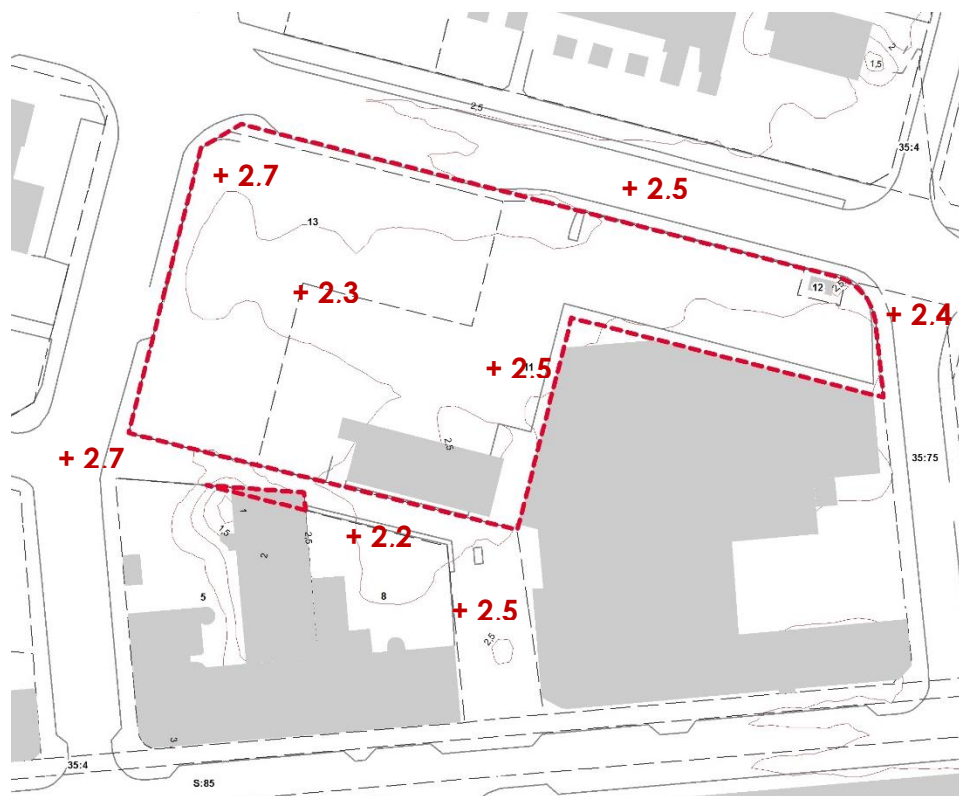
LANDSKAPSBILD

STADSBILD

Höganäs är en utbredd småstad som domineras av bebyggelse från 1800- och 1900-talen. Karaktären är relativt småskalig. Höganäs har inte vuxit med tydliga årsringar utan snarare som ett nät bestående av flera delar som successivt förtätas. Detta, tillsammans med en del rivningen under 1960-talet, har gett upphov till luckor i bebyggelsen och en låg täthet. Kvarteret kring Flora uppvisar en modifierad rutnätsstruktur med långa, inte vinkelräta kvarter.

TOPOGRAFI

Planområdet ligger på relativt plan mark. Höjden över havet varierar mellan + 2,7 och + 2,2 meter över havet. För ny bebyggelse i kustnära områden ska risk för framtida höjning av havsnivån beaktas.



Höjsättningskarta

VATTEN

Planområdet ligger i en sänka. Mätningar gjorda i områden omkring planområdet visar att grundvattennivån har stigit med omkring 1-1,5 meter sedan början av 1970-talet för att sedan sjunka igen en halvmeter. Delar av bebyggelsen i området har redan problem med höga grundvattennivåer, vilket har lett till fuktskador i källare.

GEOTEKNIK

En geoteknisk undersökning gjordes i samband med framtagandet av gällande detaljplan. Denna visar att det troligtvis kommer att behöva användas pålning för grundläggning inom kvarteret. Senaste grundvattenobservationer som gjorts i området visade +0,10 meter över havet, mätt i december 2007. I gällande plan ställs därför krav på vattendom för att få bygglov ifall ny bebyggelse anläggs på nivå under grundvattenytan.

FORNLÄMNINGAR

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

BEBYGGELSE

Bebyggelsen i Höganäs har till övervägande del fasader av tegel men även putsade hus förekommer. På kvarteret Flora 5 och 8 mot Storgatan/ Järnvägsgatan ligger några av Höganäs exklusivaste fastigheter från mellankrigstiden. Byggnaderna är värdefulla ur kulturmiljösynpunkt och ingår i det lokala bevarandeintresset för miljön kring Himmelsfärdskyrkan.



Bebyggelse från mellankrigstiden på Flora 8 och 5. Vy från Arnbergs plats.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger centralt i Höganäs och omges, förutom av handel, av bland annat resecentrum, stadshus, tandläkare och vårdcentral. De bostäder som föreslås kommer därmed att ha mycket god tillgång till både offentlig och kommersiell service.

TRAFIK

BILTRAFIK

CENTRALGATAN

Centralgatan har idag huvudsakligen rollen som tillfarts- eller matargata till centrum. Centralgatan utgör också tillfart för resenärer som reser med kollektivtrafik till stadens resecentrum. Längs Centralgatans norra sida finns ett gång- och cykelstråk som fungerar som ett snabbare avskilt stråk för fotgängare och cyklister än övriga gator i stadskärnan. Detta planeras så småningom kompletteras med ett cykelstråk längs Centralgatans södra del, i anslutning till kvarteret Floras norra gräns.

Trafik på Centralgatan uppgår idag till 4900 fordon per dag, varav 11 % är tung trafik.

JÄRNVÄGSGATAN

Järnvägsgatan är en betydelsefull länk mellan Storgatan och resecentrum. Dess uppgift är att binda ihop stadskärnan fysiskt, genom att underlätta för gående, cyklister och bilister att röra sig längsmed denna, och mentalt, genom en gestaltning som tydliggör dess

centrala läge och förenklar orientering. Det finns planer på att under åren 2016 och 2017, bygga om Järnvägsgatan för att bättre uppfylla de ovan nämnda syftena. Trafik på Järnvägsgatan beräknas uppgå idag till cirka 650 fordon per dag, varav 5 % är tung trafik.

STORGATAN

Storgatan är en av stadens äldsta och viktigaste handelsgator. Den kopplar an till Köpmansgatan i väst och även till Kwickbadet men fungerar också som en länk till östra sidan av staden. Även för Storgatan finns tankar om att förnya och uppdatera utformningen för att stärka gatan som centralt och viktigt huvudstråk i staden och för att förbättra tillgängligheten för alla. Trafik på den del av Storgatan som går förbi planområdet, uppgår idag till 3000 fordon per dag, varav 4 % är tung trafik.

GREVEGATAN

Grevegatan har idag huvudsakligen rollen av matningsgata för gods till butikerna. Den fungerar också i begränsad omfattning som förbindelse för trafik mellan Storgatan och Centralgatan. Trafik på Grevegatan uppgår idag till 650 fordon per dag, varav 5 % är tung trafik.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelstråk finns längs norra delen av Centralgatan. Utveckling av cykelstråk i stadskärnan planeras för framtiden.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet har mycket god koppling till kollektivtrafik. Nordväst om planområdet, vid korsningen Järnvägsgatan/ Centralgatan finns navet för Höganäs kommuns kollektivtrafik. Härifrån går regionalbussar norrut mot Mölle och Arild, samt söderut, mot Viken och Helsingborg. Turtätheten på bussar till och från Helsingborg är 10 minuter.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Cirka 110 parkeringsplatser finns idag inom planområdet i markplan. In- och utfarten vid Centralgatan är idag hårt belastad av flera olika trafikslag och det råder stor förvirring kring vem som har företräde och hur man ska röra sig i anslutning till in- och utfarten. Passage för gående saknas samtidigt som en sedan länge temporär hållplats för bussar finns direkt väster om utfarten. Denna hållplats finns kvar fram till att busstorget vid resecentrum är ombyggt, vilket planeras bli färdigt sommaren 2016.

Varumottagning till butik sker från Grevegatan. Bank- och kontorshuset har idag däremot sin varuhantering och sophämtning sydväst om byggnaden, med in- och utfart från Arnbergs plats. I nuläget backar sopbilen hela vägen in till sophanteringen från Arnbergs plats. Det finns däremot redan idag möjlighet för sophämtning och dylikt norrifrån, från parkeringen, för att minimera dessa backrörelser.

En parkeringsmätning, gjord av Höganäs kommun hösten 2014 och kompletterad med en mätning våren 2016, indikerar att parkeringen inom kvarteret har en beläggning av cirka 81 % när efterfrågan är som störst (en torsdagseftermiddag). En genomsnittlig beläggning för vardagar är cirka 51 % och på lördagar cirka 43 %. Systembolaget, som ligger sydost om planområdet, har flest kunder på fredagseftermiddagar. Många av de som då parkerar inom området besöker både livsmedelsbutiken och Systembolaget.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Nät för vatten och avlopp finns i omkringliggande gator.

DAGVATTENHANTERING

Flora 11 är kopplad till kommunal dagvattenanslutning. Ny bebyggelse kan koppla an till kommunal dagvattenanslutning.

VÄRME

Höganäs energis fjärrvärmenät har huvudstråk som går i Järnvägsgatan, väster om planområdet. E. ON Gas har dessutom distributionsledningar för natur och biogas söder om planområdet.

ELFÖRSÖRJNING

Höganäs energi har en transformatorstation inom planområdet på fastighet Flora 12, vars läge bekräftas i föreslagen detaljplan. Ledningar för el finns även under befintlig parkeringsyta i norra delen av planområdet inom Flora 11. Elskåp finns i det nordvästra hörnet av planområdet.

AVFALL

Befintlig bankbyggnad inom Flora 11 har avtal för upphämtning av sopor, vilket kan tecknas även för nybyggnation inom hela planområdet.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Skanova och Höganäs energi har ledningar i omkringliggande gator.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

Planområdet är påverkat av buller, varför en bullerutredning har tagits fram av *Trivector Traffic*, 2015-12-18. Utredningen grundas på de riktvärden som finns i den nya förordningen om buller från trafik, från juni 2015. Se mer information om buller på sidorna 28-29.

MARKFÖRORENINGAR

Området har tidigare omfattats av markförorening av bland annat alifater. År 2013 har därför delar av Flora 13 och Flora 11 sanerats. För bedömning av föroreningsgrad samt åtgärds mål har Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark använts. Markanvändningen på fastigheten Flora 11 har bedömts som mindre känslig markanvändning (MKM) då fastigheten består av hårdgjorda ytor, parkering, samt kommersiella lokaler. De stickprov som tagits inom fastigheten har visat på något förhöjda halter av tungmetaller i marken men värdena har inte överskridit riktklinjerna för mindre känslig markanvändning (MKM). Den del av fastigheten som i dagsläget består av parkering har inte sanerats, och får inte bebyggas. I schaktvägg som angränsar till fastighet Flora 13, där planer finns för bostadsbygge, användes Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig mark (KM). Provtagningen på Flora 13 visar halter under KM. Nya upptäckter av föroreningar, i samband med markarbeten, ska saneras för att hållas inom de riktklinjer som respektive markanvändning förutsätter.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Vid nybyggnation på tomten ska nya bostäder uppföras radonsäkert.

PLANFÖRSLAG

PLANFÖRSLAGET INNEFATTAR:

- 52 möjliga nya lägenheter och kommersiella lokaler om sammanlagt cirka 4100 m² bruttoarea inom Flora 13.
- Nytt markreservat för gemensam parkering i markplan inom Flora 11 och 13.
- Parkeringsplatser i markplan
- Nya kommersiella lokaler om cirka 600 kvadratmeter på Flora 11.
- Ny kvartersmark som endast får bebyggas med komplementbyggnader inom Flora 5.

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar ny bebyggelse för bostäder och centrumverksamhet, parkeringsytor samt en transformatorstation.

Huvudidén med planförslaget är att erbjuda attraktiva lokaler för butiker och service i centrum samt att kunna erbjuda bostäder i ett centralt läge. En ny bebyggelse med en blandning av bostäder, service och handel är tänkt att ytterligare förstärka Höganäs stadskärna som ett levande och trivsamt centrum. Syftet är också att ge kvarteret Flora en mer stadsmässig karaktär med högre bebyggelse och en struktur som kopplar ihop och förstärker kvarterets alla sidor.

Förslaget följer fördjupad översiktsplans intentioner eftersom den nya markanvändningen bidrar till en förtätning av bostäder och verksamheter inom stadskärnan.



Illustration av planförslaget

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Resecentrum är för många utgångspunkten där de möter staden. Kvarteret Flora och Järnväggsgatan är därför strategiska platser. En stadsmässig karaktär på dessa platser tydliggör stadskärnan, förenklar orienteringen och påverkar uppfattningen av Höganäs. Det är därför speciellt viktigt att hörnet på Flora 13 utformas på ett inbjudande sätt.

Viktiga gestaltungsfrågor som den nya bebyggelsens skala, gräns mot gator och entréers placering regleras. Relationen till övriga byggnader i omgivningen, särskilt på Flora 5 och 8, Himmelsfärdskyrka och stadshuset, har beaktats genom anpassning av volymer och krav på tegel eller puts som huvudsakligt fasadmateriäl.

Stadsrummet Järnväggsgatan kommer att definieras tydligare som axel mellan kyrkan och resecentrum genom den nya bebyggelsen på Flora 13. Bebyggelsens gestaltning ska medverka till att göra att gatan känns inbjudande och trygg. Strävan ska vara att fasader mot Järnväggsgatan inte ska vara avvisande baksidor i markplanet utan utformas med butiker med skyltfönster eller bostadsentréer mot gatan.

Centralgatan är en infartsväg till centrum för många av Höganäs besökare och medborgare, varför upplevelsen av kvarteret från denna gata har en stor påverkan på hur stadskärnan uppfattas. Eftersom ingen bebyggelse föreslås i denna del av planområdet bör träd istället planteras längs Centralgatans södra sida för att delvis sluta kvarteret och mjuka upp den upplevda gränsen mellan den stora parkeringsytan och den nya bebyggelsens höga volymer. Likaså bör transformatorstationen omgestaltas eller kompletteras med vegetation runt om för att bättre smälta in i stadsbilden.

Den del av befintlig byggnad inom Flora 5, som i tidigare detaljplan omfattas av allmän platsmark (torg), föreslås samma markanvändning som angränsande yta inom samma fastighet har i gällande detaljplan för Kv Flora 11 m. fl, laga kraft 2011-12-23, nämligen kvartersmark för bostadskomplement.



Illustration av föreslagen bostadsbebyggelse med butik/ service i bottenvåning. Perspektiv från resecentrum av Fojab arkitekter.



Illustration av föreslagen bostadsbebyggelse med butik/ service i bottenvåning. Perspektiv från Järnväggsgatan av Fojab arkitekter

B: BOSTÄDER

Cirka 52 nya bostäder föreslås på Flora 13. Markanvändningen bostäder tillåter olika former av boende av varaktig karaktär, så länge boende är huvudsyftet för användningen. Även bostadskomplement ingår i användningen.

C: CENTRUMVERKSAMHET

Befintlig bank- och kontorsbyggnad i två våningar, i den södra delen av Flora 11, bekräftas genom planförslaget och får markanvändningen centrumverksamhet. Centrumverksamhet innefattar all sådan verksamhet som inte är störande och som bör ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå. Där ingår exempelvis butiker, service, kontor, bank, bio, bibliotek, teatrar, kyrkor och andra religiösa byggnader, samlingslokaler, gym, restauranger. Markanvändningen föreslås även inom Flora 13.

E: TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Inom Flora 12 finns en transformatorstation, vars placering bekräftas genom planförslaget och får markanvändningen *Tekniska anläggningar*. Markanvändningen används för områden för tekniskt ändamål, som exempelvis distribution eller omvandling av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler samt värme.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Bostadshuset som föreslås på Flora 13 får uppgå till fem våningar med en inskjuten sjätte våning i anslutning till hörnet mot Järnvägs-gatan/ Centralgatan. På tre fasader får burspråk finnas. Genom att bryta upp den fem våning höga östra fasaden med hjälp av burspråk förväntas den upplevda skalan på byggnaden vara i proportion med omgivningen. (se bild nedan).

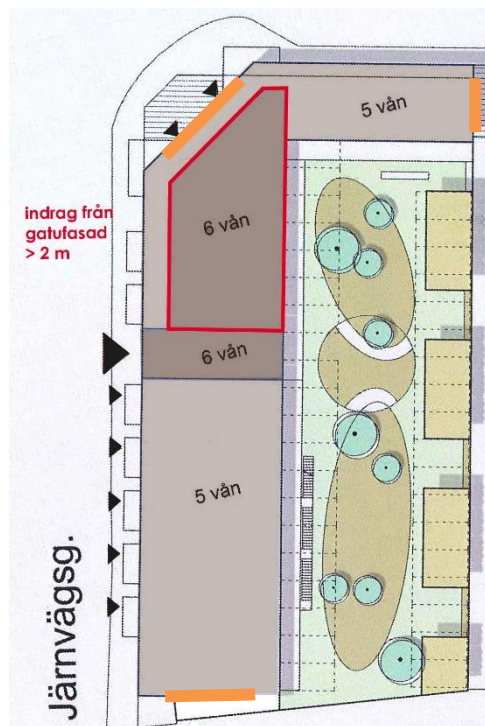


Illustration av bostadsbebyggelse på Flora 13 ovanifrån. Del av sjätte våning närmast korsningen Järnvägs-gatan/ Centralgatan är inskjuten minst 2 meter från gatufasad. Orange markering visar fasad där burspråk möjliggörs.

Det nedersta planet har högre takhöjd (3,5 meter) för att möjliggöra flexibla lokaler som kan användas såväl för boende som för butiker eller annan centrumverksamhet. Samtliga bostäder får tillgång till en gemensam uteplats på gården som är tyst. För att säkerställa en tyst innergård för boende har en skyddsbestämmelse tagits fram om att bullerskydd ska finnas i den omfattningen att gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå 50 dBA klaras. Balkong får finnas och balkong får inglasas i enhetligt utförande.

Väggen mot befintlig parkeringsplats är viktig för hur parkeringsplatsen uppfattas. För att detta inte ska uppfattas som en baksida ska gestaltning och materialval göras med omsorg. Genom att visuellt bryta upp väggen i fler delar, anpassas den upplevda volymen på huset till en, för platsen, mer proportionerlig och inbjudande skala. Grönska kan även användas för att göra platsen mer inbjudande.

På grund av problemet med högt grundvatten är det viktigt att bebyggelsen utförs i enlighet med de rekommendationer som finns i den geotekniska utredningen som togs fram för gällande detaljplan för *kv Flora m. fl. laga kraft 2011-12-23*. Detaljundersökning av de geotekniska förhållandena måste genomföras i samband med projekteringskedet.

GESTALTNING AV KVARTERET

Genom att behålla mellanrummen mellan byggnaderna blir det enkelt och gent att röra sig inom kvarteret och känslan av trygghet för gående kvällstid blir högre genom bättre

uppsikt över området och möjlighet till flera tillflyktsvägar. För att behålla mellanrummen mellan bank- och kontorsbyggnad samt bostadsbyggnad och livsmedelsbutik regleras markens anordnande så att stängsel, plank och mur inte får uppföras.

Längs Centralgatan finns behov av att mjuka upp den upplevda gränsen mellan den stora parkeringsytan och den nya bebyggelsens höga volymer. Planbestämmelse om att mur och/ eller vegetation ska finnas inom kvartersmark mot Centralgatan föreslås därför för att bidra till ett mer stadsmässigt uttryck och en tydligare inramning av kvarteret.

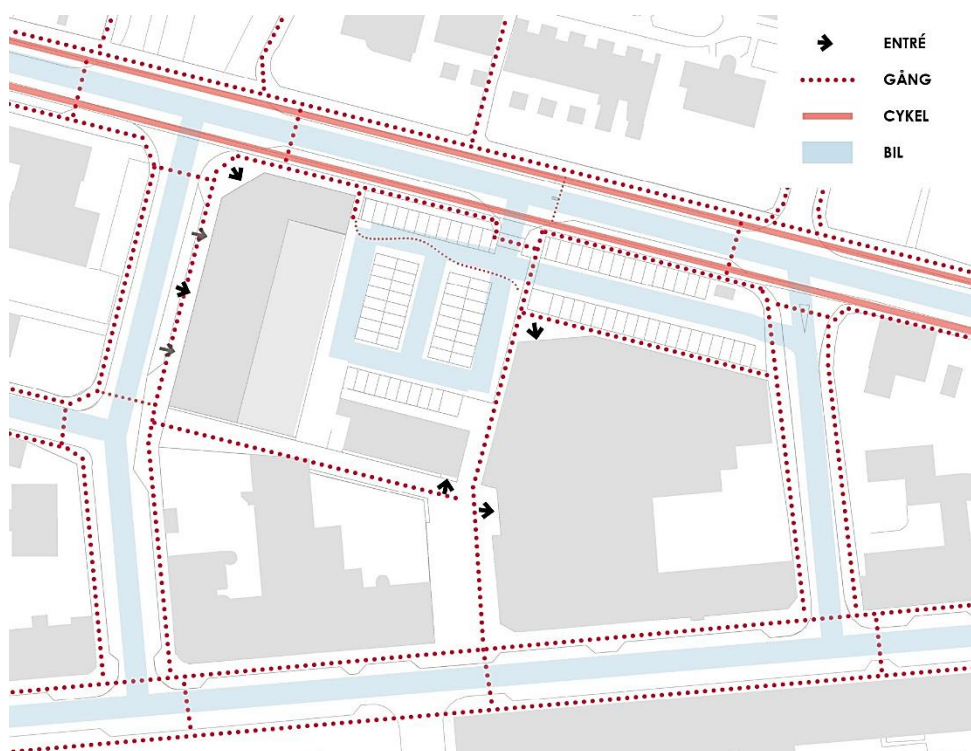


Exempelbilder på hur mur och/ eller vegetation kan se ut i gränsen mot Centralgatan. Bild överst till vänster är från Bologna och visar trädplanteringar med rotsystem ovanför mark. Övriga bilder är hämtade från internet.

FÖRESLAGEN TRAFIK, GATUSTRUKTUR

En tydligare struktur för hur gående, cyklister och bilar ska röra sig inom området föreslås för att öka tillgängligheten till såväl befintliga verksamheter i området som tillkommande. Möjligheten för framför allt gående att röra sig genom planområdet behöver tydliggöras för att minska konflikterna med bilar och öka känslan av trygghet för gående. Dessutom föreslås avlastning av befintlig in- och utfart mot Centralgatan, som idag är hårt belastad, genom möjligheten till en ny utfart mot Grevegatan.

Vid en eventuell framtida omgestaltning av Centralgatan, som innefattar gångstråk, cykelstråk och/eller trädrad på den södra sidan av körbanan, förenklas in- och utfarter till planområdet. Ändringen innebär en förflyttning av punkten där bilar svänger för att komma in till planområdet, som resulterar i att fordonen hinner kan rätas upp innan de kör in i planområdet.



Bilden visar föreslagen trafikstruktur

BILTRAFIK

De nya bostäderna bedöms kunna alstra upp till 160 fordonrörelser per dygn, vilket i sin tur förväntas medföra en ökning på Centralgatan med cirka 80 fordonrörelser per dag. Den nya centrumverksamhet som kan tillkomma i kvarteret kommer troligtvis bestå av småskalig handel och förväntas därför knappast påverka trafikmängden på omkringliggande gator.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gångnätet ska vara gent, väl utbyggt och sammankopplat med omkringliggande stråk. För att öka känslan av trygghet för gående ska ytorna mellan bank- och kontorsbyggnaden och intilliggande byggnader vara genomskiktiga så att det finns visuell kontakt mellan gångpassagen, Korsettgränd, och parkeringsytan. Burspråk möjliggörs på bostadsbyggnaden ut mot passagen, vilket också kan öka känslan av trygghet för de som

rör sig genom gränden. Cykelvägarna ska vara sammankopplade mot övrigt nät och det ska tillhandahållas goda möjligheter för boende och besökare att parkera sin cykel på ett tillgängligt och bekvämt sätt.

In- och utfarten i anslutning till Centralgatan föreslås kompletteras med en tydligare markerad gång- och cykelpassage från butikens entré norrut med plats för cykelparkeringar. Likaså föreslås ett övergångsställe vid in- och utfarten för att säkra de gående som rör sig i öst-västlig riktning.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Ett avsteg från p-normen bedöms som rimlig på grund av möjligheten att samnyttja parkeringsplatser inom kvarteret samt eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till mycket god kollektivtrafik, till handel och service, till ett väl utbyggt nät för gång- och cykel samt mindre än 500 meter från en bilpool(på Junivallen).

110 parkeringsplatser finns idag inom planområdet i markplan. Dessa föreslås i planförslaget behållas. Sammanlagt förväntas > 35 parkeringsplatser anordnas i markplan under bostadshusets innergård. 19 platser av dessa kommer att tillhöra endast bostäderna och placeras i en egen del under bostadshuset, med infart för bilar från den öppna parkeringsplatsen öster om byggnaden. Övriga platser är gemensamma för Flora 13 och Flora 11 och direkt tillgängliga från den öppna parkeringsytan. Dessa parkeringar ska omfattas av en gemensamhetsanläggning och förväntas nyttjas av befintliga verksamheter inom kvarteret dagtid och av boende inom Flora 13 övrig tid under dygnet. Ett avsteg har gjorts från parkeringsnormen, i enlighet med kommunens parkeringspolicy, under förutsättning att bostadslägenheterna inom Flora 13 och verksamheterna inom Flora 11 samnyttjar de parkeringsplatser som finns inom gemensamhetsanläggningen. Behov av styrning kan bli aktuellt för att säkra att parkeringsplatserna inte missbrukas av utomstående.

Som komplettering till ett mindre parkeringstal för bilar ska möjligheten att gå eller att använda cykel underlättas inom planområdet. På det sättet minskar behovet att äga och köra bil.

Varumottagning till befintlig livsmedelsbutik intill planområdet ska ske från Grevegatan. Varumottagning och sophämtning vid bankbyggnaden föreslås ske från parkeringsplatsen norr om byggnaden.

En utfart för bilar föreslås också mot Grevegatan för att avlasta in- och utfarten mot Centralgatan. Utfarten placeras nära befintlig korsningspunkt för Grevegatan och Centralgatan, varför endast utfart med mindre flöden kan anses passande. Sikten på Grevegatan anses god och befintliga trafikflöden tillräckligt låga. Infart från Grevegatan till Flora 11 är däremot olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt, och får inte finnas enligt förslaget. Utfart mot torgytan på Arnbergs plats och korsettgränden anses inte lämplig eftersom torgytan ska vara en passage för gående genom kvarteret. Förbud mot utfart regleras i plankartan.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Ny bebyggelse kan koppla an till befintligt nät för vatten och avlopp.

DAGVATTENHANTERING

Ny bebyggelse kan koppla an till kommunal dagvattenanslutning.

VÄRME

Fastigheterna kan kopplas till Höganäs energis fjärrvärmenät, vars huvudstråk går i Järnväggsgatan, väster om planområdet. E. ON Gas har dessutom distributionsledningar för natur och biogas söder om planområdet.

ELFÖRSÖRJNING

Höganäs energi har en transformatorstation inom planområdet på fastighet Flora 12, vars läge bekräftas i föreslagen detaljplan.

AVFALL

Befintlig bank- och kontorsbyggnad inom Flora 11 har avtal för upphämtning av sopor, vilket kan tecknas även för nybyggnation inom hela planområdet.

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 första kvartalet 2017.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

Ett planavtal har upprättats mellan Höganäs kommun och exploatör, då exploatören bekostar planläggning.

ANSVARSFÖRDELNING

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.

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

- Gemensamhetsanläggning föreslås bildas för gemensam markparkering för Flora 11 och 13 inom del av Flora 11.
- Servitut för in- och utfart ska ordnas för Flora 13. I kommande förrättning bestäms placering av servitut för in- och utfart för Flora 13 över kvartersmark på Flora 11.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

GEOTEKNISKA ÅTAGANDEN

På grund av problemet med högt grundvatten är det viktigt att bebyggelsen utförs i enlighet med de rekommendationer som finns i den geotekniska utredningen som togs fram för gällande detaljplan för *kv Flora m. fl. laga kraft 2011-12-23*.



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.

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 mätpunkt 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.

Planområdet är påverkat av buller, varför en bullerutredning har tagits fram av *Trivector Traffic*, 2015-12-18. Utredningen grundas på de riktvärden som finns i den nya förordningen om buller från trafik, från juni 2015.

UTRYMME	EKVIVALENTNIVÅ (dBA)	MAXIMALNIVÅ (dBA)
Inomhus:	30	45 (nattetid)*
Utomhus:		
- vid fasad	55/60***	På skyddad sida 70 (men bara om mer än 55 dBA i ekv ljudnivå vid oskyddad sida)*
- på uteplats	50	Bör klara 70 (men i vilket fall som helst högst 80)**

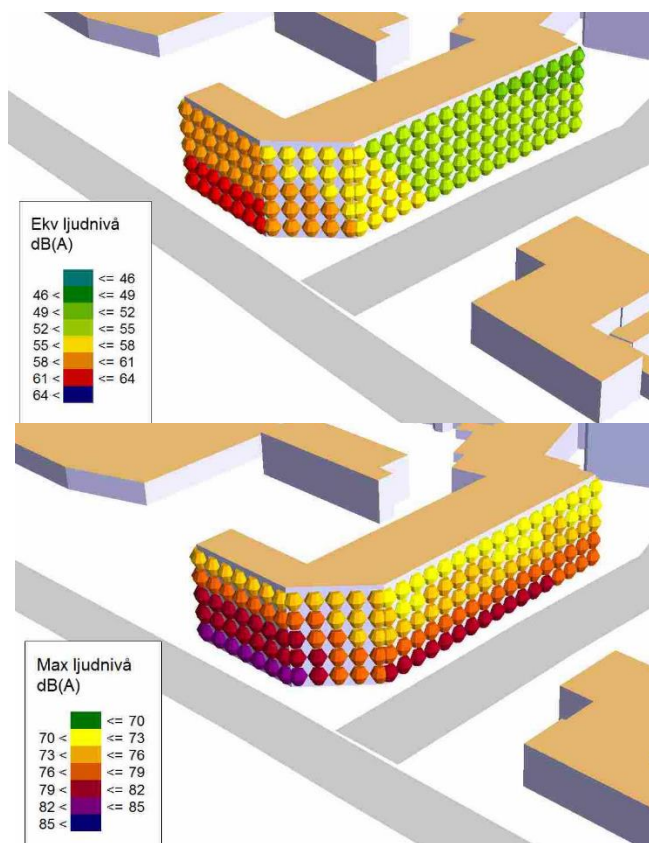
* riktvärde får överskridas högst 5 gånger/natt

** riktvärde får överskridas 5 gånger/mest belastad timme dag/kväll

*** 60 dBA gäller vid lägenheter på högst 35 m²

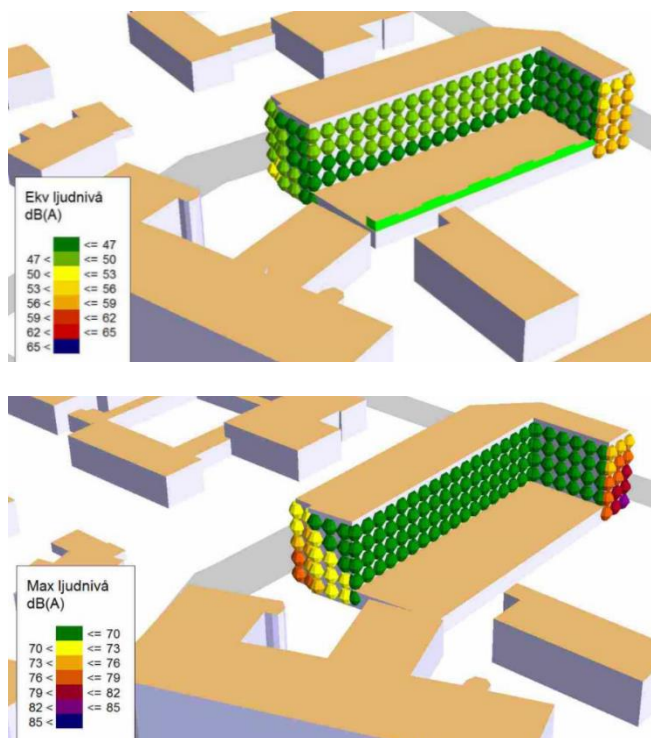
Tabell: Ljudnivåer för buller från väg- och tågtrafik vid bostäder enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, Svensk författningssamling 2015:216, 2015-05-19 samt ljudnivåer inomhus enligt tidigare gällande riktvärden.

Som framgår av figurerna nedan överskrider riktvärdet för bostäder vid fasad längs Centralgatan och längs Järnvägsgatans norra del. Däremot klarar man riktvärdena vid fasaderna in mot gården, ifall man anlägger ett 1,5 meter högt plank mellan 2 m höga bullerskyddande förråd i öster. Eftersom balkongerna inte klarar riktvärdena längs Järnvägsgatan och Centralgatan måste lägenheterna även få tillgång till en gemensam uteplats på gården. I plankartan skrivs därför en bestämmelse om bullerskydd in, för att klara riktvärdena för gemensam uteplats på gården. För den del av byggnaden som vetter mot Centralgatan och korsningen införs även en bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida. Eftersom nedersta våningsplanet vetter mot en inbyggd parkeringsyta under innergården innebär detta att bostäder inte kan anordnas i markplan mot Centralgatan.



FASAD MOT JÄRNVÄGSGATAN OCH CENTRALGATAN

Bilderna visar den ekvivalenta ljudnivån (överst) samt maxnivå (underst) vid fasad mot Centralgatan och Järnvägsgatan. Vid grönmarkerade delar av fasaderna klarar man riktvärden. Den översta bilden visar med gul- till rödmarkerat de delar av byggnaden, där bostadslägenheter måste vara genomgående.



FASAD MOT PARKERING

Bilden överst visar ekvivalent ljudnivå vid balkonger sett från sydost med bullerskyddande plank och förråd i öster. Bilden underst visar maxnivå. Vid grönmarkerade delar av fasaderna klarar man riktvärden.

Med de bestämmelser för skydd mot buller som föreslås i plankartan bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller.

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

VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer 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.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Kvarteret ligger på relativt plan mark. Höjden över havet varierar mellan +2,1 och +2,5 meter över havet. I Höganäs kommuns *Klimat PM* (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att normalhavsnivån kan komma till att uppgå till +1 meter och högvattennivån (vid 100-årsstormar) till +3,5 meter år 2100. I *KlimatPM* beskrivs hur Görslövsån möjliggör att vatten kan transporteras och översvämma områden ända in i Höganäs tätort vid framtida extremväder. Därefter har en *Översiktlig klimatanalys avseende stigande hav, erosion, extrema regn och höga grundvattennivåer idag och i framtiden* tagits fram av DHI år 2013. I denna utredning studeras situationen med Görslövsån mer ingående. Det framkommer att en punkt vid väg 112 kommer att försinka vattnet norrifrån tillräckligt länge för att undanröja risken att Höganäs tätort ska påverkas av vatten från Görslövsån.

SOCIALA KONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Enligt lagen om bostadsförsörjning har kommunen ansvar för att alla medborgare bor bra. Höganäs kommun har dessutom som mål att antalet invånare i kommunen ska växa till 25 500 fram till 2015.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram, antaget av kommunfullmäktige den 24 april 2014, § 46, finns riktlinjer för kommunens utveckling. Planförslaget är i linje med de bostadspolitiska målen utifrån följande riktlinjer:

- Förtätning och nya bostäder ska så långt som möjligt planeras inom ianspråktagen mark och utmed eller i närheten av befintlig infrastruktur i form av kollektivtrafikstråk, gator, ledningsnät och skolor.
- Kommunen ska skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder i Höganäs stad och i de större tätorterna med service.

BLANDNING, FLEXIBILITET OCH MÖTESPLATSER

Planförslaget är i linje med de utvecklingsstrategier som formulerats i kommunens Fördjupade Översiktsplan för Höganäs och Väsby, 2012, som handlar om att utveckla centrum, verka för ett rikt stadsliv och stötta utvecklingen av en blandad stad med integrerade funktioner och upplåtelseformer som skapar mötesplatser för alla och bidrar till en trygg stad som är befolkad dygnet runt.

FOLKHÄLSA

Nya bostäder och ny centrumverksamhet i anslutning till befintlig kollektivtrafik och i närheten av huvudstråk för cykel är positivt för folkhälsan i Höganäs. Lokaliseringen innebär mycket goda möjligheter för boende inom planområdet samt besökare till planområdet att välja cykel, gång eller kollektivtrafik som färdstätt istället för bilen. Det innebär också förbättrade möjligheter till ett mer jämlikt samhälle, eftersom privilegiet att ha tillgång till en privat bil blir mindre viktig.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

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

Planförslaget innebär en utveckling av befintliga gångstråk för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter och den upplevda tryggheten inom planområdet. En tydligare struktur för hur såväl gående, cyklister och bilar ska röra sig inom området föreslås för att öka tillgängligheten till såväl befintliga verksamheter i området som tillkommande. Möjligheten för framför allt gående att röra sig genom planområdet behöver tydliggöras, för att minska konflikterna med bilar och öka tillgängligheten för funktionshindrade och barn.

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 FASTIGHETEN FLORA 11 OCH 13

Kostnader för förrättning av gemensamhetsanläggning samt anläggande av servitut för körbar in- och utfart för boende på Flora 13 över Flora 11.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN FLORA 11 OCH 13

- Befintligt servitut för markreservat i nordvästra hörnet av Flora 13 har spelat ut sin roll och bör upphävas genom lantmäteriförrättning.
- Servitut för in- och utfart ska ordnas för Flora 13.
- Gemensamhetsanläggning ska bildas inom Flora 11 för gemensam parkering för Flora 13 och 11.