

KS/2019/198

► PLANBESKRIVNING DETALJPLAN FÖR DEL AV HÖGANÄS 37:39 MED FLERA, DELPLAN 3: KV HÖSTEN



Laga krafthandling 2020-10-29



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	03
INLEDNING OCH PLANDATA	04
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	07
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR HELA TORNLYCKAN	11
PLANFÖRSLAG	20
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	26
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS	
GENOMFÖRANDE	29

FÖRORD

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. 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 och konsekvenser planen har samt 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.

PLANHANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Planbeskrivning (denna handling), 2020-08-13
Plankarta med tillhörande bestämmelser 1:1000, 2020-08-13
Illustrationskarta. 2020-08-13
Granskningsutlåtande, 2020-08-13
Samrådsredogörelse 2020-03-04, rev 2020-06-16
Fastighetsförteckning, 2020-02-14, rev 2020-08-05

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

Grundkarta, SBF, 2020-03-10
Kvalitetsprogram, SBF, rev 2018-11-01
Behovsbedömning sydöstra Höganäs, SBF, 2016-06-08
Trafik PM, Tornlyckan, SBF, rev 2020-03-04
Bullerberäkning kv Hösten, SBF, 2020-02-28
PM geoteknik och markmiljö, WSP, 2014-10-22

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.

INLEDNING OCH PLANDATA

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens (Höganäs 37:39 med flera) **övergripande syfte är att** pröva lämpligheten för utbyggnad av staden i sydöstra Höganäs.

Sammantaget bedöms den nya stadsdelen Tornlyckan kunna innehålla cirka 700 bostäder. Med en jämn utbyggnadstakt på ungefär 50 bostäder/år bedöms området kunna färdigställas inom en 15 års period.

Inför granskning har detaljplanen Höganäs 37:39 med flera delats upp i ett antal delplaner. Avsikten är att delplanerna ska genomgå separata granskningsprocesser med viss tidsförskjutning för att sedan slutligen antas som enskilda detaljplaner. Syftet med detta är att effektivisera planprocessen och skapa bättre förutsättningar för hålla ihop och styra utbyggnaden av området som, med tanke på dess storlek, kommer att ske över en längre tidsperiod.

Aktuell delplan (del av Höganäs 37:39 m.fl., delplan 3: kv Hösten) **berör förlängningen av Lexikonvägen österut, en pumpstation samt kvarteret Hösten som avses planläggas för bostadsändamål.**

Detaljplanen är den tredje delplanen i ordningen för planläggningen av Höganäs nya stadsdel Tornlyckan.

Plankartan utformas med en viss flexibilitet för att kunna fungera över tid och ge utrymme för förändrade förutsättningar och behov av alternativa utformningar.

PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet för den ursprungliga planen (Höganäs 37:39 med flera) ligger i Höganäs sydöstra stadskant där stadsbebyggelsen möter det öppna landskapet. Planområdet omfattar cirka 22,5 hektar varav två tredjedelar, cirka 14,5 hektar, är privatägd mark och övrig kommunägd.

Område för delplan 3 ligger i östra delen av planområdet och omfattar cirka 8 800 kvm mark.

Markägförhållanden

I område för delplan 3 ingår delar av fastigheterna Höganäs 37:39, Lerberget 63:1 och Lerberget 49:707. Inom planområdet finns även delar av samfälligheten Höganäs s:52. I nära anslutning ligger Höganäs 37:109 och 37:110 som båda är i privat ägo.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslöt den 9 september 2010, i samband med antagandet av detaljplanen för ICA-butiken i området att ge planavdelningen i uppdrag att planlägga det område inom dåvarande fastigheten Höganäs 37:40, för vilket befintliga detaljplaner upphävdes, för handel. Arbetet skulle ske parallellt med den Fördjupade Översiktsplanen för Höganäs och Väsby.

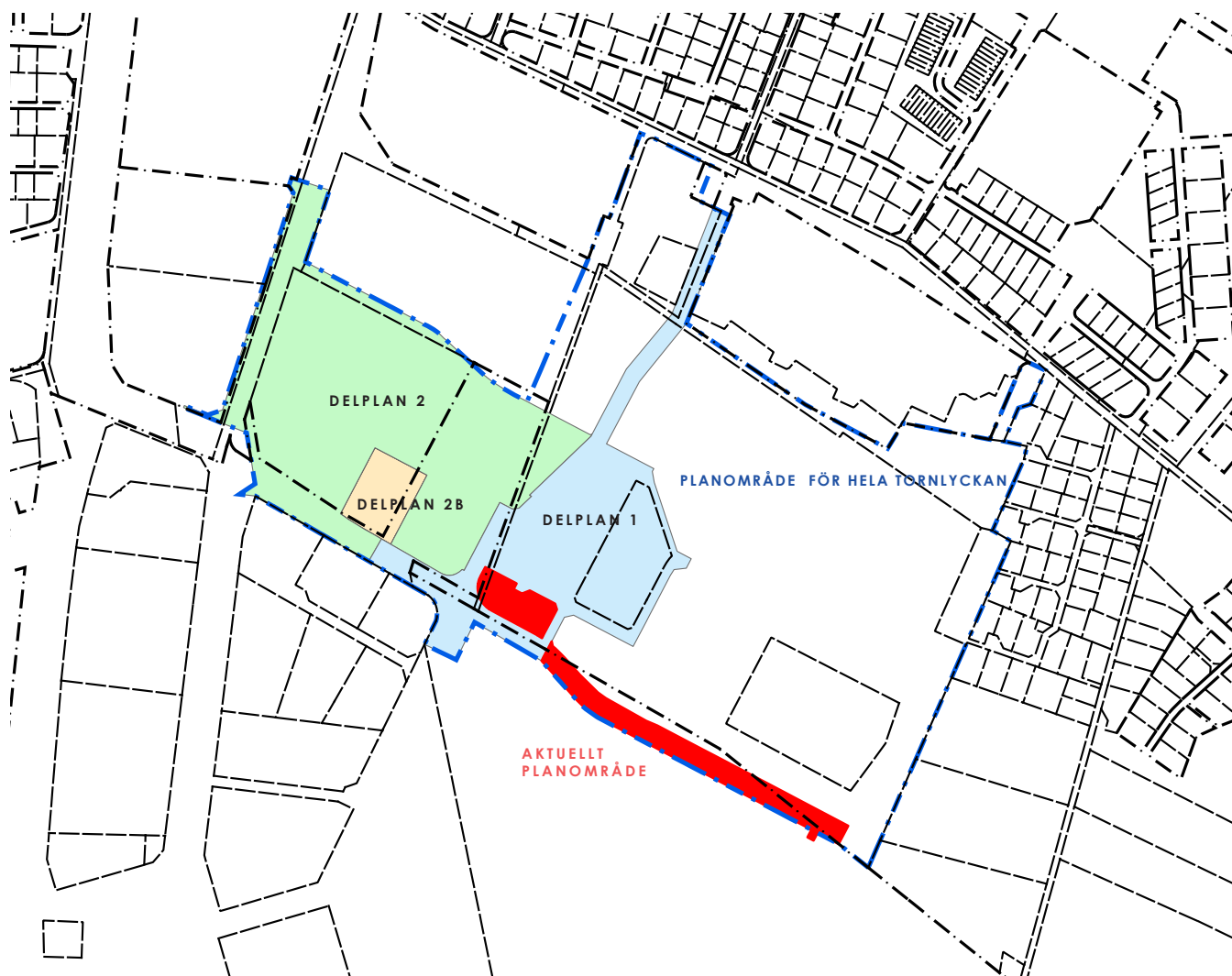
Under arbetet med FÖP för Höganäs och Väsby 2012 framkom det att en etablering av handel i det nämnda området och planeringen av den föreslagna vägkopplingen mellan Långarödsvägen och Lexikonvägen



Aktuellt utbyggnadsområde



Flygbild, aktuellt utbyggnadsområde markerat



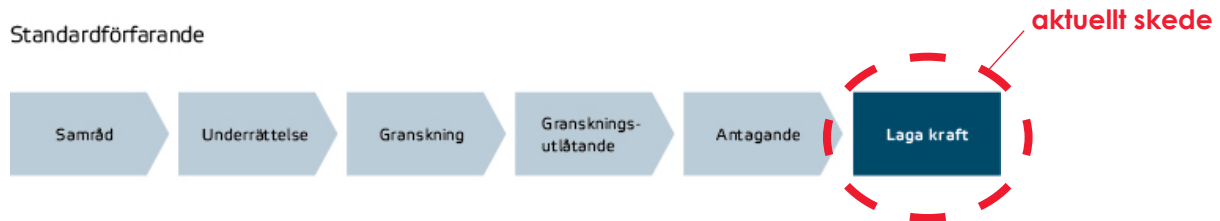
Fastighetskarta. Planområdet för hela Tornlyckan redovisas med blå punktstreckad linje. Delplan 1 visas i ljusblått och delplan 2 redovisas i grönt. Delplan 3 som omfattar denna planbeskrivning redovisas med rött. Ingående fastigheter i delplan 3 redovisas under rubriken markägoförhållanden på sidan 4.

påverkar varandra mycket. Därför bestämdes under sommaren 2012 att ta fram ett planprogram för hela det berörda området för att ge en helhetsbild av områdets framtida utveckling.

Kommunstyrelsen beslutade den 3 juni 2014, § 147, att godkänna upprättat planprogram för området samt att uppdra åt planavdelningen att påbörja detaljplanarbeten enligt planprogrammets föreslagna etappindelning. Detta detaljplaneområde är ett av dessa delområden.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Planprogram

En detaljplan kan föregås av ett program som beskriver förutsättningarna och huvudidén för projektet. I programskedet sker i så fall ett första samråd. Samrådsförslaget skickas ut till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar och som ges möjlighet att inkomma med synpunkter. Inkomna synpunkter ligger då till grund för det formella planförslaget som arbetas fram inför nästa samråd. Planprogrammet godkänns av kommunstyrelsen.

Ett planprogram har upprättats den 8 maj 2013 som underlag för föreslagen detaljplan och programsamråd hölls mellan den 4 september 2013 till den 1 oktober 2013. Synpunkter som inkom under programsamrådet har sammanfattats och besvarats i programsamrådsredogörelsen.

Samråd

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut i kommunstyrelsens 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 den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Plansamråd genomfördes från 4 juli till 11 augusti 2016. Öppet hus med utställning och samtal om planförslaget hölls i café Amanda på Höganäs bibliotek den 11 juli 2016. Efter samrådet avses detaljplanen Höganäs 37:39 med flera delar upp i ett antal delplaner. Avsikten är att delplanerna ska genomgå separata granskningsprocesser med viss tidsförskjutning för att sedan slutligen antas som enskilda detaljplaner.

Granskning

Efter beslut om granskning i kommunstyrelsens planutskott genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen under samrådet eller granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter

redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Granskning genomfördes från 25 maj till 15 juni 2020. Öppet hus med utställning hölls i Stationshuset, Småhallsbyggnadsförvaltningen den 26 maj kl 17-18.30.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

Planen antogs av kommunfullmäktige den 24 september 2020.

Eventuellt överklagande

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

Laga Kraft

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

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

Väg 111 utgör i dagsläget en av de största barriärerna i Höganäs. För att minska barriärverkan samt avlasta vägen och skapa utrymme för andra trafikslag på den föreslås ett antal åtgärder däribland förlängning av Allégatan söderut till Lagårdsvägen samt nytt nord-sydligt gång- och cykelstråk längs Allégatan.

Fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby släcktes ut när den nya översiktsplanen, ÖP 2035, antogs i oktober 2019.

ÖP 2035

En ny översiktsplan, ÖP 2035, antogs i oktober 2019. Enligt ÖP 2035 ska planeringen ge förutsättningar för en årlig befolkningstillväxt på 350 personer för att målet att det år 2035 bor 32 400 invånare i kommunen ska kunna uppfyllas. Det innebär att vi ska planera för minst 2700 bostäder till 2035, liksom för de ytor som krävs för utbyggnad av arbetsplatser, infrastruktur, grönområden och service.

Det, för denna detaljplan, aktuella området ingår i den strategiska bebyggelseutvecklingen enligt ÖP2035, som benämns Hö 1. Hö 1 - Planering för ny bebyggelse på Tornhyckan i sydöstra Höganäs pågår. Utbyggnaden innebär även en utbyggnad av vägnätet för ökad tillgänglighet inom östra Höganäs samt östra Lerberget. Bebyggelsen sker på jordbruksmark, men inom Höganäs yttre gräns och i närheten av befintlig skola och kollektivtrafik, vilket gör det till ett effektivt utnyttjande av marken. Tidshorisont är på kort sikt. Uppskattat antal bostäder: 750 (cirka 50 bostäder per år)

KULTURMILJÖ

Kulturmiljöwebben-Höganäs kulturmiljöprogram

Kulturmiljöwebben för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är

ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. Kulturmiljöwebben fungerar som kommunens kulturmiljöprogram och innehåller inventering av byggnader med kulturhistorisk betydelse enligt PBL 8:17 och PBL 8:13 samt områdesbeskrivningar ur ett kulturhistoriskt perspektiv av kommunens alla byggnadsområden. Områdesbeskrivningar beskriver den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag och är tillsammans med byggnadsinventeringarna tänkt som ett stöd för framtida planläggning eller bygglovsärenden.

Inom aktuell delplan finns ingen kulturhistorisk värdefull bebyggelse enligt PBL 8:17 eller PBL 8:13 utpekad.

MILJÖPROGRAM

Miljöprogram för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige den 16 december 2015.

I miljöprogrammet finns ett antal åtgärder som ska eftersträvas vid detaljplanering av vilka följande kan anses relevanta för aktuell detaljplan:

- Skapa sammanhängande cykelstråk.
- Planera för att möjliggöra användning av solceller på tak.
- Lokalisera bostadsområden och större arbetsplatser kollektivtrafik- och servicenära.
- Främja bilpool vid nybyggnation.
- Laddningsstation för elbilar ska övervägas i planarbete.
- Öka ekosystemtjänster i tätorterna.

PARKERINGSNORM OCH PARKERINGSPOLICY

Gällande **parkeringsnorm** och parkeringspolicy antogs av kommunfullmäktige den 19 september 2013.

Enligt kommunens **parkeringspolicy**, antagen i kommunfullmäktige den 19 september 2013, kan avsteg från parkeringsnormen ske om ett eller flera av policyns sex undantagskriterier uppfylls. Följande av dessa kriterier berör planförslaget:

- **Kollektivtrafiknära läge** – Om det anses nära till kollektivtrafik, enligt Skånetrafikens definition om 1000 meters gångavstånd till närmsta regionbusshållplats, så kan det vara möjligt att sänka kraven i parkeringsnormen.

- **Närhet till handel och service** - Om det är god tillgänglighet till handel och service så kan det vara möjligt att sänka kraven i parkeringsnormen.

- **Gång- och cykelvägar** - Tillgång till väl utbyggda gång och cykelvägar som är väl integrerade i det övriga trafiksystemet samt särskilda anordningar/anläggningar för service och parkering/förvaring kan ge förutsättningar att sänka kraven i parkeringsnormen.

- **Bilpooler** – Bilpooler kan minska behovet att äga en egen bil, eller en extra bil, och är därför ett möjligt koncept för att minska ner antalet parkeringsplatser och särskilt i de fall då ett bilpoolskoncept kombineras med ett prioriterat kollektivtrafikalternativ.

- **Samnyttjande av parkeringar** - Det kan vara möjligt att minska kraven i parkeringsnormen om det går att samnyttja befintliga eller nya parkeringar mellan olika behov, verksamheter, eller exploatörer.

För cykelparkering finns i dagsläget ingen kommunal norm eller krav.

PLANPROGRAM

Planprogram för delar av sydöstra Höganäs (förlängning av Allégatan), daterat den 3 juni 2014, omfattar hela utvecklingsområdet Tornlyckan. Ett program är vägledande men inte juridiskt bindande.

Planprogrammets ambition för området är att möjliggöra utbyggnad av staden och att i samband med detta bygga ut vägnätet och öka tillgängligheten i de östra delarna av Höganäs och östra Lerberget, samt utveckla allmänna platser och grönområden inom programområdet.

Norra delen av programområdet föreslås för utveckling av bostäder. Handel och verksamheter kommer att koncentreras till kvarteren direkt norr om Lexikonvägen. Bebyggelse på den gamla korsvirkesgården föreslås bevaras och få en blandad användning av bostad och verksamhet. I anslutning till och inom det planerade bostadsområdet avsätts mark till parker och grönområden med möjlighet att ordna öppen dagvattenhantering.

KVALITETSPROGRAM

Till området finns ett kvalitetsprogram (2018-11-01) framtaget som ska vara styrande för områdets utformning både vid exploatering av kvartersmark och utbyggnad av allmän plats. Programmet beskriver och definierar den kvalitetsnivå som krävs för att delta i genomförandet av stadsdelens uppförande.

Kvalitetsprogrammet utgör underlag vid bygglovsprövning och är ett vägledande dokument som ska läsas tillsammans med detaljplanen för projektet. Kvalitetsprogrammet kommer att medfölja som bilaga vid exempelvis markanvisningstävlingar och tecknande av exploateringsavtal.

ÖVERGRIPANDE VISIONER OCH MÅL

Den nya stadsdelen Tornlyckan är ett nyckelområde för Höganäs stads fortsatta utveckling. Områdets närhet till havet och höga naturvärden i nordöst, kopplingen till Höganäs äldre delar i norr, de korta avstånden till skola och service samt närheten till Höganäs sportcentra gör det möjligt att skapa en modern ”boplats” utöver det vanliga.

Målsättningen är att skapa en karaktärsfull stadsväv där man arbetar med gator som ett genomsilande system med tät maskvidd. En tätare maskvidd i gatunätet med nya genare lokala huvudförbindelser gör att en omfördelning av trafiken från väg 111 kan ske. Alternativa vägar i trafiknätet minskar också nätets sårbarhet vid trafikavbrott. Körytorna görs inte bredare än nödvändigt och vissa gator förstärks med alléplanteringar. Gatorna ska inte utgöra barriärer utan fungera som samlande rum.

Vissa punkter i gatunätet utformas som ”shared space” där de gående och cyklande är extra prioriterade. Litteraturvägen i söder kopplas ihop med Allégatan i norr. I mötet mellan dessa gator och ”handelsstråket”, från ICA:s aktiva södersida och vidare västerut, bildas en plats; Framtidsplatsen. Bostäderna i den nya stadsdelen ligger utmed Allégatans förlängning eller samlas kring en halvcirkelformad gröning som med sin form speglar kvarteret Tivolivångens struktur från Höganäs historiska delar. Runt gröningen fördelar sig lagom stora kvarter för att du lätt och snabbt ska kunna navigera dig i och genom området.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Delplan 3 berör gällande detaljplan 1284-P522. Det är en liten del (ca 125 kvm) av PARK₁, anlagd park med dagvattenfördröjning, som föreslås ändra användning till GATA. Genomförandetiden för 1284-P522 går ut 2026-11-02. Delplan 3 överlappar även gällande detaljplan 1284-P2019/6, som innefattar alla gator runt bostadskvarteret. Överlappet innebär dock inga ändringar av planbestämmelser, utan är till för att kunna lägga utfartsförbud på delar av bostadskvarteret. Genomförandetiden för 1284-P2019/9 går ut 2028-12-19.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

RIKSINTRESSE FÖR KUSTZONEN

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap i miljöbalken. Planförslaget utgör ingen konflikt med riksintresset då det innebär en utveckling av befintlig tätort, vilket är i enlighet med undantagsbestämmelser i 1§, sista stycket miljöbalken.

RIKSINTRESSE FÖR TOTALFÖRSVARET

Riksintresse för totalförsvaret omfattar hinderfrihet kring väderradar - Bjäre samt ett generellt riksintresse för totalförsvarets militära del som rör objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Planen bedöms inte påverka dessa riksintressen.



FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR HELA TORNLYCKKAN

Nedanstående omgivningsbeskrivning och förutsättningar för planområdet vad det gäller mark, vatten, bebyggelse och teknisk försörjning är hämtat från samrådsförslagets planbeskrivning och gäller för hela stadsdelområdet Tornlyckkan.

Ledord

Tät och grön gång- & cykelstad

Det ska vara lätt och gent att röra sig till fots i och genom området.

Tillgängligt för alla men gående och cyklister prioriteras framför biltrafik.

Höganässjälén

Variation i höjder och bebyggelsens uttryck inom kvarteren.

Ympa stad

Stadens karaktär och struktur överförs från det befintliga till det nya för en sömlös övergång. Nya kvarter läggs inte bara till, de integreras och sammanvävs med befintlig stad.

Målbild

God bebyggd miljö

Tar tillvara platsens kvaliteter, utsikter och sollägen.

Bearbetad landskapskant i övergången mellan stad och omland.

Omsorgsfullt utformade gaturum och tydliga kvartersstrukturer

Gator med mänskliga mått, viktiga stråk kantade av trädalléer informella passager/smitvägar för gående

Målpunkter

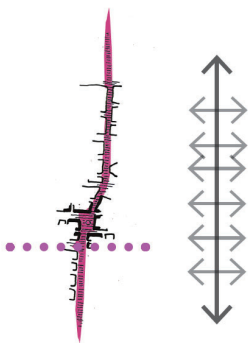
Skapa nya och stärka befintliga i närområdet.



Grönt stråk mellan bebyggelse. Överblickbarhet och aktivitetsområde samt en positiv social kontroll från omkringliggande bostäder gör området tryggare och säkrare.



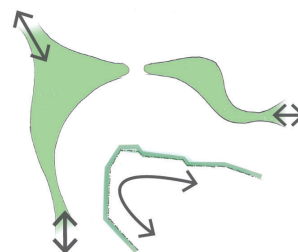
Samlande gaturum för alla. Grannskap i social skala. Blandning av bostäder/upplåtelseformer samt volymer. Tydliga gränser mellan offentlig/privat med häckar och plank.



Samlande gaturum, stråk och platser



Koppla området till staden och ge förutsättningar för en blandad bebyggelse med olika boendeformer.



Skapa gröna kopplingar och kant mot landskapet

OMRÅDETS HISTORIA

LÅNGARÖDS BY

Långaröd var fram till laga skiftet en sammanhållen by om 4-5 gårdar. I samband med skiftet 1831 splittrades byn och husen flyttades eller nybyggdes. Omkring sekelskiftet förekom tegeltillverkning i området för den gamla byn, som fram till dess varit präglad av jordbruk. Under 1900-talets lopp har gårdarna avstyckats och i vissa fall rivits till förmån för ny bebyggelse, dels småhus norr om Långarödsvägen, dels flerbostadshus söder om vägen. Tre av gårdarna finns idag bevarade varav enbart en enda är bevarad i sin helhet med fyra längor. Mörsaren 5:6 består av huvudbyggnaden till den ursprungliga bondgården och av Artilleristen 20 återstår enbart två av fyra längor. Dessa båda fastigheter ligger utanför planområdet. Höganäs 37:39 är den enda av de gamla gårdarna som ligger inom planområdet och är dessutom den enda hela gården som finns kvar.

OMRÅDET IDAG

Området ligger precis vid stadens sydöstra utkant och är till stor del obebyggt och domineras av den åkermark som utgör cirka två tredjedelar av planområdet.

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Området är öppet och flackt och sluttar svagt mot öster, från + 5,5 m.ö.h. till +4,5 m.ö.h. Strax söder om planområdet finns en flygplats för hobbyflyg. Flygplatsen består av två gräsbeklädda start- och landningsbanor vilka i sin nuvarande utformning hjälper till att hålla landskapet öppet. Siktlinjerna söder och österut är därför långa och bryts först bortom flygfältet av skogspartier eller alléer planterade för att markera gamla ägogränser och stråk samt av enstaka gårdsbebyggelse. I väst, norr och nordöst möts



Kartan ovan visar en satellitbild av berört område. Planområde för detaljplan för Höganäs 37:39 m.fl redovisas med punktsträckt blå linje och planområde för delplan 3 redovisas i rött.

planområdet av den befintliga stadens bostadsbebyggelse och skolområdet för Tornlyckeskolan och Kullagymnasiet.

VEGETATION

Ekdungen, kallad Långarödsbogen, i planområdets nordöstra del besitter idag höga naturvärden med gamla ekar varav vissa individer är daterade till tidigt 1800-tal. I övrigt finns i planområdets norra del viss parkvegetation med ett antal fullvuxna träd och stora gräsytor samt en del äldre trädgårdsvegetation runt Långarödsgården.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen inom det ursprungliga planområdet är sparsam. Det rör sig endast om en gammal



ICA-butiken



Långarödsområdet norr om planområdet



Tornlyckeskolan

korsvirkesgård, Långarödsgården intill Långarödsvägen, ICA-butiken och en tillfällig paviljongbyggnad som fungerar som HVB-hem. Samtliga byggnader är lågmälda i 1-2 våningar. Direkt intill planområdet ligger även Tornlyckeskolan, en tegelbyggnad i 1-2 våningar och norr om planområdet ligger Långarödsområdet med flerbostadshus i större skala, uppförda i tegel i 2-3 våningar.

GEOLOGI

En geoteknisk undersökning för området gjordes av WSP, 2014-10-22. Vid undersökningstillfället var inte bebyggelsetypen fastställd för området. Därför förutsatte undersökningen bostäder i 1-2 våningar utan källare och gjordes därför på ett maximalt djup om fem meter. Resultatet anger att grundläggningsförutsättningarna för undersökt bebyggelsetyp är relativt goda inom området.

I samband med geoteknisk utredning noterades en misstänkt förorenad fyllning i nivå 0,2-1,4 m under markytan i provpunkt 124 dvs i den östra delen av Tornlyckeområdet. Analysresultat visade på innehållande halter av tungmetallerna bly, koppar och kvicksilver som överskrider naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Fyllningen ska i samband med exploateringen av området schaktas, tas om hand och köras till lämplig avfallsmottagare. Provpunkt 124 ligger inte inom aktuellt planområde.

VATTEN

Grundvattenytan inmättes vid den geotekniska undersökningen 2014 till varierande mellan 0,6-4,8 meter under befintlig marknivå. Grundvattennivån kan variera något under året på grund av nederbörd. Den ligger generellt som lägst i september och oktober i Södra Sverige och de högsta nivåerna brukar uppmätas i april och maj. I rapporten för den geotekniska undersökningen rekommenderas att grundvattenmätningar bör göras regelbundet i området.

FORNLÄMNINGAR och KULTURMILJÖ

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 § Kulturminneslagen.

Delplan 3 berörs inte av någon kulturmiljö.

FRITID OCH REKREATION

Cirka 500 meter sydväst om planområdet ligger Höganäs sportcenter där flertalet av kommunens sportfaciliteter lokaliseras. Inom 1500 meters radie kan den stora merparten av stadens rekreationsmöjligheter också nås, exempelvis badplatser, småbåtshamn, öppet landskap, museum och stadsparker.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

I planområdets norra del ligger, med tidsbegränsat bygglov, ett HVB-hem (Hem för vård eller boende) med inriktning mot ensamkommande flyktingbarn. Direkt angränsande till planområdets nordvästra gräns ligger Tornlyckeskolan för årskurs F-9 och väster om denna finns även Kullagymnasiet. Närområdet har också flera förskolor. Söder om skolan, inom planområdet, finns ICA Kvantum, en större livsmedelsbutik om cirka 3000 kvm. I allmänhet får området betraktas som närliggande till samtliga arbetsplatser och allmän och kommersiell service inom tätortsgränsen då det allra mesta kan nås inom en radie om 1500 meter.

Enligt uppgifter från utbildningsförvaltningen kommer en utbyggnad av området kräva att skolans verksamhet i området utvecklas och byggs ut. Dels behöver den befintliga Tornlyckeskolan utvecklas och dels behöver en förskola på sex avdelningar byggas i området. Enligt utbildningsförvaltningen finns det även behov för ytterligare en grundskola samt tillhörande idrottshall inom den nya stadsdelen.

Utveckling och utbyggnad av skolans verksamhet ställer krav på trafikplaneringen i området särskilt vad det gäller funktionella angöringsvägar, parkering och att ordna med trygga och säkra skolvägar. En utbyggnad av skolans verksamhet i området kommer även att ställa högre krav på områdets energiförsörjning, bland annat en förstärkning av områdets elnät och eventuellt utökat fjärrvärmenät.

KOLLEKTIVTRAFIK

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

PARKERING

Planområdets läge i staden och i förhållande till kollektivtrafiken gör att det i detta område anses motiverat att frångå parkeringsnormen och sänka antalet bilplatser. Detta motiveras av att området redan uppfyller eller har möjligheten att uppfylla fem av sex kriterier i kommunens parkeringspolicy. Parkeringstalen för bostäder redovisas i kvalitetsprogrammet (se s 9). I programmet anges antalet bilplatser som ska anordnas inom den egna fastigheten. Övriga parkeringar kan lösas genom gatuparkeringar och samnyttjande av allmänna parkeringar och andra publika parkeringar i området.

Hur samutnyttjande av parkeringar kan ske finns det för närvarande inga riktlinjer för i kommunen utan det ska prövas i det enskilda fallet. En viktig utgångspunkt är dock att samutnyttjande inte får vara ett motiv för att möjliggöra större exploatering utan ska användas som en möjlighet att skapa större friyta och grönska inom kvarteren.

Parkering med direkt angöring från gatan, med undantag för radhus, bör generellt sett inte medges i området. Undantag får finnas men bör då endast medges på enstaka platser för i huvudsak handikappsparkering.

För att göra det lättare för fler att använda cykel bör det i flerfamiljshusen finnas en cykelplats per boende samt plats för besökande. Minst hälften av parkeringarna bör placeras lättillgängligt, gärna i närhet till entréer eller med god koppling till eventuella cykelstråk.

För verksamheter ska kommunens parkeringsnorm vara uppfylld.

Fler riktlinjer gällande bil- och cykelparkering finns redovisade i områdets Trafik PM.

Generella riktlinjer för parkering enligt kvalitetsprogrammet

Parkeringsytor ska delas upp i mindre enheter och fördelas ut i kvarteret. Småskaliga och integrerade lösningar ska prioriteras. Garage och parkeringsytor får aldrig bli dominerande i stadsbilden eller i det enskilda kvarteret. Parkeringsytan ska inte utformas så att den blir en återvändsgränd för gående utan gångar från parkeringen till bostäder och stråk ska finnas i olika riktningar. Parkeringsytorna ska vara välavgränsade med häckar, murar eller plank mot allmän plats. Alternativa lösningar för att minska parkeringsbehovet uppmuntras, så som bilpooler, elcykelutlåning, attraktiva cykelparkeringar med mera.



Planerat väg- och cykelnät i området. Biltrafik redovisas med ljusblå linje. Huvudstråk för gång och cykel redovisas i rött. Streckad röd linje är ett tänkt gångstråk mellan Drömparken i öst och aktivitetsstråket i väst (längs med Pål Anders väg/Sporthallsvägen). Tung trafik (t ex varustransporter) redovisas med mörkblå linje

TRAFIK

Gator för fordonstrafik inom planområdet utgörs idag endast av Lexikonvägen söder om ICA, Litteraturvägen som fortsätter söderut, en angöringsgata öster och norr om ICA-fastigheten som används för varustransporter till ICA samt Lövgatan som fungerar som angöringsgata till skolan från Långarödsvägen. Lövgatan slutar i en parkeringsyta. Till fots och cykel finns däremot goda möjligheter att röra sig i både nordsydlig och östvästlig riktning genom området.

En trafikräkning av trafikflödet längs kommunens vägnät genomfördes i april 2018. Högsta tillåtna hastighet är 40 km/h. Det totala flödet på Lexikonvägen öster om Pål Anders väg uppmättes till ca 3100 fordon per dygn varav ca 4% är tung trafik och väster om korsningen till ca 6700 fordon per dygn varav ca 4% är tung trafik. Trafiken på Pål Anders väg uppmättes till ca 1600 fordon per dygn varav ca 8% är tung trafik. Trafiken på Sporthallsvägen uppmättes till ca 2200 fordon per dygn varav ca 4% är tung trafik. Enligt Trafikverkets mätningar från 2017 ligger trafikmängderna i väg 111 på ca 12700-13000 fordon per dygn norr om korsningen med Lexikonvägen och ca 10700-11000 fordon per dygn söder om.

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR FÖR TORNLYCKAN

Allégatan förlängs söderut och kopplar samman Långarödsvägen med Litteraturvägen samt Lexikonvägen. Lexikonvägen föreslås få en ny sträckning, bredd och utformning och förlängs österut, söder om det nya bostadsområdet. Vägen omvandlas till en stadsgata och blir entrén till den nya stadsdelen söderifrån.

Korsningarna Lexikonvägen-Pål Anders väg samt Lexikonvägen-Allégatan föreslås utformas som cirkulationsplatser.

Området kommer huvudsakligen matas från Allégatan via Långarödsvägen, Lexikonvägen och Litteraturvägen. De sydöstra delarna av området kommer att trafikmatas direkt via Lexikonvägen som på sikt planeras att kopplas samman med Långarödsvägen och utgöra en alternativ in- och utfartsväg till området österifrån. Hur vägen i framtiden ska ansluta till Långarödsvägen är inte fastställt. Vägen är idag delvis utbyggd fram till flygfältets infartsväg för att kunna fungera som en transportväg för tung trafik under tiden området byggs ut.

I övrigt är planområdet utformat med ett finmaskigt lokalt gatunät. En tätare maskvidd i gatunätet med nya genare lokala huvudförbindelser gör att en omfördelning av trafiken från väg 111 kommer att ske. Alternativa vägar i trafiknätet minskar också nätets sårbarhet vid trafikavbrott.

Inom området ska gälla att gående och cyklister är prioriterade trafikanter och att gaturummen i första hand planeras utifrån dessas behov. Övergripande principer för området är att samtliga trafikslag ges plats inom samma gaturum.

Områdets trafikplanering med analyser, prognoser och hur områdets cykelnät ska se ut redovisas i ett Trafik PM, Höganäs kommun 2020-03-04. Dokumentet är framtaget av Höganäs kommun och kommer vid behov att uppdateras efterhand som området planläggs.

Trafikalstring

Trafik PM inkluderar trafiklalstringen från planerad bebyggelse samt omfördelning och uppräknina av befintlig trafik. Utöver detta tas även höjd för eventuell tillkommande trafik från befintlig skola samt framtida busstrafik.

Trafikverket genomför för närvarande en åtgärdsvalsstudie för väg 111 stråket Höganäs – Helsingborg. Huvudsyftet är att studera stråket utifrån att ett regionalt superbusskoncept ska implementeras och att brister, så väl som behov, ska bana väg för genomförande av eventuella bussfrämjande åtgärder. I studien studeras även flera korsningspunkter, däribland Ljunghagarondellen, med hänsyn till samtliga trafikslag och kapacitet för framtida utveckling av bland annat utbyggnaden av Tornlyckan. Kapacitetsstudier för Ljunghagarondellen görs därför inom ramen för åtgärdsvalsstudien efter överenskommelse mellan kommunen och Trafikverket. Avsiktsförklaring mellan Trafikverket och Höganäs kommun om framtida åtgärder i cirkulationsplatsen finns.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

För att klara dagvatten- och VA-försörjningen för hela Tornlyckeområdet pågår en utbyggnad av det befintliga VA- och dagvattennätet. Bland annat kommer en ny pumpstation för spillvatten byggas. Vid full utbyggnad av området krävs också att en ny större dagvattenledning anläggs västerut ut mot Öresund. Nytt fördröjningsmagasin är anlagt i naturparkområdet söder om Lexikonvägen. Dagvatten från gatorna kan i övrigt avvattnas genom konventionell dagvattenhantering via dagvattenbrunnar i gata.

Dagvattnet från aktuellt planområde kommer att via Höganäs avledas till recipienten Öresund, här vattenförekomsten N Öresund, SE561030-122821. Enligt VISS klassas vattenförekomsten nu i förvaltningscykel 3 att ha ”god ekologisk status”.

För brandvattenförsörjning kommer området även förses med brandposter. Branposternas placering har skett i samråd med räddningstjänsten.

Ledningar

För Höganäs stad finns ett fjärrvärmenät som är utbyggt till den angränsande stadskanten mot planområdet. Enligt Höganäs energi finns möjlighet att utvidga nätet för att även omfatta den nya stadsdelen. I området planeras även en utbyggnad av stadens fibernät.

E.ON Gas har distributionsledningar för natur- och biogas i området med möjlighet att ansluta tillkommande bebyggelse.

Efterhand som planområdet byggs ut kommer det enligt Höganäs Energi att behövas en stationsplats till för att säkerställa hela områdets eldistribution. Nätstationen bör ligga någonstans centralt i området, förslagsvis i anslutning till Drömparken.

Avfall

Inom planområdet, vid ICA-butiken, finns idag en återvinningsstation. I övrigt sker avfallshantering för enskilda verksamheter och bostäder enligt tecknade avtal.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Vägrafikbullen

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359 som trädde i kraft 1 juli 2017. Nedan följer en sammanfattning av riktvärdena:

- **60 dBA** ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- **50 dBA** ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- **65 dBA** ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvadratmeter, i kombination med uteplats om högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad.

Bullerberäkningar för väg och eventuell anpassning av planens och bebyggelsens utformning studeras i berörda delplaner. Bullerberäkning för delplan 3 redovisas under rubriken Planförslag.

Verksamhetsbuller

Delplan 3 bedöms inte beröras av verksamhetsbuller över riktvärdena.

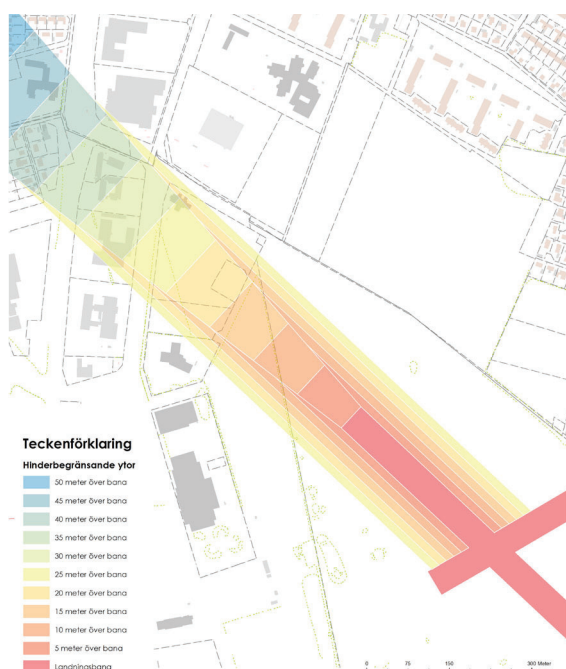
Flygbuller

Sydöstst om planområdet för Tornlyckan ligger en mindre flygplats som sköts på ideell basis av Nordvästra Skånes flygklubb, med cirka 170 medlemmar. Flygplatsen är anpassad efter mindre flygplan och innefattar även en flygskola som också drivs av Nordvästra Skånes flygklubb. Bana 14/32 går i nordvästlig- sydöstlig riktning med start-, stig- och inflygningsyta som korsar det föreslagna verksamhetsområdet. Inom start-,

stig- och inflygningsytan får inga hinder finnas. Kartan nedan visar hur den hinderbegränsande ytan förhåller sig till landningsbanan. För varje 100 meter vi förflyttar oss bort från landningsbanan ökar den hinderbegränsande ytans höjd med 5 meter.

Förordning(2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2,6-8 §§

Buller från flygplatser bör inte överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad. På senare år är två oberoende bullerutredningar gjorda, en allmän för bullerspridningen runt flygplatsen och en med anledning av den tidigare förskoleverksamheten i Peter Svenskolan. Resultaten i båda utredningarna visade värden under riktvärdena framtagna av Naturvårdsverket.



Figuren visar hur den hinderbegränsande ytan för flygtrafik i området förhåller sig till landningsbanan. För varje 100 meter vi förflyttar oss bort från landningsbanan ökar också den hinderbegränsande ytans höjd med 5 meter.



Figuren visar inom vilket område (markerat med rött) som den maximala ljudnivån om 70 dBA minst 3 gånger per årsmedeldygn överskrids.

FARLIGT GODS

Farligt godstransporter förekommer längs väg 111 som ligger cirka 400 meter från det aktuella planområdet.

MARKFÖRORENINGAR

Inga konstaterade markföroreningar eller kartlagda deponier finns inom planområdet för delplan 3.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Tornlyckeområdet är flackt och ligger mellan +4 möh och +7 möh. Enligt utförda undersökningar varierar grundvattenytan mellan 0,5 till ca 4,8 m under befintlig marknivå. Ingen betydande risk för översvämningar i planområdet bedöms föreligga.

MARKRADON

Vad gäller radon i mark har ingen kartering av detta gjorts i kommunen men det finns enligt kommunens miljöavdelning ingen anledning att misstänka att halterna av markradon överskrider normalhalten. Riskerna att utsättas för markradonstrålning inom aktuellt planområde bedöms därför som små förutsatt att byggnation sker i enlighet med gällande normer för radonskyddat byggande.

PLANFÖRSLAG

FÖRESLAGEN BEBYGGELSE

HUVUDSTRUKTUR

Planområdet för delplan 3 ligger i sydöstra delen av stadsdelsområdet Tornlyckan. Delplanen berör ett bostadskvarter direkt norr om Lexikonvägen, förlängningen av Lexikonvägen österut samt en pumpstation i anslutning till Lexikonvägen.

Bostadskvarteret ligger i anslutning till Framtidsplatsen i Allégatans södra ände. I kvarteret föreslås bostadsbebyggelse i form av två flerfamiljshus. I bottenvåningen på byggnaden i anslutning till Framtidsplatsen provas centrumändamål. Exempel på centrumändamål kan vara butik, restaurang/café, samlingslokal och olika typer av service.

Lexikonvägen planläggs med ändamål att trafikmata Tornlyckeområdet söderifrån. Vägen kommer fungera som en yttre huvudgata i området och planeras på sikt att bindas ihop med Långarödsvägen och utgöra en alternativ in- och utfartsväg till den nya stadsdelen österifrån.

I detaljplanens östra del av planeras en ny pumpstation för spillvatten (E_1), söder om Lexikonvägen.

Totalt föreslås ca 2400 kvm mark provas för bostadsändamål vilket bedöms möjliggöra en utbyggnad på mellan 30 och 36 bostäder i området. Av planområdets totala storlek på ca 8800 kvm utgörs cirka 6350 kvm av användningen GATA och ca 50 kvm utgörs av yta för pumpstation.

OMFATTNING

Bostadskvarteret innehåller en bebyggelse med byggnadshöjder i 4 till 5 våningar, med den lägre byggnadskroppen närmast Framtidsplatsen. Husens höjder regleras med byggnadshöjd, och en indragen takvåning kan därmed tillkomma.

Bebyggelsens omfattning inom kvarteret regleras med hjälp av byggnadsarea (BYA). Detta görs för att säkerställa byggnadsmässigt balanserade kvarter samtidigt som det ger flexibilitet att fördela byggrätten inom kvarteret beroende på utformning. Bostadskvarteret bedöms lämpligt för ca 30-36 lägenheter fördelat på två huskroppar (max 325 kvm BYA), bland annat med tanke på tillräckligt utrymme för parkering och grön gårdsyta.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader tillhörande bostäder är 4,5 meter. Komplementbyggnader får gärna utföras med växtlighet på taket för att mjuka upp taklandskapet samt öka på grönstrukturen och lokal dagvattenhantering i området. Högsta bruttoarean (BTA) för komplementbyggnader är totalt 100 kvm inom kvarteret Hösten, användningsområde B och BC.

Pumpstationen för spillvatten får uppföras till en högsta höjd av 3,7 m och omfatta max 18 kvm BYA.

UTFORMNING, PLACERING OCH UTFÖRANDE

Plankartan reglerar bebyggelsens grundläggande utformning, placering och utförande. Regleringen beror på bebyggelsens funktion, placering och karaktär och görs bland annat med hänsyn till den övergripande stadsbilden, gaturummet samt för att säkerställa en trivsamt boendemiljö. Mer detaljerade regler och riktlinjer för bebyggelsens utförande och utformning finns närmare beskrivet i områdets kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet (2018-11-01) utgör underlag vid bygglovsprövning och är ett vägledande dokument

20 MARS



09:00



12:00

20 JUNI



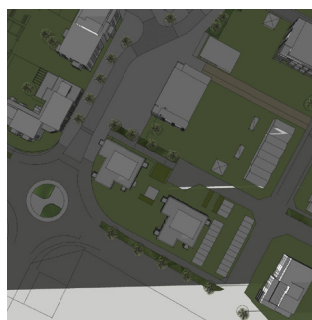
09:00



12:00



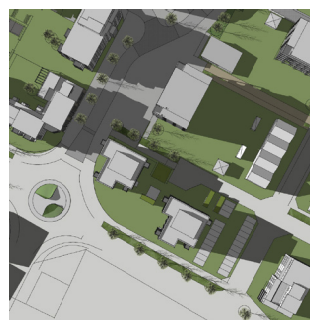
15:00



18:00



15:00



18:00

Skuggstudie kv Hösten. Illustration: Arkitektlaget

som ska läsas tillsammans med detaljplanen.

Placering

Huvudbyggnader i kvarteren är tänkt att placeras utmed områdets gator med entréer mot gata eller torg. Hus nära gatan hjälper till att markera kvarterens hörn och gränser och ger samtidigt området en tydlig stadsmässig karaktär. Entré ut mot gatan bidrar till läsbarheten och skapar förutsättningar för spontana möten och ett levande gaturum. Entrésida mot gata skapar också en tydlig avgränsning mellan den privata sfären och det publika gaturummet.

Huset mot Framtidsplatsen ska placeras högst 2 meter från fastighetsgräns mot torget. Entrésida ska placeras mot torg. Entrépartier ska placeras minst 1,5 meter från gata, eventuellt indragna.

Korsmarken i kvarteret säkerhetsställer att kvarteret bebyggs med minst två huvudbyggnader och minimerar samtidigt skuggpåverkan på norrliggande fastigheter. Se skuggstudie nedan.

Siktlinjen i rondellen säkerhetsställs med byggnadsfritt område (prickmark).

Utformning

Inom varje kvarter skall en blandning av material och kulörer samt en skulptural variation eftersträvas. Aktiva och omsorgsfullt utformade fasader mot gatan bidrar till ökad trygghet och attraktivitet. Genom ett användande av olika fasadmateriäl kan en variationsmässig bearbetning av volymerna uppnås. Denna bearbetning kan ytterligare förstärkas genom att mindre förskjutningar görs i fasadliv. Sockeln får gärna gestaltas så att denna tydliggörs för att ge byggnaden ett tydligt möte med marken.

En fasads detaljbearbetning och sammansättning bidrar till byggnadens upplevda skala. Byggnadernas

volymerna ska brytas ner och utföras med en tydlig växling eller förskjutning i fasaden, enligt illustration på detaljplanens illustrationskarta, se nedan.

Byggnaden i anslutning till torgplatsen har, i och med sitt läge, en nyckelroll vad det gäller områdets



Principskiss för hur en byggnads volym och uttryck kan varieras genom att brytas upp med hjälp av variationer i form och material.

karaktär (s k röd zon) och ska därför utformas med särskild omsorg. Fasadmaterial på huvudbyggnader vid Framtidsplatsen ska i huvudsak vara tegel.

Högsta tillåtna byggnadshöjd på husen regleras till 13 meter i västra delen vid Framtidsplatsen och 15 meter i östra delen av kvarteret, vilket motsvarar 4 respektive 5 våningar. Motivet för en lägre byggnadshöjd vid Framtidsplatsen är för att värna skalan och säkerhetsställa en balanserad höjdmässig variation runt platsen.

I övrigt, enligt kvalitetsprogrammet, bör fasadmaterial mot gata till största delen bestå av tegel, puts, sten eller trä. Om huvudmaterialet är tegel, puts eller sten ska minst 70 % av fasadmaterialet bestå av valt material. Om huvudmaterialet är trä ska högst 70% av fasadmaterialet bestå av trä. Vid träfasad får bottenvåningen ej vara i trä. Mot gårdssidan är det friare att välja fasadmaterial. Byggnader ska ha en uppdelning med minst två olika uttryck (variation i material, textur eller liknande).

Mer detaljerade riktlinjer vad det gäller material och färgsättning finns närmare beskrivet i områdets kvalitetsprogram.

Utförande

Öster om planområdet i änden av den förlängda Allégatan planeras det för en torgbildning, Framtidsplatsen. Framtidsplatsen blir en central mötespunkt i området där flera gator och rörelsestråk kommer att stråla samman.

Byggnad mot torget ska utföras med en förhöjd bottenvåning på minst 3 meter mellan bottenplatta och bjälklag. Detta ger byggnaderna, med tanke på det centrala läget, en flexibel användning så att möjlighet för verksamhetslokal i bottenvåningen inte byggs bort.

Om bottenvåningen på flerfamiljshus inreds för bostäder ska hänsyn tas för besvärande insyn. Färdigt golv på bottenvåningen i flerfamiljshus bör ligga minst 30 till 60 cm över gatunivå. Denna nivåskillnad mot gata och parkering förhindrar insyn samtidigt som det skapar förutsättningar för en förhöjd innergård som ger gårdssidan en tydligare privat karaktär.

Flerbostadshus ska utföras med genomgående trapphus. Med genomgående trapphus, särskilt med hus placerade i eller nära fastighetsgräns, kan baksidan av huset nå utan att man behöver ta omväg runt huset eller ut på gatan. Med genomgående trapphus skapas också en mer social utemiljö på husets baksida.

Inglasade balkonger eller uteplatser tillåts inom den i plankartan angivna bruttoarean.

Markens anordnande

Angöring med bil till bostäderna ska ske från Framtidsgatan och parkering ska anordnas inom kvartersmark. Parkeringsytor ska avskiljas rumsligt mot övriga gårdsytor och gatumark, med fördel av häckar, murar eller staket. Grönyta ska enligt kvalitetsprogrammet uppgå till minst 30% av fastigheten.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

I bostadskvarteret vid Framtidsplatsen prövas centrumändamål vilket kan bidra till att stärka torgplatsens funktion som central mötesplats i stadsdelen.

Planläggning av bostäder stärker underlaget för dagligvaruhandeln i området. Bostäder placerade nära service i kombination med ett välutbyggt gång- och cykelnät minskar bilbehovet och främjar rörelse till fots och cykel.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Föreslagen grundläggning för byggnader upp till 11 meter i nockhöjd (uttryckt som 1-2 våningar i geoteknisk undersökning, WSP 2014) är platta på mark utan källare. Denna rekommendation baseras på resultat från den geotekniska undersökningen. För grundläggningsrekommendationer för annan bebyggelse krävs ytterligare utredningar.

Höjdsättning av Lexikonvägen finns angivet på plankartan.

FÖRESLAGEN ALLMÄN PLATS

GATOR

Lexikonvägen

Lexikonvägen föreslås förlängas och har sen samrådsförslaget fått en ny sträckning, bredd och utformning. Vägen utformas som en stadsgata och blir entrén till den nya stadsdelen söderifrån. Gaturummets bredd föreslås till 16,5 meter och är tänkt att inrymma gång- och cykelväg samt trädplantering på norra sidan av vägen.

Framtidsgatan

Framtidsgatan ligger norr om bostadskvarteret i delplan 3, och utformas som en återvändgata för angöringstrafik. Gatan ligger på allmän platsmark.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom planområdet eftersträvas ett gent och sammanhängande gång- och cykelnät. Det ska vara tryggt och naturligt att röra sig till fots eller med cykel i området. Områdets övergripande gång och cykelnätet redovisas i områdets Trafik PM. GC-vägen i Framtidsgatans förlängning tillåter genomfart för renhållningsfordon för att minska risken för backrörelser.

KOLLEKTIVTRAFIK

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik. Stadsdelen föreslås även att trafikeras av den lokala busstrafiken (flexlinjen) med hållplatser planerade längs med Allégatan och vid Framtidsplatsen.

PARKERING

Parkeringsstalet för bostäder och verksamheter redovisas närmare i Kvalitetsprogrammet, där antalet

bilplatser som ska ordnas inom den egna fastigheten anges. Parkering ska redovisas i samband med bygglovsprövningen.

FRITID OCH LEK

Inom stadsdelen planeras lättillgängliga park- och naturområden. Övergripande beskrivning och riktlinjer för den allmänna platsmarkens utförande och utformning finns redovisat i kvalitetsprogrammet.

Söder om Lexikonvägen planeras ett naturparksområde för rekreation och dagvattenfördröjning. Parkens utformning är ännu inte fastlagd, men en flexibel yta som är tänkt att öka den biologiska mångfalden avses anläggas av kommunen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Vägftrafikbuller

För att redovisa vägbullerpåverkan på föreslagna bostäder inom kv Hösten har översiktliga bullerberäkningar gjorts som underlag till aktuell delplan. Se bilaga *Bullerberäkning kv Hösten*. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån ligger inom gällande riktvärden men att den maximala ljudnivån vid bostadsfasad riskerar att överskridas vid aktuella beräkningspunkter.

Åtgärder:

För att säkerställa en god utemiljö regleras det i plankartan att eventuella uteplatser ska utföras så att de uppnår gällande riktvärden. Om ljudnivå vid enskild uteplats/balkong inte uppfylls ska en gemensam uteplats, som klarar riktvärdena, anordnas i anslutning till bostadshusen. Slutgiltiga och mer detaljerade bullerberäkningar ska göras för bygglovsgranskning.

Bullerberäkningarna utgår ifrån trafikprognoser och planerade hastigheter som redovisas i Trafik PM för Sydöstra Höganäs – Tornlyckan. I Trafik PM beskrivs den framtida gatustrukturen och, på ett övergripande sätt, hur mycket biltrafik den nya bebyggelsen alstrar, hur denna trafik kan fördela sig på gatunätet och hur befintlig trafik omfördelar sig tack vare föreslagen utveckling av gatunätet. Studierna grundas på samrådshandlingen för hela området, 2016-06-13 samt på underlagen från delplan 1 och delplan 2.

FARLIGT GODS

Farligt godstransporter förekommer längs väg 111 som ligger cirka 400 meter från planområdet. Inga åtgärder är nödvändiga då avståndet mellan planerad bebyggelse och väg 111 bedöms som tillräckligt.

RÄDDNINGSTJÄNST

Hårdgjorda ytor för utryckningsfordon med maskinstege ska anläggas där behov finns.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Ingen betydande risk för översvämningar i delområdet bedöms föreligga.

MARKRADON

Ingen betydande risk för markradon i delområdet bedöms föreligga.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA OCH DAGVATTEN

För att klara dagvatten- och VA-försörjningen för området pågår en utbyggnad av det befintliga VA- och dagvattennätet.

Dagvattnet från aktuellt planområde kommer att via Höganäs avledas till recipienten Öresund, här vattenförekomsten N Öresund, SE561030-122821. Enligt VISS klassas vattenförekomsten nu i förvaltningscykel 3 att ha ”god ekologisk status”.

Exploateringen av Tornlyckan innebär att åkermark tas i anspråk för infrastruktur och byggnader. Allt dagvatten från området kommer att samlas upp i en utjämningsdamm med svämdike, anlagd i naturparkområdet söder om Lexikonvägen, innan det avleds vidare till recipient för att inte överbelasta ledningsnätet nedströms. Riktvärdet är att utjämna till max 1.5 l/s utgående. Volymen är väl tilltagen på ca 10700 m³. Det ger det en lång uppehållstid för vattnet i dammen/diket varför en viss kväverening sker, men framförallt en deposition av stoft och slam. Eventuella metaller är till största delen partikulärt bundna. Kväve- och fosforbelastningen förväntas minska genom detta, men även genom att odling av åkermark upphör. Kommunen bedömer därför att recipienten inte kommer att påverkas negativt av planförslaget.

För att klara den ökning av spillvattenmängden som en utbyggnad av Tornlyckan medför så har ett läge för en ny pumpstation tagits med i denna detaljplan. Pumpstationen placeras i planområdets östra del, direkt söder om Lexikonvägen. Spillvattnet trycks västerut via en ledning som ansluter till befintlig spillvattenledning i Lexikonvägen, alternativt till befintlig huvudledning från Viken i Sävгатans förlängning.

ENERGIFÖRSÖRJNING

Detaljplanen medger inom delar av området att byggnader får placeras i fastighetsgräns mot allmän plats. Detta kan få som konsekvens att viss grundläggning, dränering och eventuellt underhåll av byggnad kan komma att ske på delar av allmän plats. Detta ska beaktas vid detaljplanens genomförande så att bland annat nödvändiga servitutsavtal upprättas och att eventuella ledningar inte placeras för nära aktuell fastighetsgräns.

AVFALLSHANTERING

Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Synliga sopkärl ska i alla lägen undvikas. Miljöhus bör placeras med hög tillgänglighet för boende inom kvarteret och i nära anslutning till gatan för att underlätta sophämtning. I de fall där avfallshämtning måste ske direkt från gatan bör sopkärlen integreras i byggnad eller avskärmas med mur/plank.

► GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under tredje kvartalet 2020.

GENOMFÖRANDE

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

ANSVARSFÖRDELNING

Anläggning

Allmänt VA-nät

El, fjärrvärme och bredband

Tele

Kvartersmark

Allmän platsmark

Genomförande, drift

Höganäs kommun

Höganäs Energi

ex TeliaSonera

Berörd markägare

Höganäs kommun



Perspektivbild från norr vid framtidsplatsen. Illustration: Arkitektlaget

Exploatören ska kontakta räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter. Exploatören ska också kontakta huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark, för markering av förekommande kablar.

Huvudmannaskap

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för anläggandet av allmän plats.

Avtal

I samband med planläggning ska ett marköverlåtelseavtal som reglerar överlåtelsen av byggrätten upprättas för delar av planen.

Kvalitetsprogram

Till området finns ett kvalitetsprogram framtaget, som ska vara vägledande för områdets utformning vid exploatering av både kvartersmark och allmänna platser. Kvalitetsprogrammet kommer att bifogas som bilaga vid tecknande av marköverlåtelseavtal och exploateringsavtal.

Programmet beskriver och definierar den kvalitetsnivå som krävs för att delta i genomförandet av stadsdelens uppförande. Kvalitetsprogrammet utgör också underlag vid bygglovsprövning och är ett vägledande dokument som ska läsas tillsammans med detaljplanen för projektet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

I område för delplan 3 ingår delar av Höganäs 37:39 och Lerberget 63:1. Inom planområdet finns även delar av samfälligheten Höganäs s:52.

Fastighetsägare

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Planens genomförande innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske såsom avstyckning och fastighetsreglering. Inom planområdet finns samfälligheten Höganäs s:52. Samfällid mark kommer att upphävas i samband med detaljplanens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av Höganäs kommun genom planavtal. Höganäs kommun bekostar utbyggnad av allmän platsmark så som gator, torg, cykelvägar och parkområde. Höganäs kommun bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i kommunens VA-taxa. Kommunen kommer att sälja tillskapad bostadsmark till ett pris som kommer att fastställas av kommunfullmäktige. Höganäs kommun initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildningarna som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare. Anslutningsavgifter för el och dylikt erläggs av berörd markägare enligt varje leverantörs taxa.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut, gemensamhetsanläggning (eller annan nyttjanderätt) på annans mark regleras i respektive exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning osv som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

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

Kommunen har skyldighet för inlösen av mark för allmän platsmark (park, lokalgata och gc-väg).

Kostnaderna för utbyggnad av de allmänna ytorna så som gator, torg och park ska finansieras genom markförsäljning.



Vy från sydväst vid Lexikonvägen. Illustration: Arkitektlaget

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.

MILJÖKVALITETSNORM – LUFT UTOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM₁₀), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. 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.

MILJÖKVALITETSNORM - BULLER

Miljö kvalitetsnormen 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 orsakade av omgivningsbuller.

Gällande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Detaljplanens genomförande kommer att medföra en ökning av varu- och persontransporter till och genom planområdet samt angränsande delar av staden men denna ökning bedöms inte bli så pass stor att den medför en ökad risk för skadliga effekter på människors hälsa på grund av buller. Kommunens uppfattning är därför att detaljplanens genomförande ur bullersynpunkt inte innebär risk för skadliga effekter på människors hälsa.

MILJÖKVALITETSNORM - VATTEN

Exploateringen av Tornlyckan innebär att åkermark tas i anspråk för infrastruktur och byggnader. Allt dagvatten från området kommer att samlas upp i en utjämningsdamm med svämdike, anlagd i naturparkområdet söder om Lexikonvägen, innan det avleds vidare till recipient för att inte överbelasta

ledningsnätet nedströms. Riktvärdet är att utjämna till max 1.5 l/s utgående. Volymen är väl tilltagen på ca 10700 m³. Det ger det en lång uppehållstid för vattnet i dammen/diket varför en viss kväverening sker, men framförallt en deposition av stoft och slam. Eventuella metaller är till största delen partikulärt bundna. Kväve- och fosforbelastningen förväntas minska genom detta, men även genom att odling av åkermark upphör. Kommunen bedömer därför att miljökvalitetsnormen för recipienten inte kommer att påverkas negativt av planförslaget.

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. Nedanstående punkter redovisar vilka nationella miljösmål som i behovsbedömningen anses berörda av planens genomförande.

God bebyggd miljö

Planen medger utbyggnad av bostäder men även lokaler för handel, verksamheter och arbetsplatser inom tätortsområdet, dvs. i strategiskt läge med närhet till allmänna kommunikationer, skola, livsmedelshandel och sport.

Planens gatu- och bebyggelsestruktur är utformad för att skapa möjligheten att bygga ut och om staden etappvis och för att varje tillkommande kvarter ska kunna fungera tillfredsställande på egen hand vad gäller behov och funktioner oberoende av utbyggnadstakten för hela området.

Planen tar hänsyn till och avser att bevara och vårda, natur- och kulturmiljövärden samt skapar möjligheter till förbättrade allmänna rekreationsmöjligheter av olika slag.

Planen förbättrar infrastrukturen för samtliga trafikslag i området mellan Lerberget och Höganäs. Gång och cykel är prioriterade trafikslag vid gatuutformning och planering av kommunikationsstråk inom och genom området.

Planen står inte i konflikt med några nationella, regionala eller lokala bevarandevärden.

Infrastrukturen i området planeras för att kunna bygga vidare på befintlig infrastruktur och anpassas till människors behov, för att minska resurs- och energianvändning samt klimatpåverkan, samtidigt som hänsyn är tagen till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet.

Riktlinjerna för den bebyggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser och service.

Begränsad klimatpåverkan

Utbyggnad av staden med bostäder, verksamheter och handel kan å ena sidan antas generera fler varu- och persontransporter vilket i sin tur kan antas innebära en negativ påverkan på luftkvalitet och halten växthusgaser i atmosfären. Etablerandet av verksamheter och service på orten innebär å andra sidan ökade möjligheter att uträtta sina ärenden till fots eller cykel i hemmets närmiljö vilket i förlängningen bidrar till minskade utsläpp och en positiv inverkan på samma berörda miljösmål.

Grundvatten av god kvalitet

Mer hårdgjorda ytor genom exploatering ger mindre grundvattenbildning men exploateringen bidrar

också till minskad gödningspåverkan när odlingen upphör.

Ett rikt odlingslandskap

Cirka 14 hektar av idag brukad åkermark tas i anspråk för andra användningar vid full exploatering av området. Jordbruksmarkens kvalitetsklassning ligger mellan 5-7, det vill säga något sämre bördighet. De mervärden den tilltänkta exploateringen kan bidra med till närområdet och staden, särskilt vad gäller bostadstypsdemografi och grönområden, samt ett gott hushållande av den ianspråktaga marken och positiv inverkan på andra nationella miljömål (se ovan) anses kunna balansera den negativa påverkan detta förslag innebär på miljömålet om rikt odlingslandskap.

Sammantaget görs därför i behovsbedömningen avvägningen att gällande nationella och regionala miljömål inte påverkas påtagligt negativt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

I Höganäs kommuns klimat-PM, godkänd i kommunstyrelsen den 24 januari 2012, redovisas att havsnivån kan komma 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 mellan +4,5–+5,5 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken men genomförandet av planförslaget bedöms inte utgöra någon negativ påverkan på detta riksintresse då det är beläget i ett redan exploaterat område där inga av de för kustzonen utpekade värdena kan anses finnas och äventyras.

SOCIALA KONSEKVENSER

Bostadspolitiska mål

Planens flexibilitet syftar till att bidra till att öka variationen i bostadsutbudet på orten vilket är i enlighet med kommunens bostadspolitiska mål. Planen möjliggör även etablerandet av olika typer av upplåtelseformer.

Blandning och flexibilitet

Planförslagets struktur medger stora möjligheter vad gäller både typer av bebyggelse och bostadstyper inom området. Planen möjliggör även olika upplåtelseformer och ger möjligheten att ändra användningen för mark och lokaler utifrån behov och efterfrågan. Genom att medge flera olika användningsområden inom flera av kvarteren kan dynamiska miljöer med blandade funktioner inom och mellan dessa kvarter också skapas.

Kopplingar till omgivningen

Planområdet ligger i nära anslutning till hela den befintliga staden med goda möjligheter till att skapa kopplingsstråk till lokala målpunkter. Men framför allt bidrar planförslaget till att skapa nya kopplingar i denna del av staden så att redan existerande kopplingar mellan de befintliga stadsdelarna kan stärkas ytterligare, och kompletteras genom de rörelsestråk som planförslaget tillför.

Fritid och folkhälsa

Planförslaget möjliggör utveckling av ortens lokala serviceutbud i ett nära läge för en stor del av ortens boende. Detta kan medföra att fler väljer att gå eller cykla till den lokala servicen, istället för att ta bilen till externa serviceställen på ett avstånd från hemmet som kräver bilkörning. Planens övergripande struktur

och hierarkierna i gatumiljön innebär också att framkomligheten för gående och cyklister i och genom området prioriteras framför biltrafiken. Detta scenario innebär dels att invånarna blir mer fysiskt aktiva i vardagen, att gatumiljöerna blir lugnare och att utsläpp från biltrafiken kan minska. Inom planområdet planeras även generösa grönområden av olika karaktärer för rekreation och spontanidrott. Planförslaget har alltså goda förutsättningar att bidra till en ökad god folkhälsa.

Mötesplatser

I planförslaget är huvudgreppet att samla alla trafikslag inom samma stråk. Detta innebär att gaturummen i sig blir en form av mötesplatser i vardagen då både privatentréer och verksamheter vänder sig mot dessa mötesstråk. Utöver denna planeringsprincip har även ett begränsat antal samlingspunkter skapats där stråk i gatustrukturen naturligt möts. Även i grönstrukturens utformning har plats för specifika mötesplatser gjorts.

Säkerhet och trygghet

Genom att möjliggöra en blandning av bostäder och verksamheter inom detaljplanen och genom att orientera entréer och verksamheter mot allmänna stråk och platsbildningar skapas förutsättningar för att aktivera området under större delar av dygnet, något som bidrar till en ökad allmän närvaro och trygghetskänsla. Planförslaget innebär också möjligheter för befintliga verksamheter inom planområdet att utvecklas och för nya verksamheter att tillkomma. Kundgenomströmningar till dessa verksamheter kan potentiellt skapa en ökad rörelse i och kring planområdet vilket bidrar till upplevelsen av en trygg miljö.

Tillgänglighet

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

Service

Planförslaget innebär ett tillskott av verksamhetsytor som är avsedda att komplettera befintliga verksamheter och handel i staden som helhet. Dessa ytor ges hög flexibilitet vad gäller användningsmöjligheter vilket skapar större möjligheter för området att efter behov bidra till ett utökat serviceutbud för hela staden.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Konsekvenser för kommunen

Kommunen får en inkomst av försäljning av fastigheter inom planområdet.

Kommunen får en utgift i samband med lantmäteriförrättning, utbyggnad av gatunätet och VA-nätet samt för anläggning av allmän platsmark. Höganäs kommuns gata- och parkavdelning får en ökad driftskostnad för underhåll av tillkommande allmän platsmark.

Konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Enskilda fastighetsägare får en utgift i samband med lantmäteriförrättning samt eventuell flytt av ledningar och försiktighetsåtgärder som kan behövas inom den egna fastigheten till följd av detaljplanens genomförande. De får en intäkt för försäljning av fastigheter inom planområdet.

Medverkande tjänstemän

- Kaisa Diurson, planarkitekt
- Gulistan Batak, plan- och bygglovschef
- Per-Erik Linders, planarkitekt
- Jessica Wikström, trafikplanerare
- Pär Ragvald, exploateringsingenjör och exploateringsansvarig
- Dino Krcic, Exploateringsingenjör
- Victor Storm, Exploateringsingenjör
- Gunilla Sandebert, Stadsarkitekt
- Olof Kaipak, Byggnadsinspektör
- Richard Åkesson, Miljösakkunnig/ekolog

Plan- och bygglovsavdelningen

Gulistan Batak
Plan- och bygglovschef

Kaisa Diurson
Planarkitekt