



Akt nr:
1284-P470

AU\$1284-P470

Upprättade år 2012	Ärendenummer M12149
Ärende Detaljplan för Lugnet 6 m fl, Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

....1.... band

....97.... numrerade sidor

....-.... inneliggande kartor

....1.... andra kartor

1284-P470

P



HÖGANÄS KOMMUN

2012-01-09

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för Lugnet 6 m.fl, i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2011-05-26 § 58 antagit detaljplan för Lugnet 6 m.fl, i Höganäs, Höganäs kommun.

Överklagande över Kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2011-09-16 och av Mark- och miljödomstolen 2011-12-06.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 28 december 2011.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN

Kommunledningskontoret
Planavdelningen

Lantmäteriet
Vänersborg

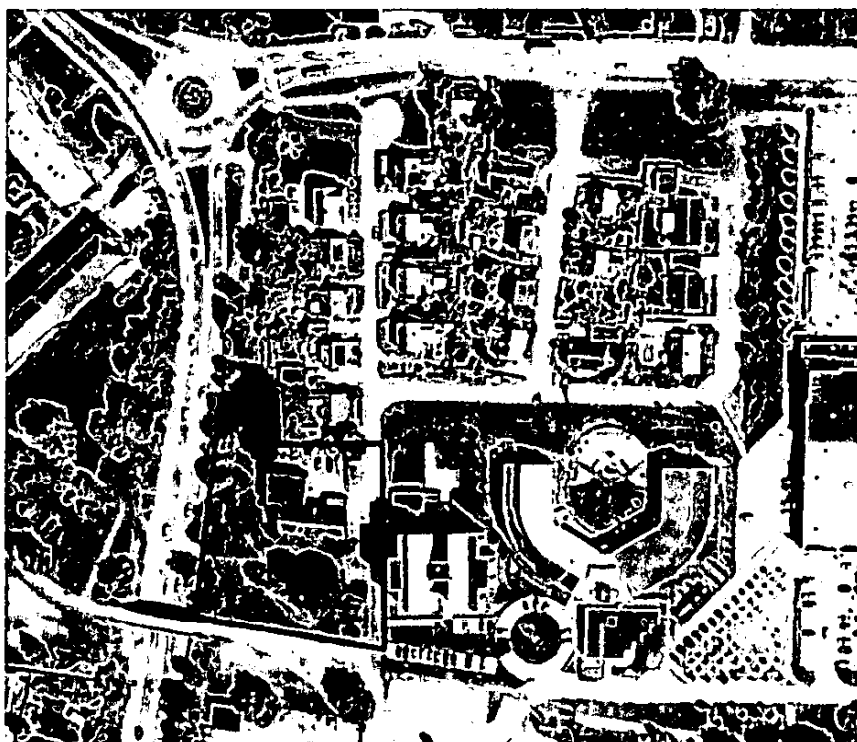
2012 -01- 19

Dnr.....

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Lugnet 6 m fl, i Höganäs Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program

Plankarta, skala 1:500 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Utlåtande med Samrådsredogörelse som bilaga

Program:	2009-12-02
Samrådshandlingar:	2010-05-07
Utställningshandlingar	2010-09-22
Redaktionell ändring inför antagande	2011-04-04
Antagits av KF:	2011-05-26
Vunnit laga kraft:	2011-12-28

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att förtäta och komplettera den befintliga bebyggelsen med ett flerbostadshus. Förslaget är att byggnaden uppförs i sex våningar med tegel och/eller putsfasad. Arkitekturen anknyter till de redan befintliga byggnaderna inom det angränsande kvarteret Sälgen och materialmässigt till den traditionella byggnadstraditionen med tegel och puts.

Angöringen för biltrafik till byggnaden sker från Bagerigatan i norr. En del av Bagerigatan blir kvartersmark och en del av bostadskvarteret med Lugnet 6 m.fl. Genomfart för gång- och cykel säkras med planbestämmelser. Friytor anläggs inom fastigheten på den södra sidan av byggnaden mot cykelbanan. Parkering anläggs norr om byggnaden. Byggnaden läggs så långt söderut som möjligt för att minimera störningar för befintlig bebyggelse.

I detaljplanen införs bestämmelser för att säkra hälsa och säkerhet för de boende med tanke på buller och transporter med farligt gods på väg 111.

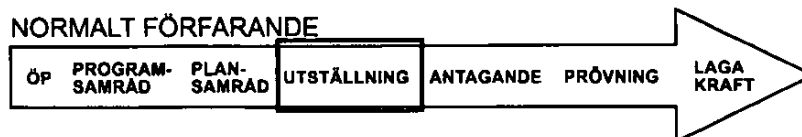
Ledningar på kvartersmark säkras genom planbestämmelser. Två ledningar med gas och dagvatten flyttas för att möjliggöra byggnationen.

Bakgrund

Kommunstyrelsen uppdrog 2009-03-10 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Lugnet 6. Planen har högprioriterats av kommunstyrelsen.

Planförfarande och planprocess

Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande.



Detaljplaneprocessen för Lugnet 6 började med att ett program togs fram där förutsättningar, utgångspunkter och mål för det fortsatta planarbetet klargjordes. Under februari 2010 hölls samråd för programmet där berörda gavs insyn i processen och möjlighet att kunna påverka genom att skicka in synpunkter och diskutera planen. Under programsamrådet kom det in 12 yttranden från boende i närområdet och olika remissinstanser.

Utifrån detaljplaneprogrammet och programsamrådet togs ett förslag fram till plansamrådet. Plansamråd genomfördes 31 maj till den 21 juni 2010. Samrådsmöte hölls 2010-06-10.

Efter plansamrådet har förslaget arbetats om inför utställningen då den slutliga planen ska presenteras för att sedan antas av kommunfullmäktige. Antagande beräknas kunna ske under vintern 2010.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planområdet består till största delen av en redan exploaterad fastighet inne i Höganäs tätort med befintlig teknisk försörjning och närhet till goda kommunikationer. Byggrätten i gällande detaljplan är småindustri. Efterfrågan på bostäder i tätorten är stor. Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av med mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Samtidigt med programmet upprättades ett underlag för behovsbedömning för en miljökonsekvensbeskrivning. Underlaget innehöll ett preliminärt ställningstagande angående behovet. Underlaget har varit föremål för samråd parallellt med planprogrammet. Kommunstyrelsens beslutade 2010-06-08 att planen inte medför betydande miljöpåverkan och att miljökonsekvensbeskrivning ej ska upprättas.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är lokaliserat på en f.d. verksamhetstomt mitt i centrala Höganäs, ca 150 m nordost om Triangelplatsen och Brors Backe. Området gränsar i väster till väg 111, vilket är utpekat som det nya kollektivtrafikstråket i samrådsförslaget för FÖP för Höganäs 2011. Även idag är det nära till kollektivtrafik med ca tre minuters gångväg till busstationen. I söder och väster ligger två stora utvecklingsområden utmed cykelbanan som korsar väg 111. Planområdet är ca 3700 m² stort.



Markägoförhållanden

Området omfattar fastigheterna Lugnet 6 och del av fastigheterna Höganäs 36:16, 34:10, 34:11, 35:4. Lugnet 6 ägs av Höganäshem. Höganäs 36:16 och 35:4 ägs av Höganäs kommun och Höganäs 34:10 och 34:11 av Höganäs AB. Planområdet gränsar i norr till Lugnet 10 som är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplan för Höganäs kommun anges att "den bebyggda miljön ska värnas och utvecklas för att stärka centralorten som bostads-, service- och arbetsort".

I samrådsförslag för FÖP för Höganäs och Väsby 2011 anges planområdet som del i en av knutpunkterna i det framtida kollektivtrafikstråket genom Höganäs. Förslag finns även på mycket förtätning och stadsförnyelse i centrum.

Aktuellt planområde omfattas inte av lokalt bevarandebeslut enligt Kulturmiljöplan för Höganäs kommun.

Riksintressen

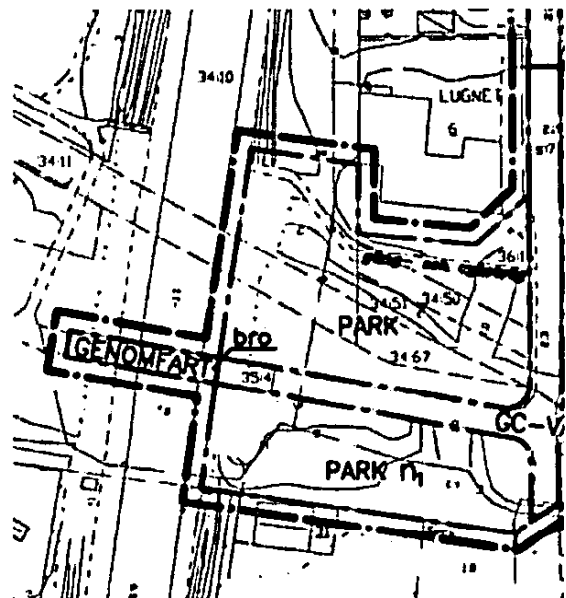
Planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad kustzon. Eftersom det gäller en redan exploaterad fastighet inne i Höganäs tätort bedöms inte detaljplanen påverka riksintresset. Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö.

Detaljplaner

Gällande plan för planområdet är "Stadsplan för kv Olympia m.fl", 1986 och "Detaljplan för Kv Svalan mm", 1999. I stadsplanen för Olympia (som endast omfattar Lugnet 6 i det nu aktuella planområdet) är tillåten användning **småindustri, samt i vissa fall bostäder**. Angiven byggnadshöjd är fem meter.

Detaljplanen för Kv Svalan mm anger användningen Park, med ett genomgående gång- och cykelstråk. Detaljplanen har en genomförandetid till 2014.

Detaljplan för Kv Svalan



Angränsande detaljplan öster om planområdet är "Kv Sälgen m.fl" från 2006. Planen anger **Bostäder/Vård/restaurang och samlingslokal** och tillåten våningshöjd är 2-5 våningar.

Program för planområdet

Detaljplaneprogrammet för Lugnet 6 var på samråd i februari 2010. I programmet presenterades utgångspunkter och riktlinjer för planarbetet och bl.a. angavs att cykelbanan skulle tillgänglighetsanpassas upp till cykelbron.

Samrådsförslag

I samrådsförslaget fanns inte en tillgänglighetsanpassning av cykelvägen med eftersom det bedömdes lättare att lösa frågan i ett större sammanhang med exploateringen av Odeon 18 m.fl (gamla Konsumtomten). För att få rätt lutning på cykelbanan krävs att större ytor tas med. Plangränsen bestämdes därför till cykelbanans norra kant.

I samrådsförslaget föreslogs en trafiklösning med infart söderifrån, via kvarteret Sälgens parkering.

Förutsättningar

Bebyggelse/Struktur

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag en bilverkstad. Byggnaden var tidigare Höganäs kooperativa bageri åtminstone fram till 1940-talet, därav namnet Bagerigatan. Huset har sedan fungerat som bilverkstad. Bageriet har förvanskats under årens lopp och bedöms inte vara bevarandevärd ur kulturhistorisk synpunkt. Planområdet ligger vid en villagata med småskalig villabebyggelse med, till största delen, äldre egnahem i klassisk Höganässtil i tegel och puts.



Lugnet 6, år 1961. Bildkälla: www.hoganas.se

Bagerigatan, år 1949. Bildkälla: www.hoganas.se

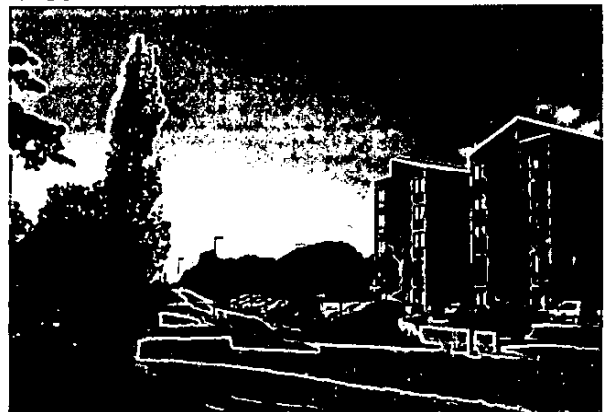


Lugnet 6, år 2009

Bagerigatan, år 2009

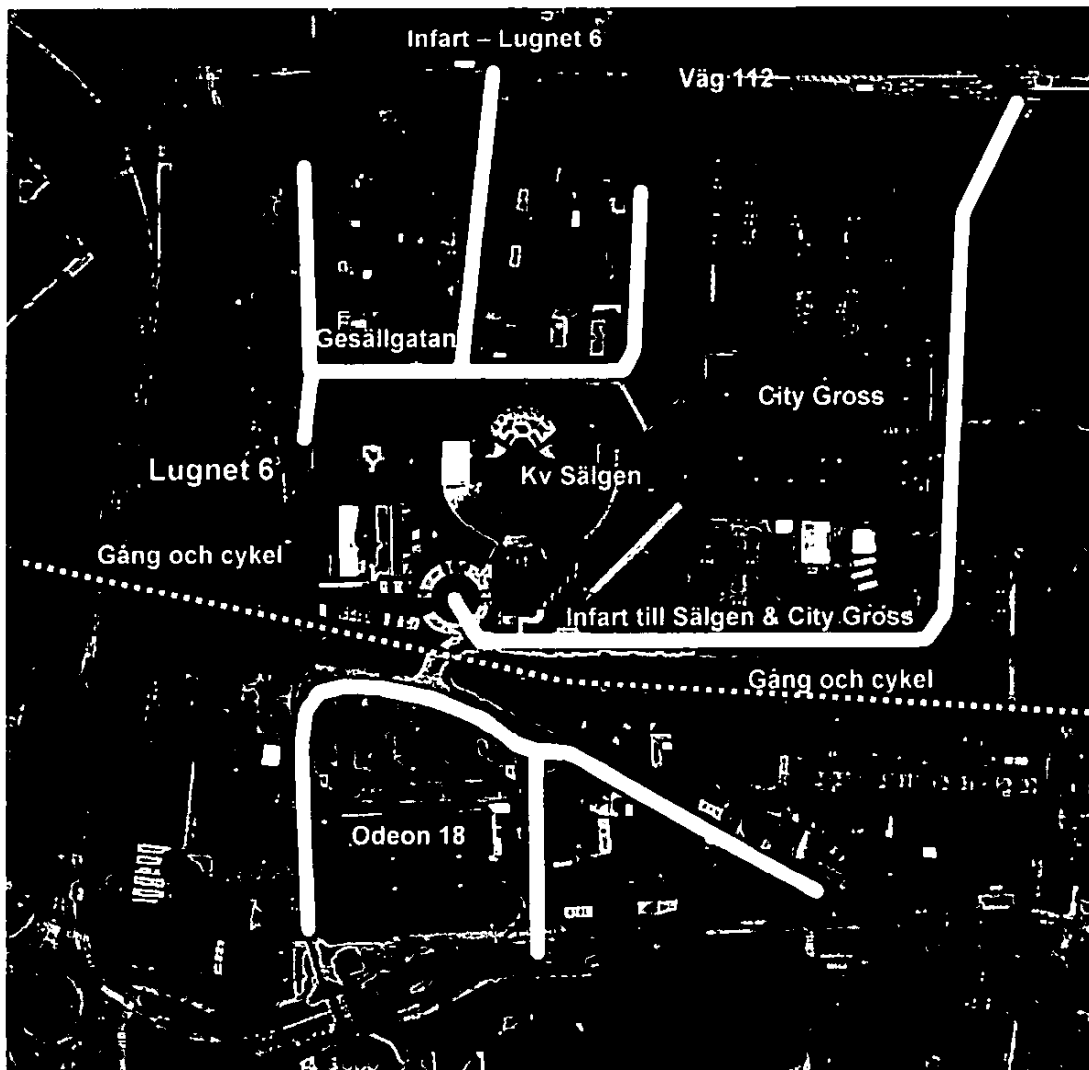
Angränsande till området finns också det nyuppförda vårdboendet Sälgen samt flerfamiljshus i fem våningar med modern tegelarkitektur.

Söder om planområdet finns fastighet Odeon 18 där Konsum har legat, men som nu är tomt på verksamheter. Området är sålt till en exploatör och planeringen av området ligger inom en snar framtid. Kommunens ambition är att planlägga och bebygga området med i huvudsak bostäder.



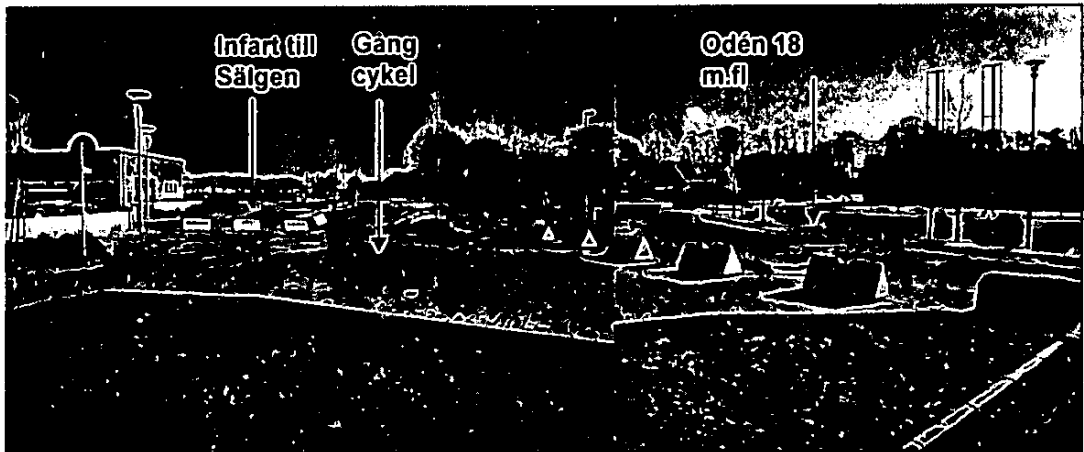
Struktur

Bebyggelsen och gatunätet runt planområdet har idag en struktur som är svår att överblicka. Infarten till Sälgens vårdboende och flerfamiljshus sker från väg 112 förbi City Gross. Gatan är i plan angiven som gårdsgata, men inte genomförd. Lugnet 6 nås idag från väg 112 via Thorsgatan/Gesällgatan/Bagerigatan, medan utvecklingsområdet på fastighet Odeon 18 (Konsumtomten) söder om cykelbanan angörs från Storgatan. Mellan grupperna av bebyggelse går cykelbanan på gamla banvallen som fortfarande delar Höganäs trafikmässigt.



Trafikytorna mellan gamla järnvägsbron och City Gross är svåra att överblicka pga de har blivit över mellan bebyggelse och parkeringsytor snarare än att de har givits en tydlig riktning och form. Tillsammans med de stora ytorna på gamla Odeon 18 m.fl. på Konsumtomten är området odefinierat och svårorienterat.

Nyexploateringen på Lugnet kommer arkitektoniskt och strukturellt tillhöra Kv Sälgen och utbyggnadsområdet på Odeon 18. Villabebyggelsen på Bagerigatan/Gesällgatan/Thorsgatan har sin egen tillhörighet och struktur. Strukturen och tydligheten bör renodlas i exploateringen av Odeon 18 och Lugnet 6.



Överblivna ytor mellan järnvägsbron och City Gross. Tillfälliga lösningar gör gaturummet odefinierat och svårorienterat. Ytorna mellan betonghindren är genomfart i gällande detaljplan.

Offentlig och kommersiell service

Lugnet 6 m.fl har god närhet till såväl kommersiell som offentlig service. Höganäs centrum med mataffärer, apotek, kollektivtrafik, vårdcentral, förskola mm. ligger inom gångavstånd. Inom vårdboendet Sälgen finns dessutom restaurang och närhet till service för äldre.

Kollektivtrafik

Fastigheten Lugnet 6 ligger väldigt strategiskt för kollektivtrafik med busstationen ca 600 m bort och en hållplats för närbusslinje utmed Storgatan, ca 200m bort.

Natur

Landskap och vegetation

Planområdet är delvis en del av det gamla spårområdet som till mitten av 1980-talet gick rakt igenom Höganäs i öst-västlig riktning. Idag är banvallen gång- och cykelbana med tillhörande parkmark. Det har inte skett någon större utveckling av området runt banvallen i Höganäs sedan järnvägen lades ner och marken består av gräsmatta eller grus- alternativt asfaltsytor.



Parkmarken utmed cykelvägen söder om Lugnet 6

Lugnet 6 ligger också i kanten av en slänt ner mot väg 111 och syns ur flera olika vinklar, inte minst från vägen. Därför är en omsorgsfull utformning av ett eventuellt bullerskydd mot väg 111 av stor vikt. På området närmast cykelbanan växer enstaka större träd och klippt gräs. Mellan Lugnet 6 och väg 111 finns ett stråk parkmark med klippt gräs, buskar och träd.



Lugnet 6 sett från väg 111

Parkmarken mellan Lugnet 6 och väg 111

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, förorenad mark

Planområdet omfattar en bilverkstad och parkmark som har varit en del av det gamla spårområdet. I slutet av 1800-talet angränsade det nuvarande planområdet till schaktet Tillflykten och en slagghög. Bilverkstaden, spårområdet och schaktet gör att det förutom en geoteknisk undersökning även krävs en miljöteknisk undersökning av platsen.

Miljöteknisk undersökning

En miljögeoteknisk undersökning genomfördes på fastigheten Lugnet 6 hösten/vintern 2007. Undersökningen visar att marken till ca 0,5-1 m djup består av fyllnadsmassor och organisk mulljord. Generellt bedöms föroreningsnivån på planområdet som låg. Halterna ligger under Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning för fältanalyserade ämnen. Dock finns det mindre fläckvisa områden med ytligt oljespill på singelklädda ytor. Enligt undersökningen bedöms inte det tidigare gruvschaktet i närheten ha påverkat marken på Lugnet 6. Fyllnadsjorden under nya byggnader måste schaktas bort av geotekniska skäl och ytjorden inom singelytorna schaktas ur 0,1 m av miljötekniska skäl. I samband med schaktarbetena ska miljökontoret kontaktas enligt MB 10 för provtagning för laboratorieanalys på fyllnadsmassorna och de urgrävda markytorna. Syftet är att få underlag om beslut för omhändertagande av massorna. Naturliga jordlager bedöms vara fria från föroreningar.

Geoteknik

Enligt den geotekniska undersökningen kan en byggnad utan källare uppföras med normal grundläggning. Om byggnaden uppförs med källare krävs grundligare undersökning av grundvattnet för att bedöma konstruktionen. Höganäs kommuns miljöavdelning bedömer den miljögeotekniska undersökningen med åtgärder tillfredsställande för exploateringen.

Icke allmänna ledningar i mark

Höganäs AB har en gammal dagvattenledning som berör sydvästra kanten av planområdet. Ledningen dränerade tidigare Prins Gustaf Adolfs schakt och har även transporterat kylvatten till Höganäsbolaget. Ritningar finns över ledningen och hänsyn ska tas till den i projekteringsarbetet.

Teknisk försörjning**El**

Det finns befintliga ledningar för el i anslutning till planområdet.

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns i anslutning till aktuellt område. Det går en kommunal dagvattenledning och spillvattenservisledning tvärs över planområdet. Dagvattenledningen måste flyttas och spillvattenservisledningen slopas om fastigheten ska exploateras. Höganäsbolaget har en vattenledning som ligger utan ledningsrätt i parkmark inom planområdet.

Renhållning

Renhållningsbilarna angör Lugnet 6 norrifrån, från Bagerigatan/Gesällgatan/Thorsgatan.

Uppvärmning

Det finns möjlighet att ansluta byggnaden till det kommunala fjärrvärmenätet och natur- och biogas.

Gas

I den västra kanten av planområdet går en natur- och biogasledning som är ansluten till den nuvarande bilverkstaden. Minsta avstånd mellan ledning och byggnad ska vara 2 meter och minsta avstånd till träd 2,5 meter.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden mm.

Hälsa och säkerhet**Radon**

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Luftföroreningar

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljökontor har 2002 – 2005 och 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar

finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009.

Buller

Utdrag och sammanfattning av bullerutredning för Lugnet 6 m.fl:

I Boverkets allmänna råd för buller anges att bostäder bör lokaliseras så att de blir långsiktigt hållbara ur hälsosynpunkt, vilket innebär att hänsyn bör tas till prognostiserade trafikförändringar. Vidare anger Boverket att huvudregeln vid planering av nya bostäder är att följande tre krav bör kunna uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning samt med hjälp av bullerskyddsåtgärder:

- ☐ Att kraven i Boverkets byggregler vad gäller ljudklassificering uppfylls.
- ☐ Att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och på uteplats kan erhållas.
- ☐ Att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Vid avsteg från huvudregeln anger Boverket att bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till 55-60 dBA men då under förutsättning att tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller luddämpad sida (45-50 dBA vid fasad) kan åstadkommas. Utöver tyst eller luddämpad sida bör minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, vara vända mot tyst eller luddämpad sida.

Vid avsteg från huvudregeln anger Boverket i vilken ordning olika ljudnivåer för buller från vägtrafik bör prioriteras:

1. Ljudnivåerna inomhus bör alltid uppfyllas
2. Ekvivalent ljudnivå utomhus
3. Maximal ljudnivå utomhus

Bullerberäkningar har genomförts för årsdygnstrafiken för prognosår 2020. Det har föranlett en uppräknings av dagens trafikmängder till motsvarande år. Redovisad trafiktillväxt för åren 2006-2020 uppgår till 19 % för personbilar respektive 35 % för lastbilar. Trafikmängden på väg 111 utgör idag ca 10 600 fordon/dygn. Uppräknad trafikmängd för år 2020 blir mellan 12 000 och 14 700 fordon. Hastigheten längs väg 111 förbi planområdet är 50 km/h.

Höganäs kommun är en sommarstad vilket medför högre trafikmängder i och omkring kommunen under sommarmånaderna. Trafikmängden under sommarmånaderna uppgår till ca 13 000-14 000 fordon/dygn, vilket är 20-30 % fler fordon jämfört med årsdygnstrafiken på 10 570 fordon/dygn. Den högre trafikmängden medför högre bullernivåer vid planområdet under sommarmånaderna.

Bullerutredningen visar att de maximala och ekvivalenta bullervärdena från väg 111 delvis ligger över högsta tillåtna värde för nybyggnation. Den ökade trafiken på sommarhalvåret gör att behovet av bullerskyddsåtgärder förstärks. Bullerskyddsåtgärder förs därför in i planbestämmelserna. För åtgärder, se planförslag.

Brand

Räddningstjänsten kräver att marken runt högre flerbostadshus ska vara tillgängliga med stegbil för att kunna evakuera boende vid en eventuell brand eller olycka.

Störningar

Placering och utformning av byggnaden bör göras för att i största möjliga mån undvika skuggning på omgivande bebyggelse. Enligt Boverkets rekommendationer skall man ha minst fem timmar sol mellan klockan 09.00 och 17.00 vid höst- och vårdagjämning i bostaden och på närmiljöns uteplatser och lektytor. Fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning. En kompletterande skuggstudie har gjorts efter utställningen (se bilaga och i förslagsdelen).

Utformning av parkeringsplatsen bör utföras på ett sätt att ljusstörningar från strålkastare minimeras. Andra möjliga störningar är trafik till och från fastigheten.

Farligt gods/Riskbedömning

En riskbedömning avseende farligt gods har gjorts av WSP Brand och risk för Lugnet 6 m.fl. eftersom både väg 112 och väg 111 är primära transportleder för farligt gods. Inga restriktioner avseende tillåtna farligt godsklasser har hittats. Enligt statistik från år 1998 och 2006 från f.d. Räddningsverket transporteras följande klasser på väg 111 och 112:

Fördelning av olika huvudklasser för väg (avser mängd ämne):

Gaser 15,67%
 Brandfarliga vätskor 82,94%
 Oxiderande ämnen, organiska peroxider 1,23 %
 Övriga farliga ämnen och föremål 0,17 %

Utifrån tillåtna transporter och förutsättningar på plats bedömer utredaren risknivån inom planområdet som acceptabel för bebyggelse av bostäder på Lugnet 6 om följande kriterier uppfylls:

Inga byggnader får placeras närmare än 20 m från väg 111.
 Gemensam uteplats ska ligga minst 30 m från farligt godsled. Generellt gäller att uteplatser placeras i skydd av bebyggelsen, men p.g.a. nivåskillnaden bedömer utredaren att en gemensam uteplats kan läggas minst 30 m från farligt godsled.
 Fasaden uppförs med ej brännbart material.
 Entréer får inte placeras mot farligt godsled.

Utöver riskbedömningen har diskussioner även förts med räddningstjänsten. Räddningstjänsten kräver miljöventilation som stängs automatiskt om t.ex. brandrök eller gas riskerar att komma in i byggnaden. Det är också ett krav att de boende ska kunna reglera ventilationen själva.

Närhet till biltrafik på väg 111, inkörningsrisk

För att undvika att bilar kan köra in i byggnader gäller generellt att bebyggelse inte får placeras närmare en större väg än 30 m. I det aktuella planområdet ligger fastigheten som ska exploateras ca 2 m över vägbanan, vilket gör att risken för påkörning minimeras. Vägverket godkänner därför bebyggelse 15 m från vägkanten för Lugnet 6.

Planförslag

Detaljplanen föreslår ett sexvåningshus i tegel och puts på en redan exploaterad fastighet i centrala Höganäs. Förslaget innebär ett tillskott på ca 30 lägenheter och går i linje med ÖP 2002 där det anges att den bebyggda miljön ska värnas och utvecklas för att stärka centralorten som bostads-, service- och arbetsort och även med det nya förslaget på FÖP för Höganäs och Väsby där den röda linjen är förtätning och kollektivtrafik. Arkitektoniskt ansluter byggnaden till det redan befintliga flerfamiljshuset och vårdboendet i angränsande kvarteret Sälgen. Materialmässigt också till den lokala byggnadstraditionen med tegel.

Utifrån genomförda utredningar för buller, risker och miljögeoteknik har planförslaget utformats så att ny bebyggelse och omgivning anpassas till dessa förutsättningar. Planen reglerar också skydd mellan ny parkering och befintlig villatomt för att minimera störning från strålkastare.

En del av mittersta delen av Bagerigatan blir kvartersmark och ingår i kvarteret Sälgen och Lugnet m.fl. Tillgänglighet för cykel- och gångtrafik säkras med planbestämmelser.

Cykelbanan och området söder om lämnas utanför planområdet och avvaktar exploatering av fastigheten Odeon 18 m.fl som är gamla Konsumfastigheten.

Planområdet finns inte med som område för riksintresse eller lokalt bevarandeområde för kulturmiljö eller i Naturmiljöplanen och inga skyddsåtgärder anses nödvändiga i detaljplan.

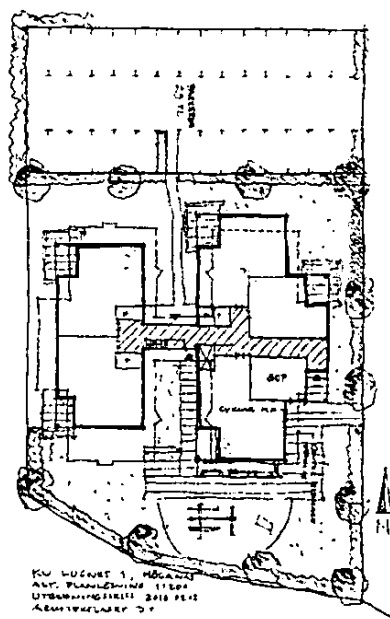
Den kommunala dagvattenledningen som korsar Lugnet 6 flyttas norrut till gränsen mellan Lugnet och angränsande fastighet och skyddas i plan. En gasledning flyttas och övriga ledningar som berör planområdet skyddas på kvartersmark med u-område.

Bebyggelseområden

Bostäder

Lugnet 6 föreslås bli bebyggt med ett flerbostadshus i sex våningar med fem till sex lägenheter per våning. På de övre våningarna blir det större lägenheter eller lägenheter vända mot öster för att kunna uppnå kraven om "tyst sida" bullermässigt.

Förslag på situationsplan, Arkitektlaget och Höganäs hem



Tillgänglighet

Anpassningen av cykelbanan upp till cykelbron föreslås avvakta med åtgärder till exploateringen av Odeon 18. I övrigt uppförs byggnader efter gällande tillgänglighetsstandard.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaden föreslås få samma arkitektoniska uttryck och material som tidigare uppförd byggnad på Sälgen. Flerbostadshuset i kv Sälgen är uppförd i fem våningar och lämpligt våningsantal för Lugnet bedöms till sex våningar med tanke på skuggbild och variation från befintlig byggnad på Sälgen. Exploateringen på Lugnet 6 gör att byggnaderna i kvarteret Sälgen får ett tydligare samband i omgivningen.



Fotomontage från väg 111 norrifrån och från Bagerigatan norrifrån. Illustration: Arkitektlaget



Fotomontage från väg 111 söderifrån och från cykelbanan österifrån. Illustration: Arkitektlaget

Friytor, naturmiljö

Lek och rekreation

Friyta till flerbostadshuset placeras på sydsidan mot cykelbanan och beräknas uppta ca 350 m². P.g.a. att väg 111 är led för farligt gods ställs krav i planbestämmelserna på ett minimiavstånd från farligt godsled på 30 m. Inom den gemensamma uteplatsen finns utrymme för kompletteringsbebyggelse i mindre skala som t.ex. trädgårdskjul, cykeltak m.m.

I och med att Lugnet 6 exploateras försvinner en del av parkmarken söder om fastigheten. Parkmarken kompenseras genom att pengar sätts undan för att utveckla cykelbanan med omgivningar till ett grönt gång- och cykelstråk förbi Sälgen, Odeon 18 och Lugnet 6 i samband med exploateringen av Odeon 18 m.fl.

Gator och trafik

Gatunät

Otydligheten i områdets gatustruktur är svår att lösa innan Odéon 18 m.fl. exploateras. Det är därför viktigt att inte hindra en helhetslösning i ett senare skede genom att ta med för mycket av omgivningen söderut i detaljplanen för Lugnet 6.

I och med den kommande exploateringen på Odéon 18 löses tillfarten i två steg. I det första förslaget (samrådsförslaget) hade Lugnet sin tillfart via kvarteret Sälgen, förbi City Gross parkering. Efter en närmare bedömning anser nu Höganäshem inför utställningen att det är svårt att lösa en angöring över Sälgens parkering. Angöringen föreslås därför oförändrad från idag, via Bagerigatan/Gesällgatan/Thorsgatan. Ingen överfart sker över cykelbanan i söder i och med genomförandet av detaljplanen för Lugnet 6 m.fl. En eventuell angöring till fastigheterna söderifrån får avgöras i samband med planläggningen av Odéon 18 m.fl. En ändring från samrådsförslaget är också att gatan mellan Lugnet 6 och Sälgen (mitten av Bagerigatan) blir kvartersmark för flerbostadshuset och en del av gårdsyrtorna. På så sätt finns fortfarande möjlighet till angöring söderifrån, medan genomfartstrafik hindras. En bestämmelse reglerar tillgänglighet för allmän gång- och cykeltrafik på den delen av Bagerigatan som blir kvartersmark.

När Odéon 18 exploateras är intentionen att ta ett helhetsgrepp på gatunätet och strukturen i området. Det kan då bli möjligt att Lugnet 6 och Sälgens vårdboende och flerfamiljshus kan biltrafikmatas söderifrån från gamla Konsumtomten.

Trafik under byggtiden

Byggtransporterna har diskuterats med gatuavdelningen och Höganäshem. Höganäshem har för avsikt att köra trafiken söderifrån, förutsatt att det inte dyker upp några hinder t.ex. i samband med exploateringen av kv Odéon 18.

Parkering

Enligt parkeringsnorm för Höganäs ska det finnas 10 p-platser per 1000 m² våningsyta för boende. För den aktuella exploateringen innebär det ca 30-35 parkeringsplatser.

Störningar och risker

Brand

För evakuering vid en eventuell brand krävs att marken runt huvudbyggnaden skall hårdgöras och vara körbar för räddningstjänstens stegbil. Utformning sker i samråd med räddningstjänsten.

Buller

Utifrån genomförd bullerutredning för Lugnet 6 m.fl. konstateras att bullerskyddsåtgärder krävs för att uppfylla gällande krav för buller vid nybyggnation. I detaljplanen ställs krav på maximala och ekvivalenta bullernivåer, men det ges också möjlighet att uppföra bullerskydd och att ha enskilda skyddade uteplatser. Eftersom endast inglasade uteplatser inte anses tillräckliga som utemiljö ställs också krav på att en gemensam uteplats ska anläggas söder om byggnaden. Viktigt är då att avståndet på 30 m hålls från farligt godsled. För att säkra att kraven på ljudmiljön uppfylls innehåller plankartan en administrativ bestämmelse om att bygglov inte får ges förrän exploatören visar att bullerkraven uppfylls.

Planen ger möjlighet att uppföra ett bullerskydd utmed planområdet i väster mot väg 111 för att klara kraven på en gemensam uteplats samt att kunna ha mindre lägenheter i väster på de lägre våningarna. I detaljplanen regleras också att sovrum ska läggas mot en tyst sida.

Bestämmelserna är utformade så att de ska vara flexibla för förändringar på väg 111 och i teknikutveckling. Därför ställs inga fasta krav på t.ex. bullerskyddets utformning.

Föroreningar

För att säkra att märkföroreningarna avlägsnas innehåller plankartan en administrativ bestämmelse om att bygglov ej får beviljas förrän marken är sanerad från föroreningar.

Farligt gods

P.g.a. närheten till farligt godsled ställs en del krav på byggnationen för att klara kraven på hälsa och säkerhet. Utifrån riskbedömningen som har gjorts har följande krav införts i planbestämmelserna:

Huvudbyggnadens fasad ska uppföras i icke brännbart material och inga gemensamma entréer får vändas mot väster.

Enskilda uteplatser ska inglasas.

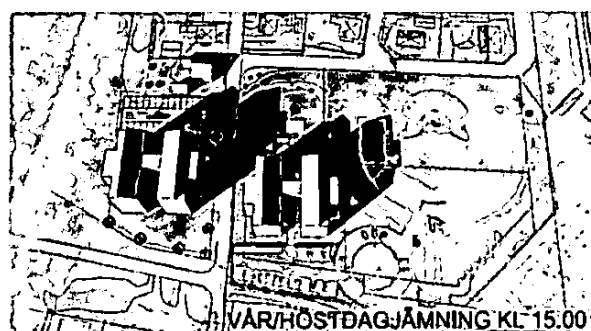
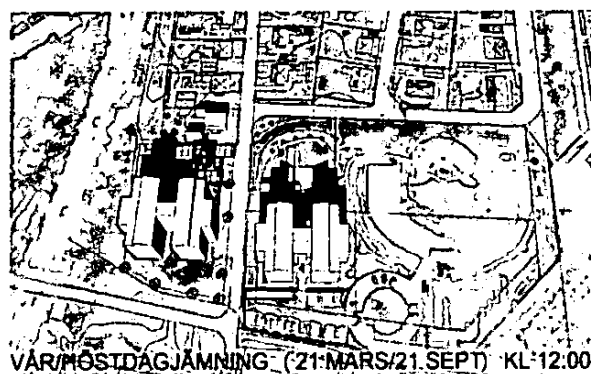
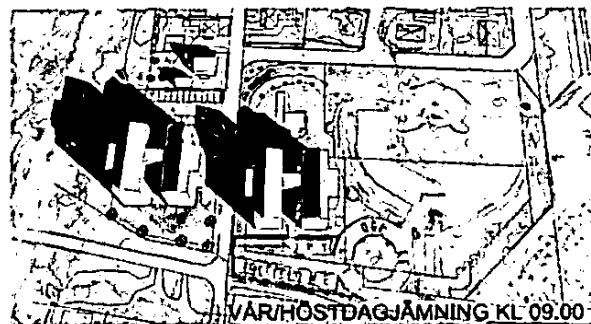
Gemensam uteplats ska anläggas minst 30 m från farligt godsled.

Väg 111, påkörningsrisk i byggnad

Vägverket godkänner ett minimiavstånd för byggnader inom planområdet på 15 m från väg 111. Pga nivåskillnaden bedöms det inte finnas någon påkörningsrisk från vägen. Området inom 15 m från väg 111 reserveras i detaljplanen med mark som inte får bebyggas med annat än bullerskydd. Bullerskydd uppförs i samråd med Vägverket på bekostnad av exploatören.

Skuggning

För att minimera skuggning på fastigheten Lugnet 11 begränsas byggrätten för huvudbyggnaden norrut. Även avståndet mellan Lugnet 6 och femvåningsbyggnaden i kv Sälgen styrs i detaljplanen. Avståndet beräknas bli minst 15 m. Boverkets rekommendationer (se under rubriken Förutsättningar) gällande solförhållanden för omgivande bebyggelse bedöms uppfyllas enligt nyligen gjorda skuggstudier för vår- och höstdagjämning (se bilder). Enligt rekommendationerna är det vår- och höstdagjämning som är avgörande. Utförligare studier för resten av året finns som bilaga till planbeskrivningen.



Skuggstudier gjorda 2010-09 av Arkitektlaget

Ljusstörning

Ljusskydd mot strålkastare från parkeringen uppförs i parkeringens norra gräns mot Lugnet 11.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till det befintliga systemet för vatten och spillvatten i Bagerigatan. Eftersom kapaciteten inom dagvattensystemet inom Höganäs tätort är starkt begränsad regleras den tillåtna utsläppta mängden dagvatten från fastigheten till 1,5 l/s och ha i plankartan. Dagvattnet ska fördröjas inom fastigheten. Ingen bräddning får ske till det allmänna dagvattennätet.

Befintlig dagvattenledning som ligger tvärs över planområdet flyttas till områdets norra gräns. Ledningen skyddas med u-område. Befintlig spillserviledning som ligger tvärs över planområdet tas bort vid exploatering.

Höganäsbolaget har en dagvattenledning som ligger utan ledningsrätt i parkmark. Ledningen ingår till viss del i u-området dit gasledningen flyttas.

El

Elledningar finns i anslutning till planområdet.

Värme

Uppvärmning styrs inte i detaljplanen. Möjlighet finns att värma upp byggnaden med fjärrvärme eller gas.

Gas

Exploatering av Lugnet 6 medför att gasledningen flyttas västerut. Ledningen reserveras med u-område. Flyttning av gasledning sker enligt principavtal med E.ON Gas Sverige AB. Innan arbete påbörjas med projektering för fastigheten kontaktas E.ON gas för ledningsvisning.

Avfall

Renhållningsbilarna angör Sälgen och Lugnet 6 norrifrån på Bagerigatan.

Administrativa frågor

För detaljerade administrativa frågor se Genomförandebeskrivning.

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Den stora konsekvensen av en exploatering är ett tillskott på lägenheter och en förändrad stadsbild. Höganäs stad får ett tillskott på ca 30-35 lägenheter i ett centralt läge, vilket innebär ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur och redan ianspråktagen mark. Ett tillskott på lägenheter innebär också en omsättning av bostäder som troligtvis ger ökad inflyttning och ett ökat serviceunderlag i centralorten. I och med en nybyggnation närmar stadsbebyggelsen sig väg 111 och cykelvägen får rent visuellt en tydligare gräns. Kvarteret Sälgen hamnar i ett tydligare sammanhang som en del i en större bebyggelsegrupp och gränsen mellan stadsbebyggelse och villabebyggelse blir tydligare.

En bygggrätt för småindustri ändras till bostäder, vilket ger en lägre störningsnivå ljud- och trafikmässigt än vad detaljplanen idag medger. Mängden trafik som alstras av den nya detaljplanen bedöms till samma som beräknad trafikmängd för befintlig bygggrätt i gällande detaljplan. Däremot blir trafiken inte lika tung som eventuella varuleveranser och andra transporter till en småindustri kan vara. Intentionen är att på sikt göra trafikstrukturen i området tydligare och ta ett helhetsgrepp i och med exploateringen av kvarteret Odeon 18 m.fl.

En annan viktig konsekvens är att marken inom planområdet saneras från oljespill och andra ämnen från järnvägs- gruv- och bilverkstadsverksamhet. En parkeringsplats anläggs i norr mot en fastighetsgräns, men ett störningsskydd ska värna angränsande fastighet från ljusstörningar.

I den södra och västra delen av planområdet ändras parkmark till kvartersmark. I gengäld kompenserar exploatören parkmarken ekonomiskt med en utveckling av ett grönt gång- och cykelstråk utmed den befintliga cykelvägen i samband med utvecklingen av Odéon 18 m.fl.

En del av Bagerigatan blir privat kvartersmark i och med planförslaget. Den allmänna tillgängligheten för gång och cykel säkras med planbestämmelser.

En annan konsekvens är att fastigheter norr och öster om nyexploateringen bitvis drabbas av skuggning under vinterhalvåret.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Jenny Knutson, Planarkitekt

Övriga medverkande:

Lennart Andersson, Gatuingenjör

Helena Mårtensson, VA-ingenjör

Anders Nilsson, VA-ingenjör

Marcus Nilsson, Brandingenjör

Henrik Ranby, Stadsantikvarie

Magnus Svedberg, Parkingenjör

Christer Thorstensson, Stadsarkitekt

Rickard Åkesson, Miljöchef

PLANA VDELNINGEN

Mila Sladic

Planchef

Jenny Knutsson
Planarkitekt

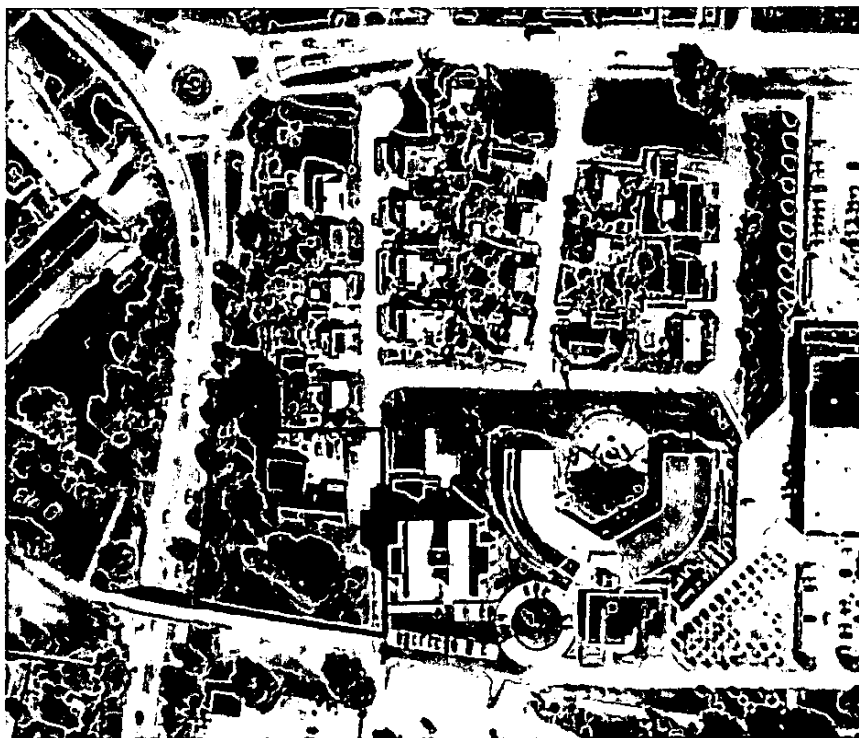


HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
Lugnet 6 m.fl, i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program
Plankarta, skala 1:500 med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Utlåtande med Samrådsredogörelse som bilaga

Program:	2009-12-02
Samrådshandlingar:	2010-05-07
Utställningshandlingar	2010-09-22
Redaktionell ändring inför antagande	2011-04-04
Antagits av KF:	2011-05-26
Vunnit laga kraft:	2011-12-28

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en komplettering av den befintliga bebyggelsen med ett flerbostadshus. Förslaget är att byggnaden uppförs i sex våningar med tegel och/eller putsfasad. Arkitekturen anknyter till de redan befintliga byggnaderna inom det angränsande kvarteret Sälgen och materialmässigt till den traditionella byggnadstraditionen med tegel och puts.

Angöringen för biltrafik till byggnaden sker från Bagerigatan i norr. En del av Bagerigatan blir kvartersmark och en del av bostadskvarteret med Lugnet 6 m.fl. Genomfart för gång- och cykel säkras med planbestämmelser. Friytor anläggs inom fastigheten på den södra sidan av byggnaden mot cykelbanan. Parkering anläggs norr om byggnaden. Byggnaden läggs så långt söderut som möjligt för att minimera störningar för befintlig bebyggelse.

I detaljplanen införs bestämmelser för att säkra hälsa och säkerhet för de boende med tanke på buller och transporter med farligt gods på väg 111.

Ledningar på kvartersmark säkras genom planbestämmelser. Två ledningar med gas och dagvatten flyttas för att möjliggöra byggnationen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Programsamråd

Programsamråd genomfördes mellan den första och 26 februari 2010. Samrådsmöte hölls den 17 februari 2010.

Plansamråd

Plansamråd genomfördes 31 maj till den 21 juni 2010. Samrådsmöte hölls 2010-06-10.

Utställning

Efter samrådet avvägdes de synpunkter som kommit in under plansamrådet och detaljplanen arbetades om till utställningen. Efter utställningen antas detaljplanen av Kommunfullmäktige.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

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

Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

E.ON Gas är huvudman för gasledningen.

Höganäs AB äger en gruvvattenledning i sydvästra delen av området.

Det är byggnadsherrens ansvar att se till att gällande riktlinjer för buller ej överskrids.

Avtal GAS

Flyttning av gasledning enligt principavtal med E.ON Gas Sverige AB. Exploatören skall kontakta E.ON Gas innan projektering påbörjas.

Exploateringsavtal med AB Höganäshem vari fastighetsreglering från kommunens mark, flyttning av dagvattenledning samt kostnader för åtgärder på allmän anläggning i anslutning till ny bostadstomt regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Området omfattar fastigheterna Lugnet 6 och del av fastigheterna Höganäs 36:16, 34:10, 34:11, 35:4. Lugnet 6 ägs av Höganäshem. Höganäs 36:16 och 35:4 ägs av Höganäs kommun och Höganäs 34:10 och 34:11 av Höganäs AB. Planområdet gränsar i norr till Lugnet 10 som är privatägd.

Genom avtal mellan Höganäs AB och Höganäs kommun kommer bolagets mark, beläget på allmän plats enligt gällande detaljplan, att regleras till kommunens gatufastighet. Förrättningen beräknas vara avslutad före detaljplanens utställning.

I samband med att planen vinner laga kraft genomförs fastighetsreglering så att tomt för nytt flerbostadshus bildas. Befintliga underjordiska ledningar säkras genom ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planens genomförande bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Trafik under byggtiden har diskuterats med gatuavdelningen och Höganäshem. Höganäshem har för avsikt att köra trafiken söderifrån, förutsatt att det inte dyker upp några hinder t.ex. i samband med exploateringen av kv Odéon 18.

I samband med schaktarbetena ska miljökontoret kontaktas enligt MB 10 för provtagning för laboratorieanalys på fyllnadsmassorna och de urgrävda markytorna.

I samband med projektering ska samråd hållas med E.ON Gas och Höganäs kommun angående flytt av gas- och dagvattenledningarna.

I samband med projektering och bygglov sker samråd med räddningstjänsten angående brandposter, ventilation och tillgänglighet för stegbil.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Jenny Knutsson, planarkitekt. Exploateringschef Dag Strandin har medverkat.

PLANADELNINGEN

Mila Gladic

Mila Gladic
Planchef

Jenny Knutsson
Planarkitekt