

KS/2014/645



## PLANBESKRIVNING

# DETALJPLAN FÖR BRUNNBY-BRÄCKE 2:108 MED FLERA, I NYHAMNSLÄGE

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT HANDLING 2021-05-07



**HÖGANÄS  
KOMMUN**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>FÖRORD .....</b>                                    | <b>3</b>  |
| OM DETALJPLAN .....                                    | 3         |
| HANDLINGAR.....                                        | 3         |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....                           | 3         |
| <b>INLEDNING.....</b>                                  | <b>4</b>  |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....                      | 4         |
| BAKGRUND, PLANBESKED .....                             | 4         |
| PLANPROCESSEN .....                                    | 4         |
| <b>PLANDATA .....</b>                                  | <b>6</b>  |
| PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING .....                | 6         |
| MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....                              | 6         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>                | <b>8</b>  |
| ÖVERSIKTLIGA PLANER .....                              | 8         |
| DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN .....                    | 8         |
| KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG .....                     | 9         |
| SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR .....                          | 10        |
| REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG .....                     | 10        |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>                            | <b>12</b> |
| OMRÅDET IDAG .....                                     | 12        |
| LANDSKAPSBILD .....                                    | 12        |
| <b>BEBYGGELSE</b> .....                                | 13        |
| <b>ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE</b> .....            | 13        |
| <b>TRAFIK</b> .....                                    | 13        |
| <b>VÄG 111</b> .....                                   | 13        |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                              | 14        |
| HÄLSA, SÄKERHET .....                                  | 14        |
| <b>PLANFÖRSLAG .....</b>                               | <b>15</b> |
| SAMMANFATTNING .....                                   | 15        |
| BEBYGGELSE.....                                        | 15        |
| SKUGGSTUDIE 1 .....                                    | 16        |
| SKUGGSTUDIE 2 .....                                    | 18        |
| TRAFIK.....                                            | 20        |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                              | 25        |
| HÄLSA, SÄKERHET .....                                  | 25        |
| <b>DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE.....</b>                 | <b>26</b> |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR.....                            | 26        |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR.....            | 26        |
| EKONOMISKA FRÅGOR.....                                 | 28        |
| TEKNISKA FRÅGOR .....                                  | 28        |
| EKONOMISKA KONSEKVENSER .....                          | 29        |
| ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....                             | 29        |
| <b>KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE.....</b> | <b>30</b> |
| MILJÖKONSEKVENSER .....                                | 30        |
| SOCIALA KONSEKVENSER .....                             | 33        |
| EKONOMISKA KONSEKVENSER .....                          | 33        |



## FÖRORD

### OM DETALJPLAN

**En detaljplan består av** en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. Till exempel kan bestämmelser anges för bostäder, handel, kontor eller park, husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

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

### HANDLINGAR

#### PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:000 med tillhörande bestämmelser  
Planbeskrivning (denna handling)  
Grundkarta  
Fastighetsförteckning

#### ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

Markteknisk undersökning  
Trädinventering

### BILDER

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

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

**I planarbetet har** följande tjänstemän medverkat:

Anna Thott, plan- och bygglovschef  
Johan Holmer, utvecklare på socialförvaltningen  
Margareta Engkvist-Björkenhall, förvaltningschef på teknik- och fastighetsförvaltningen  
John Nielsen, fastighetschef  
Daniel Svanberg, byggprojektledare  
Erika Persson, exploateringsingenjör  
Liridon Tetaj, planarkitekt

## ► INLEDNING

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

**Detaljplanens syfte är** att pröva lämpligheten att möjliggöra ett vårdboende inom planområdet. Detaljplanen läser byggrättens byggnadsarea, bruttoarea nockhöjder samt regleringar för byggnad som placeras inom området med förhöjda bullervärden mot väg 111. Inom ramen för ovannämnda begränsningar är planen flexibel för olika utformningar och placeringar.

Planförslaget innefattar:

- Ändrad markanvändning till vårdbostäder
- Hänsynstagande till träd inom planområdet som bedöms ha naturvärden.

### BAKGRUND, PLANBESKED

**Socialförvaltningen initierade planarbetet** enligt behov i Vård- och omsorgsplanen från 2012-2015, diarienummer SN/2011/150. Initieringen av planläggningen gjordes med syfte att pröva möjligheten för ett nytt vårdboende. Planavdelningen behandlade initieringen i planutredningen KS/2012/303-1.

Kommunstyrelsen beslutade den 5 mars 2013, § 34, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Brunnby-Bräcke 2:108 med flera med syfte att möjliggöra i första hand vårdboende och även förskola.

### PLANPROCESSEN

**Planen genomförs med** normalt planförfarande, det vill säga plansamråd och formell granskning.



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

### SAMRÅD

**Det formella planförslaget** tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren, den blivande byggherren eller kommunala förvaltningar. Efter beslut i kommunstyrelsen 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.

### GRANSKNING

**Efter beslut om granskning** i planutskottet 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 granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

### ANTAGANDE

**Det slutliga planförslaget** lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

**EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE**

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

**LAGA KRAFT**

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

## ▶ PLANDATA

### PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

*Det aktuella planområdet* är placerat öster om Nyhamnsgården och väster om Krapperupsvägen som vidare i planbeskrivningen benämns som väg 111.

Planområdet omfattar cirka 7 500 m<sup>2</sup>.



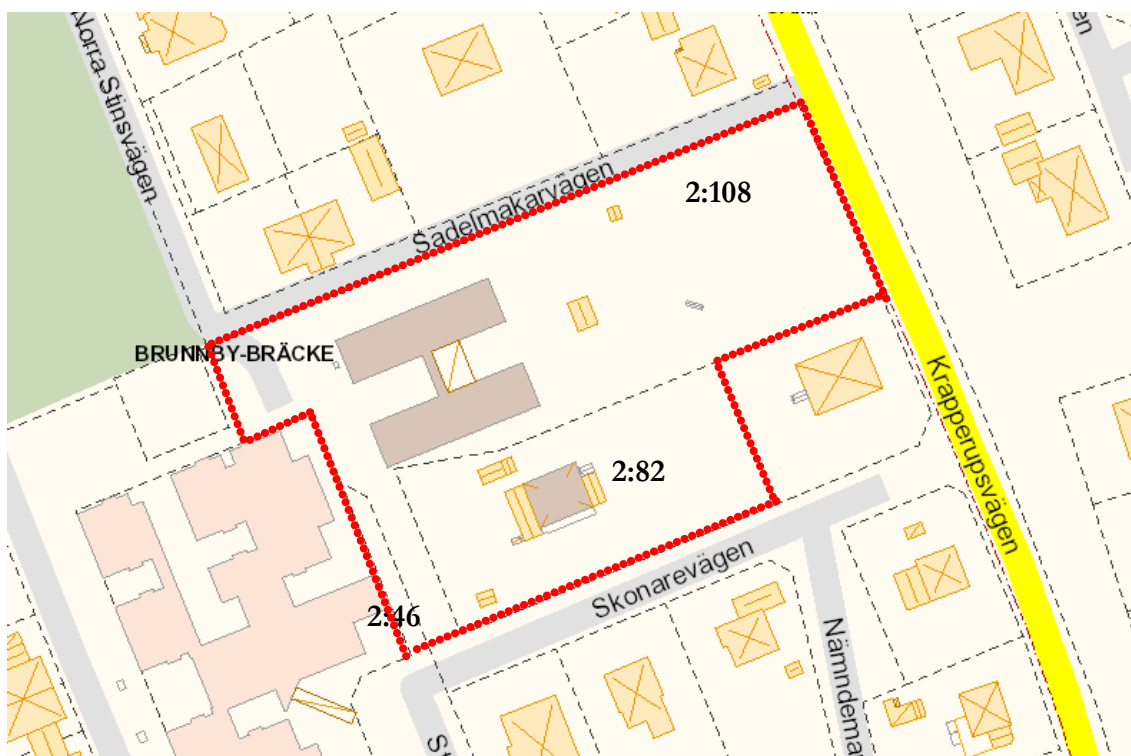
*Aktuellt område i kommunen och i Nyhamnsläge.*



*Flygfoto över aktuellt planområde. Nyhamnsgården till väster och Krapperupsvägen/ väg 111 i öster.*

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

*Det aktuella planområdet* innefattas av fastigheterna Brunnby-Bräcke 2:108, 2:82 och 2:46. Fastigheterna ägs av Höganäs kommun.



*Aktuella fastigheter som ingår i planområdet.*

## ÖVERSIKTLIGA PLANER

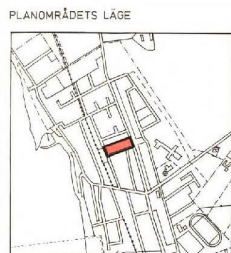
***Översiktsplan för Höganäs kommun***, ÖP 2002 vann laga kraft 2002-11-25. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

- 

## DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN


 Mark som inte får bebyggas  
 Mark för uthus o. dyl.  
 Område där det enligt planbeskrivningen förordas särskild uppmärksamhet med avseende på bebyggelsens kulturhistoriska värde  
 Ledningsområde  
 F  
 Str  
  
  
 Antal tomplatser  
 Våningsyta i kvadratmeter  
 Antal våningar  
 Sluttningsvåning  
 Förbud mot vindsinredning  
  
 Byggnadshöjd  
 Ulfarförbud  
 Övergångsbestämelse  
  
 w  
 Utlätningslinje inte avsedd att fastställas

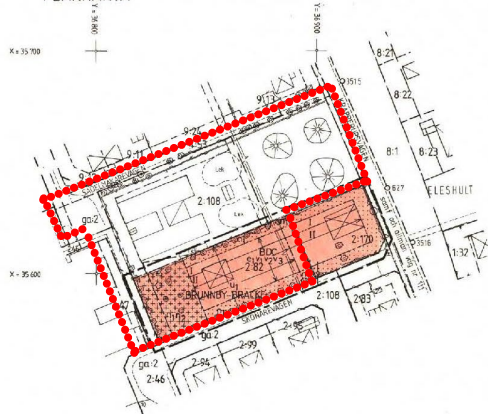
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN, HÖGANÄS KOMMUN



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Beteckningar enl. lantmäteriverkets föreskrifter ang. grundkarta.  
Koordinatsystem i plan: 5 gon W 38 och i höjd: RH 70. Måtklass II.  
Kartan redovisar förhållandena i november 1992. Grundkartan är fram-  
ställd 1974 av Lantmäteriets lantmäteristrukt och reviderad i novem-  
ber 1990 av Stadsbyggnadskontoret i Höganäs.

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande bestämmelser gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där bestämmelse markerats med \* gäller den hela planområdet. Endast omgiven an-  
vändning eller uttarmning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

Linje på kartan ritad 3mm utanför planområdets gränser  
Användningsgräns  
Egenskapsgräns

1. ANVÄNDNING AV MARK

Kvartermark  
BDC Bostäder och/eller vård, samlings- och föreningslokaler

2. UTNYTTJANDEGRAD

e1 Största bruttoarea är 1700 m<sup>2</sup> exkl. uthus, förråd och källare

3. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas  
Marken får endast undantagsvis bebyggas med uthus dock högst 50 m<sup>2</sup>  
u1 Mark inom vilken ett område för allmänna underjordiska ledningar  
med en bredd av 4m skall anordnas  
\* Inom planområdet ska en allmän gångväg anordnas med en bredd av 3 m  
mellan allmän platsmark norr och söder om kvarteret

4. MARKENS ANORDNANDE

n1 Befintlig värd skall bevaras eller ersättas  
n2 Parkeringsplats för inte finnas

**Detaljplan 1284-P118**, del av Brunnby-Bräcke 2:82, 2:170 m.fl., aktuellt område markerat i rött. Detaljplanen medger byggnation av bostäder, vård eller samlings- föreningslokaler i 2 våningar (6,5 m byggnadshöjd) för fastigheterna 2:82 och 2:170. Största bruttoarea är 1700 m<sup>2</sup> exklusive uthus, förråd och garage.

Gällande detaljplaner kommer helt eller delvis att ersättas med föreslagen detaljplan.

## KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

### KULTURMILJÖPROGRAM

**Kulturmiljöer på Kullahalvön** – Kulturmiljöplan för Högnäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat om Nyhamnsläge:

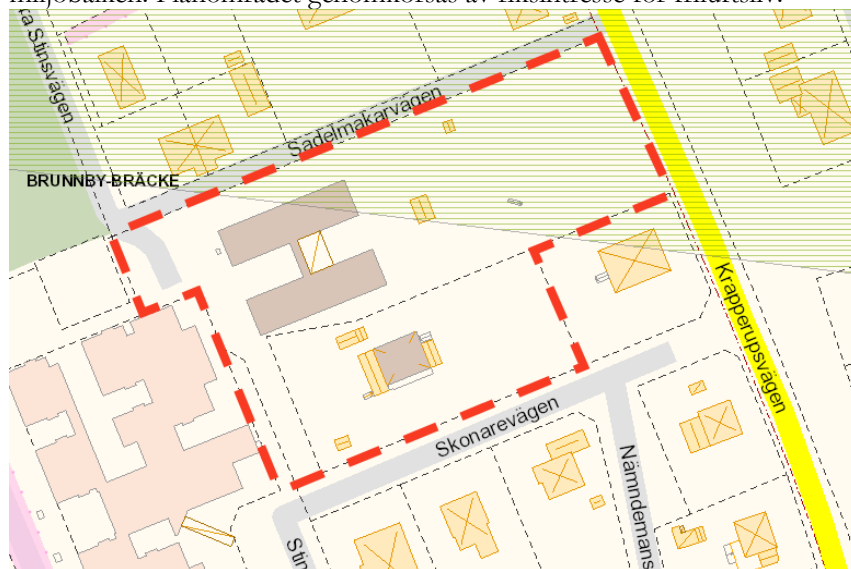
- Att riktlinjer för byggandet omfattar den gamla fiskelägesbebyggelsen. Rivningar och förvanskande ombyggnader av äldre välbevarade villor bör ej tillåtas. Nybebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse.

Aktuellt planområde ligger tydligt utanför men i närheten av det område som utpekats som gammal fiskelägesbebyggelse i kulturmiljöprogrammet.

## RIKSINTRESSEN

### FRILUFTSLIV

**Planområdet ingår i** område definierat som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Planområdet genomkorsas av riksintresse för friluftsliv.

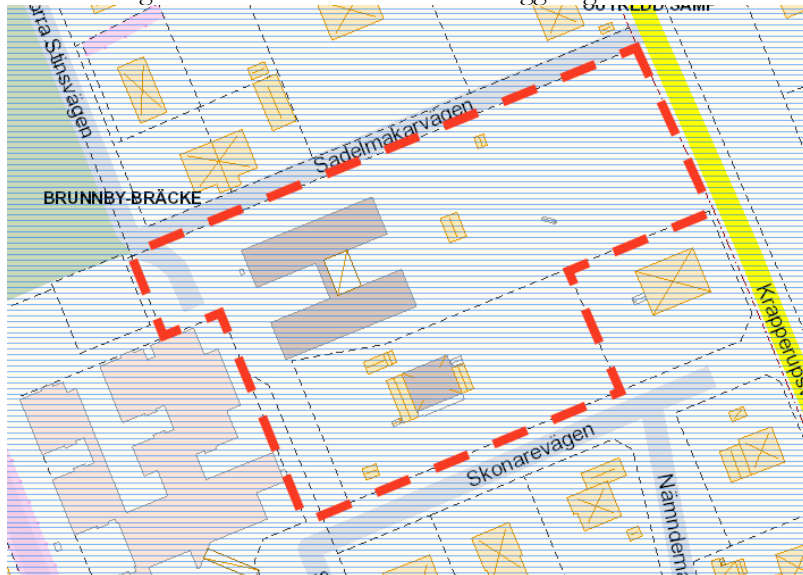


**Planområdet i förhållande till riksintresse för friluftsliv.**

### KUSTZON

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

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycket miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”



*Planområdet i förhållande till riksintresse för högexploaterad kustzon. Området ligger inom befintlig tätort.*

## SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

*Planområdet berörs* inte av några befintliga områdesskydd.

## REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SKÅNES KUSTZON

*Länsstyrelsen i Skåne* och Region Skåne har tagit fram ett planeringsunderlag för kustkommunerna i Skåne, rapporten *Skånes kustområden – ett nationallandskap*, 2001:35. Kustzonen kring planområdet beskrivs som:

### KULLAHALVÖN

”Kullaberg höjer sig med sin karaktäristiska profil över omgivande slättlandskap och hav. Berget har unika naturförhållanden och även mycket lång kulturpåverkan.” Florin är rik på de varierade markerna med ett anmärkningsvärt stort antal arter. Runt berget finns också en för skånska förhållanden unik hårdbottenvegetation och fauna.”

Även framgår rekommendationer för det aktuella kustavsnittet att ”Komplettering av bebyggelse bör främst lokaliseras på insidan av etablerad kustbebyggelse. Kustzonen har så stora värden för naturvård-, kulturmiljövård och friluftsliv att en alternativ lokalisering är att föredra om förutsättningarna finns. Planbestämmelser kan användas för att motverka ett mer permanent boende i fritidshusområden. Ökad exploateringsgrad av fritidshusområden kan påverka de landskapsekologiska värdena genom t.ex. utglesning av trädbeståndet i strandskogar, brutna spridningskorridorer i strandnära områden etc. Nya hus bör i äldre bebyggelsemiljöer anpassas till traditionell skala, färg och materialval.”

### NYHAMNSLÄGE

”Gammalt fiskeläge och kuststräckan med sandstrand och svagt utvecklade dyner och innanför liggande kushed. Viktiga restområden för fågel i de grunda havsområdena utanför kusten. Viktigaste restområden för fågel i de grunda havsområdena utanför kusten.”

Även framgår rekommendationer för det aktuella kustavsnittet att ”Komplettering av bebyggelse bör främst lokaliseras på insidan av etablerad kustbebyggelse. Kustzonen har så stora värden för naturvård-, kulturmiljövård och friluftsliv att en alternativ lokalisering är att föredra om förutsättningarna finns. Planbestämmelser kan användas för att motverka ett mer permanent boende i fritidshusområden. Ökad exploateringsgrad av fritidshusområden kan påverka de landskapsekologiska värdena genom t.ex. utglesning av trädbeståndet i strandskogar, brutna spridningskorridorer i strandnära områden etc. Nya hus bör i äldre bebyggelsemiljöer anpassas till traditionell skala, färg och materialval.”

## ► FÖRUTSÄTTNINGAR

### OMRÅDET IDAG

*Planområdet används i* dagsläget inte till någonting. Den privata förskolan som tidigare bedrev sin verksamhet i området har flyttat till nya lokaler. En gång- och cykelväg passerar igenom områdets västra del. Det finns en smal grusvägsanslutning till fastigheter i norr och en större i asfalt i söder, Sadelmakarvägen respektive Skonarevägen.



*Planområdet och dess innehåll.*

### LANDSKAPSBILD

#### LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

*Området sluttar mycket* svagt österut med några befintliga kullar i det nordöstra hörnet.



*Bild som visar höjder inom planområdet, området är flackt med ett par mindre anlagda kullar.*

## VATTEN OCH GEOLOGI

**Grundvattenytan bedöms som** normal för området. Grundvattennivån kan variera något under året på grund av nederbörd. Risk för översvämning bedöms som låg för området. Marken inom planområdet har undersökts marktekniskt av konsult. Marken bedöms utefter befintlig bebyggelse ha tillräckliga bärighets- och sättningsegenskaper för att lämpa sig för byggnation av vårdboende. Grundvattennivån är 1,4–2,4 meter under markytan.

## FRITID OCH REKREATION

**Planområdet innefattar idag en** yta som är planlagd som allmän platsmark med inhägnade lekplatser för tidigare skolverksamheten som bedrevs inom fastigheten. Idag används inte ytan alls.

## VEGETATION

**Inom planområdet finns** grönytor med en del oxelträd. Träden i planområdets södra utkant mot Skonarevägen och träden i tomtens västra del längs med den befintliga gång- och cykelvägen bedöms vara bevarande värda. Träden bör bevaras så långt som möjligt. Enligt en utförd utredning beräknas vissa av träden ha en livslängd om 20 – 50 år till. Det finns även träd som utredningen pekat ut som ej bevarande värda.

## FORNLÄMNINGAR

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

## BEBYGGELSE

**Befintlig byggnad omfattar** cirka 960 m<sup>2</sup> i 1 till 2 våningar. Byggnadsvolymer är glest placerade inom planområdet. Enligt kommunens kulturmiljöwebb från år 2018 görs bedömningen att ingen byggnad inom planområdet innehar kulturmiljövärden.

## ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

**Inga verksamheter bedrivs** inom planområdet längre. Den kommunala förskoleverksamheten har idag nya lokaler. Närheten till övrig service (livsmedel med mera) är god, inom cirka 500 m.

## TRAFIK

### BILTRAFIK

Biltrafiken i anslutning till planområdet är främst koncentrerad i öster mot Krapperupsvägen (benämns som väg 111 vidare i beskrivningen). Söder om planområdet finns Skonarevägen som betjänar befintliga bostäder i området. I norr finns Sadelmakarvägen som också betjänar befintliga fastigheter i anslutning till den.

### VÄG 111

Öster om planområdet ligger väg 111 som innehåller genomfartstrafik och således utgör den mest trafikerade gatan i området. Trafikverket är väghållare för väg 111. Trafikverket har riktlinjer för att säkerställa ett bebyggelsefritt avstånd om 12 meter från vägområdesgräns. Andelen tunga fordon är cirka 7%. Hastigheten är begränsad till 50km/h.

Enligt trafikverkets trafikflödeskartor mäter ÅDT för vägtrafiken på väg 111, öster om planområdet 2380. Mätpunkten ligger dock norröver vilket gör att flödeskartan blir missvisande för trafikflödet i väg 111.

Bedömningen är att trafikflödet på väg 111 utanför aktuellt planområde uppgår till ÅDT 3500-4000 fordon . För beräkning se trafik PM.

#### **GÅNG- OCH CYKELTRAFIK**

*Gång- och cykeltrafik* passerar mellan befintliga Nyhamnsgården och aktuellt planområde.

#### **KOLLEKTIVTRAFIK**

*Angränsande kollektivtrafik finns* vid Nyhamnsläge centrum inom cirka 300 m. Turtätheten är 1 buss per timme med tätare intervall morgon och kväll, cirka 2 bussar per timme.

#### **PARKERING OCH VARUMOTTAGNING**

*Parkering görs i* dagsläget precis söder och norr om Nyhamnsgården och vid norra delen av Nämndemansvägen. Varuleveranser görs via Stinsvägen och Norra Stinsvägen.

#### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

##### **VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING**

*Befintliga anslutningar till* kommunalt VA finns. Belastningen på avlopp bedöms inte behöva påverka utbyggnad av VA-nätet. Dagvattenmängden bedöms öka något på grund av mer hårdgjorda ytor.

##### **VÄRME**

*Möjlighet finns* att ansluta till gas.

##### **AVFALL**

*Närmsta återvinningsstation* finns på Eleshultsvägen vid ICA Skeppet.

##### **LEDNINGAR**

*Inom området finns* följande typer av ledningar:

- Vatten- och avlopp
- Dagvatten
- Fiber (Skanova)
- Gas ledning (Weum tidigare Eon Gas)

#### **HÄLSA, SÄKERHET**

##### **BULLER**

*Planområdet ligger nära* väg 111 vilket orsakar förhöjda bullervärden inom en del av fastigheten enligt kommunens bullerberäkningar. Åtgärder och r kommer att behövas.

##### **MARKFÖRORENINGAR**

*En markteknisk undersökning* har utförts och inga markföroreningar bedöms finnas inom planområdet. Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.

Radonmätning inom det specifika planområdet har genomförts i två borrhål och visar en Rn-halt på 50 respektive 33 kBq/m<sup>3</sup> vilket är lågt, riktvärde för inomhusluft är 200 kBq/m<sup>3</sup>.

## ▶ PLANFÖRSLAG

### SAMMANFATTNING

**Den framtida markanvändningen** syftar till att möjliggöra uppförandet av ett vårdboenden med plats för 60 lägenheter. Enligt kommunens lokalprogram för utformning av vårdboenden beräknas 5000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) behövas.

Delar av planområdet kommer att planläggas som parkmark vilket innebär att kommunen övertar ansvaret att sköta en del av oxelträden i området. Oxelträden längs med Skonarevägen kommer att hamna inom kvartersmarken men genom skyddsbestämmelser kommer de också att skyddas.

Planen innefattar:

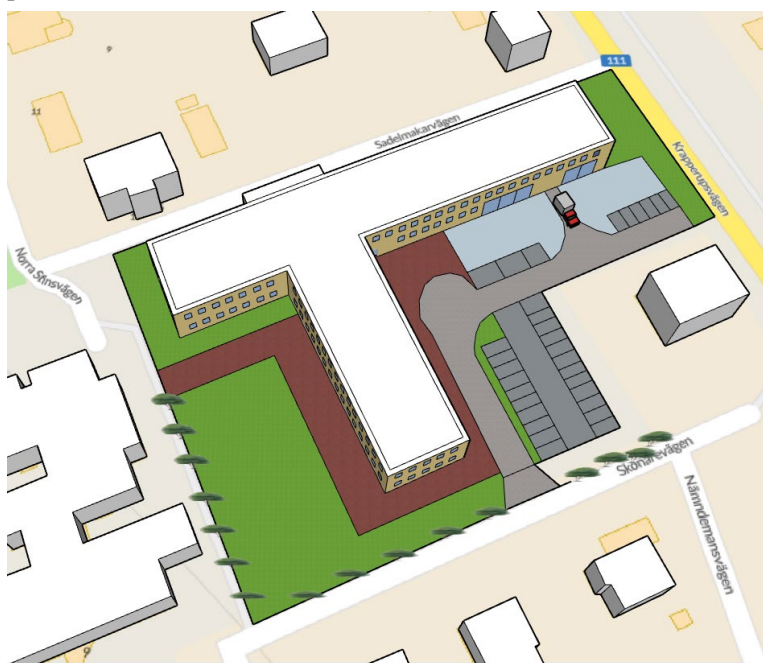
- Kvartersmark för vårdboenden
- Allmän platsmark för park och gata

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen inryms inom befintlig tätort.

### BEBYGGELSE

Enligt kommunens prognos behövs 60 lägenheter för vårdboendet som totalt ska uppgå till 5000 m<sup>2</sup> BTA. Detaljplanen tillåter därmed en BTA på 5000 m<sup>2</sup> med en byggnadsarea på maximalt 2500 m<sup>2</sup> av fastighetsarean. Huvudidén är att en två plans hus ska kunna inrymmas med en nockhöjd om max 10 meter. Då fastigheten är begränsad möjliggör planen att vissa delar kan uppgå till tre plan inom vissa delar av fastigheten med en nock höjd om max 13m. Detta medför flexibilitet i planen och skapar möjligheter att utforma en ändamålsenlig byggnad samtidigt som mer grönytor skulle kunna tillskapas för de boende.

Observera att illustrationerna inte representerar den slutgiltiga byggnationen. Illustrationerna är framtagna för att tydliggöra hur de olika ytorna (t.ex. huskropp, parkeringar, vägar etc.) kan disponeras inom fastigheten och hur mycket yta de upptar i planområdet.



OBS. Illustrationen är enbart till att visa hur planområdet kan disponeras. Illustrationen visar en huskropp i två plan som upptar c:a 2300 kvm av fastigheten.

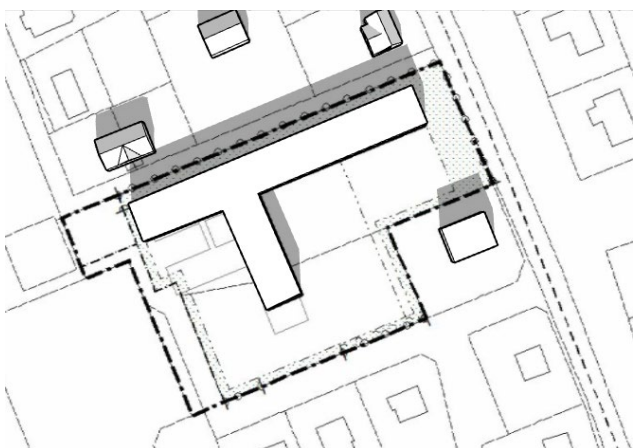
### SKUGGSTUDIE 1

För att få en uppfattning om hur befintliga byggnader kan påverkas i from av skuggning har kommunen utfört en skuggstudie över området. Följande skuggstudie utgår från en byggnad i två plan, med en nockhöjd om 10 meter. Studien utgår från vår- och höstdagjämningen vid olika klockslag. Boverket anger att det är önskvärt att uppnå minst 5 timmars sol mellan 9:00-17:00 vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och närmiljöns lekytor och sittplatser.

Plankontoret noterar att de som kan drabbas är fastigheterna norr om planområdet. Den samlade bedömningen är att fastigheterna uppnår antalet soltimmar enligt Boverkets rekommendationer. Klockan 09:00 faller skuggan på fastigheterna i norr, men det avtar mot eftermiddagen. Området bedöms klarar av en byggnad med 10 meter i nockhöjd utan att förhindra att fastigheterna i omgivningen får minst 5 timmars sol enligt Boverkets rekommendationer. Observera att studien utgår från en illustration och är inte nödvändigtvis den slutgiltiga utformningen för området. Placering av en byggnad kan dock inte hamna längre norrut då marken är prickad.



Vårdagjämning kl 09:00 (UTC +1)



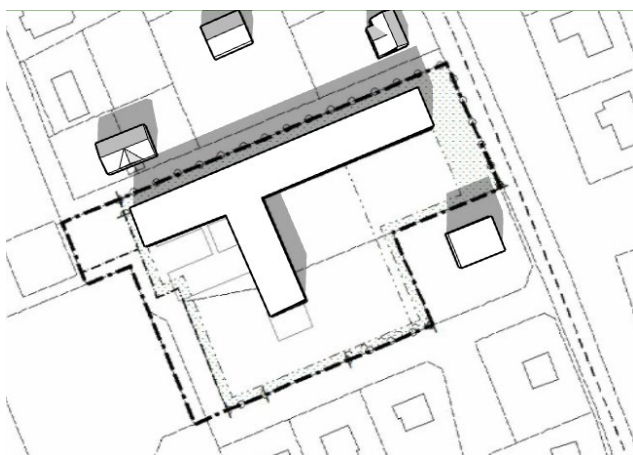
Vårdagjämning kl 12:00 (UTC +1)



Vårdagjämning kl 17:00 (UTC +1)



Höstdagjämning kl 09:00 (UTC +1)



Höstdagjämning kl 12:00 (UTC +1)

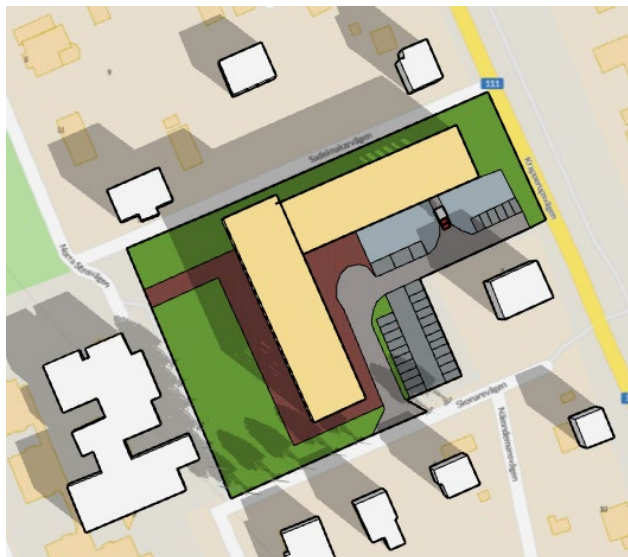


Höstdagjämning kl 17:00 (UTC +1)

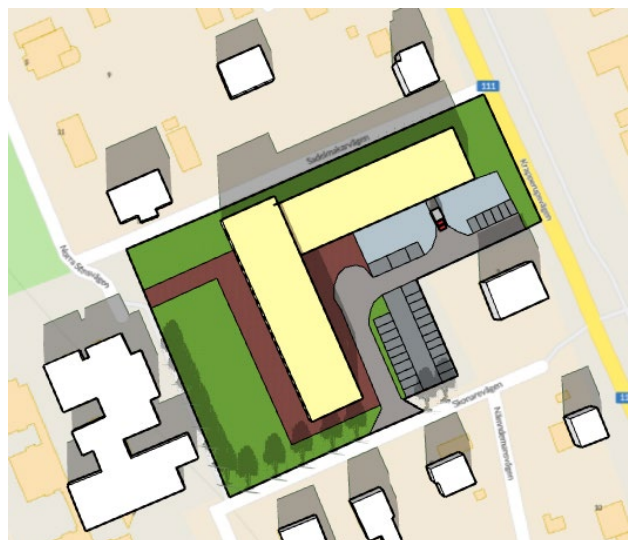
## SKUGGSTUDIE 2

För att få en flexibel detaljplan vad gäller höjd och utformning har ytterligare en skuggstudie gjorts för att undersöka vad som sker om man minskar byggnadens utbredning, för att istället gå upp i höjden. I skuggstudien nedan är byggnaden istället ”L-formad” med en nockhöjd om 13 meter i byggnadskroppen som är placerad tvärsöver tomten. Den andra byggnadskroppen som följer Sadelmakarvägen i norra delen av tomten är som i förra exemplet på 10 meter i nockhöjd.

Slutsatsen som dras av skuggstudien är att vissa delar av tomten tål ytterligare en våning utan att förorsaka olägenheter för omgivningen i form av skuggning. Genom att tillåta en byggnad i tre plan i den del av tomten som klarar av det öppnas det upp möjligheter för fler alternativ att utforma den framtida byggnaden och disponera fastigheten. Observera att studien utgår från en illustration och är inte nödvändigtvis den slutgiltiga utformningen för området.



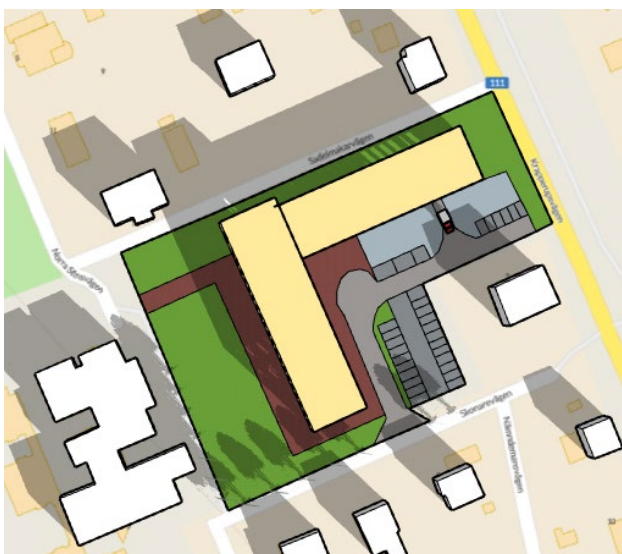
Vårdagjämning kl 09:00 (UTC +1)



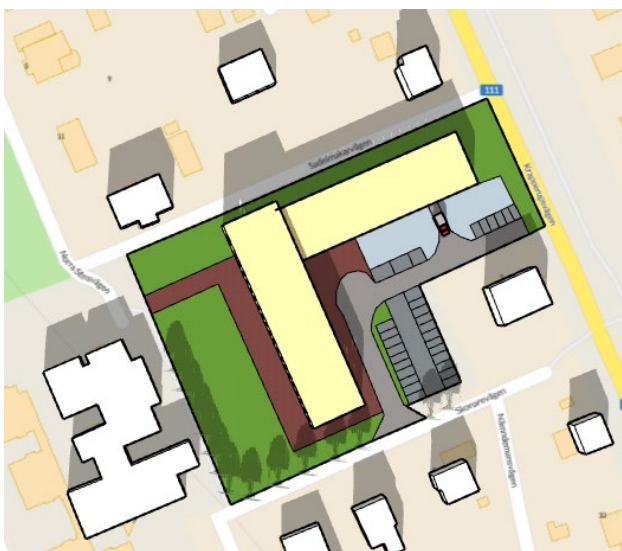
Vårdagjämning kl 12:00 (UTC +1)



Vårdagjämning kl 17:00 (UTC +1)



Höstdagjämning kl 09:00 (UTC +1)



Höstdagjämning kl 12:00 (UTC +1)



Höstdagjämning kl 17:00 (UTC +1)

## TRAFIK

### BILTRAFIK

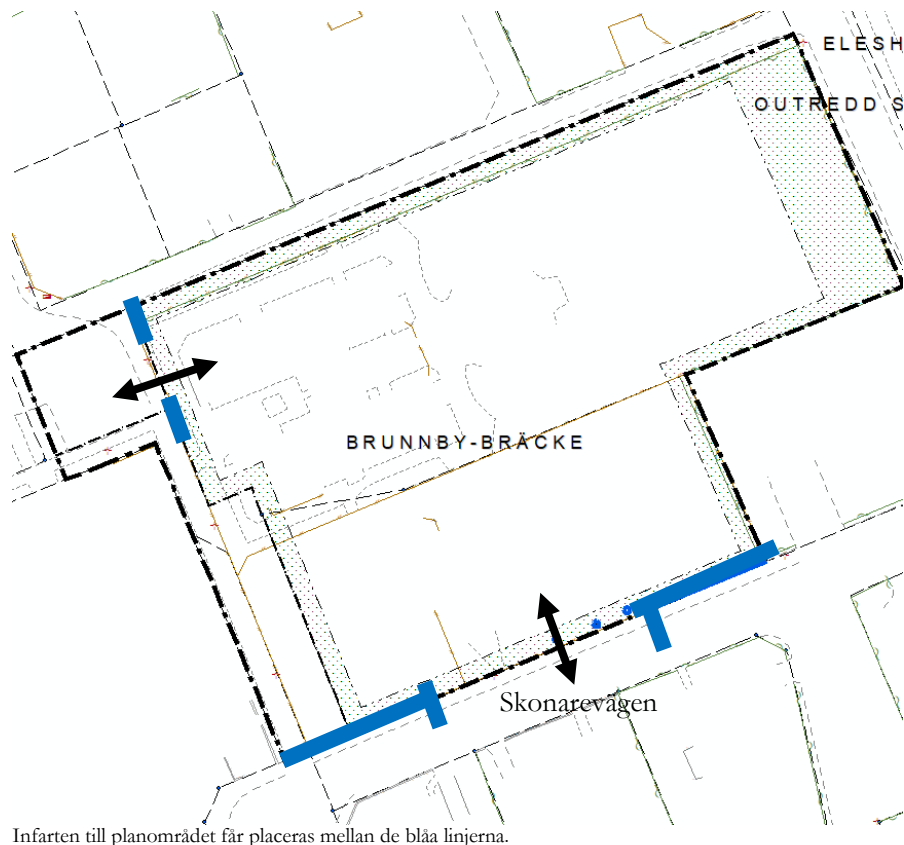
Öster om planområdet ligger Krapperuppsvägen som innehåller genomfartstrafik och således utgör den mest trafikerade gatan i området. Trafikverket är väghållare för Krapperuppsvägen som utgör en del av v.111. Trafikverket har riktlinjer för att säkerställa ett bebyggelsefritt avstånd om 12 meter från vägområdesgräns. Andelen tunga fordon är cirka 7%. Hastigheten är begränsad till 50km/h.

För utförligare genomgång av trafiken vänligen läs trafik-PM som bifogas planhandlingarna.

### INFART

Infart till fastigheten placeras med fördel mot Skonarevägen. En infart mot Skonarevägen kan enklare utformas för olika typer av fordon som exempelvis varuleveranser, sophämtning och vanliga bilar likaså.

Infart mot väg 111 är inte aktuellt då kommunen inte har rådighet över vägen samt att vägen är för trafikerad. Efter avstämning med trafikverket har kommunen beslutat att säkerställa en byggnadsfri yta inom planområdet som kommer att utgöra prickmark inom kvartersmarken mot väg 111. Möjlighet till en mindre infart i nordvästra hörnet mot Norra Stinsvägen medges i planen.



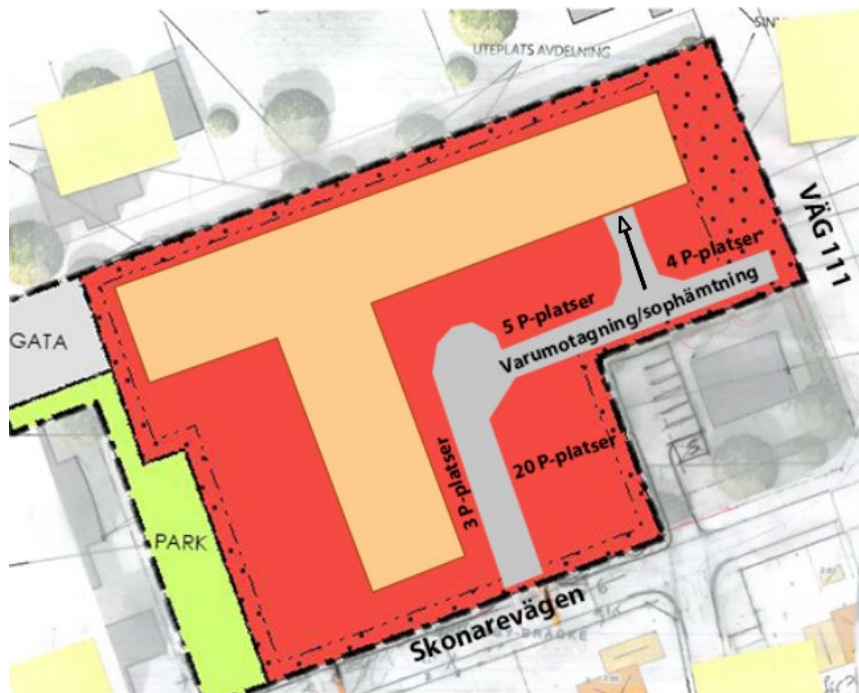
Infarten till planområdet får placeras mellan de blåa linjerna.

### **PARKERING**

Parkeringsbehov bedöms till 30 platser. För bedömningen av parkeringsbehov se trafikutredning.

### **VARUMOTTAGNING OCH AVFALL**

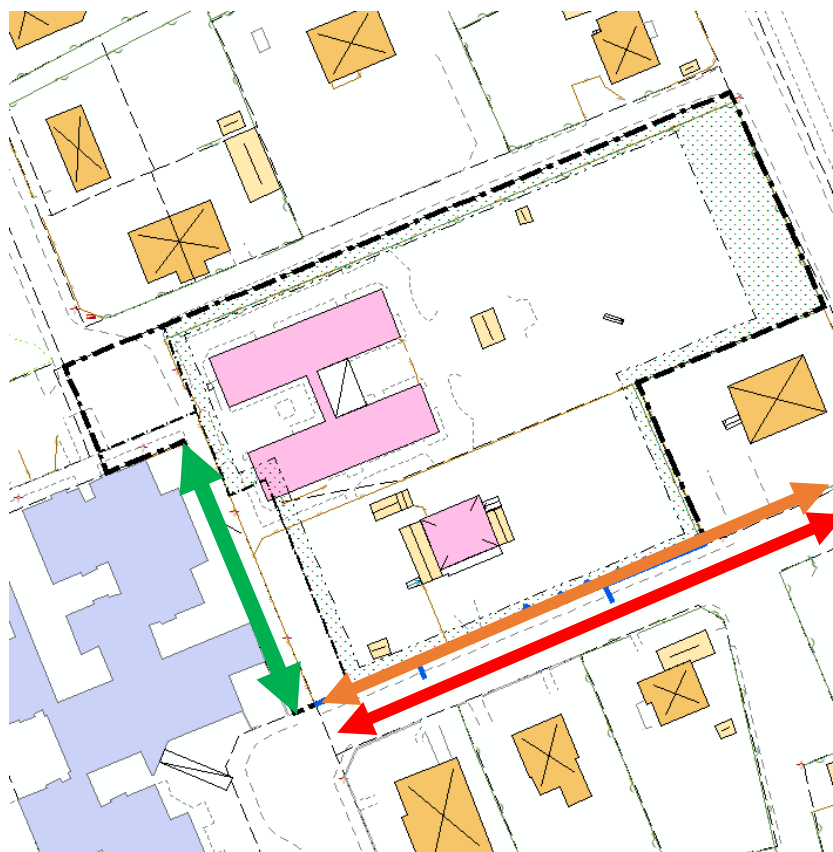
Inom fastigheten ska erforderlig yta avsättas för varuleveranser och sophämtning, vilket med fördel kan placeras i närheten av varandra. Infarten för leveranser och sophämtning bör placeras mot Skonarevägen där utrymmet för tillskapandet av en ändamålsenlig infart finns. I illustrationen nedan är infarten placerad mot Skonarevägen där alla fordonsrörelser inom fastigheten koncentreras till östra delen av fastigheten mot väg 111 som även är den bullerutsatta delen.



OBS detta är enbart en illustration som visar hur området skulle kunna disponeras med hänsyn till parkeringar och leveranser.

### GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

**Gång och cykeltrafiken** kommer fortsättningsvis att vara fungera som tidigare. I västra delen av fastigheten kommer en del planläggas som parkmark. Där löper i dagsläget en gång- och cykelväg som fortsättningsvis kommer vara kvar. Söder om detaljplanen löper Skonarevägen där gående har en trottoar i norra delen medan cyklisterna håller sig till vägen tillsammans med bilisterna. Från Skonarevägen kan man som gående eller cyklist ta sig över väg 111 vid befintligt övergångsställe. Även om gatan ligger utanför planområdet bör en gångyta definieras i södra delen av gatan. Detta för att tydligt avgränsa körytan för biltrafiken. Norr om detaljplanen löper Sadelmakarvägen som är en smalare grusad väg som leder till fastigheterna norr om vägen. Från Sadelmakarvägen finns det ingen koppling över väg 111.



Den gröna pilen symboliserar den befintliga gång- och cykelvägen. Den orangea pilen symboliserar trottoaren för fotgängare. Den röda pilen symboliserar gata som både cyklister och bilister använder.

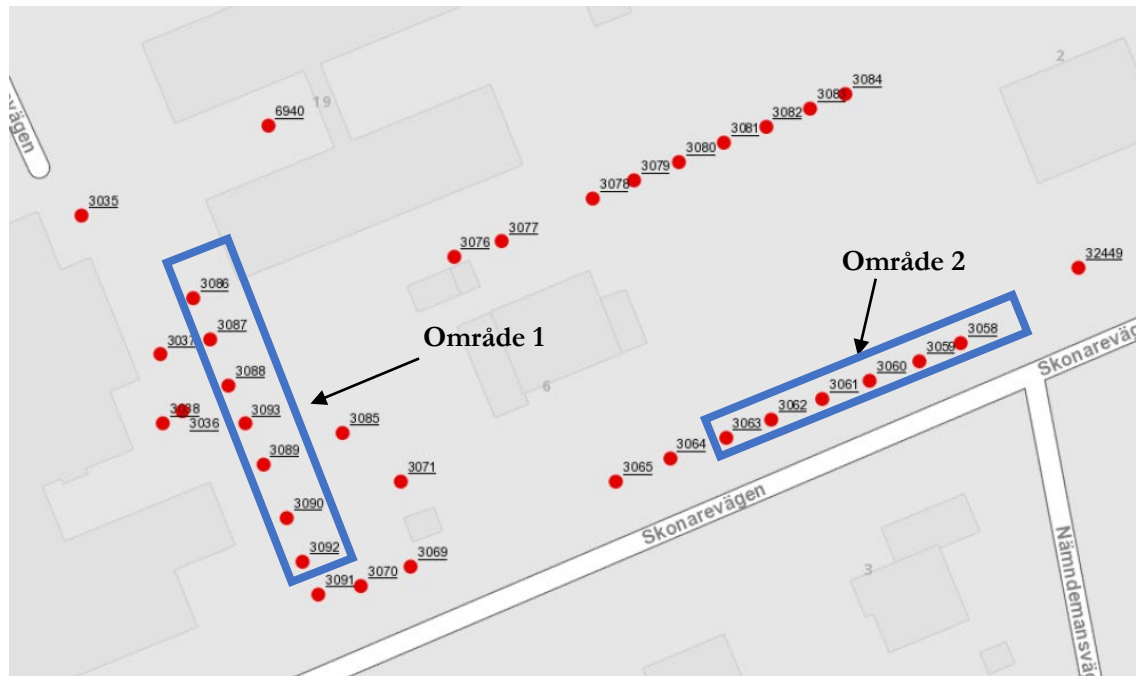
Cyklister och fotgängare kan via Skonarevägen passera väg 111. Från ett avstånd om 5 meter från vägkant ska cyklister kunna blicka 110 meter åt båda riktningarna för att uppnå trafiksäkerheten enligt VGU. I bilden nedan redovisas sikttriangelarna med VGU som utgångspunkt. Den blå cirkeln är punkten 5 meter från vägkanten. En liten del av planområdet ligger inom sikttriangeln. Inom den ytan får det inte finnas föremål som är högre än 0,6 m. Kommunen äger båda fastigheterna norr om den blå cirkeln, vilket innebär röjning av vegetationen kan säkras. Sikttriangeln i södergående riktning påverkas delvis av två privata fastigheter. Denna förutsättning är rådande och kommer varken förbättras eller försämrars av det nya vårdboendet som planeras i området.



Sikt trianglar räknat från den blå cirkeln.

## VEGETATION

**Inom planområdet finns ett** antal oxelträd som är värda att bevara. För att få en uppfattning om oxelträdens vitalitet har en inventering gjorts för att kartlägga träden. Av inventeringen framgick trädens ålder och förväntade livslängd, samt en uppskattning av trädens värde i monetära värden.



Bilden illustrerar de två kluster som innehar värdefulla träd och som utgör alléer. Område 1 kommer planläggas som park, och område två inom kvartersmark. Träden som inte bedöms vara av bevarandevärde markeras med svart symbol.

Träden inom ”område 1” kommer att hamna inom allmän platsmark, och träden inom ”område 2” inom kvartersmark.

Söder om ”område 1” görs bedömningen att två av träden (träd 3069 och 3070) inte är värda att bevara. Bredvid ”område 2” bedöms träd 3065 inte ha något bevarandevärde. Detta för att träden nyligen dött eller förväntas dö i närtid. Enligt utredaren finns det anledning att misstänka honungsskivling i marken.

Förutom träd 3069 och 3070 söder om ”område 1” som inte anses bevarande värda gör kommunekologen även bedömningen att träd 3091 bör avverkas. Detta med anledning att den skiljer sig från övriga träden i området avseende beräknad livslängd. Träd 3091 beräknas leva i 15 år till jämfört med 20-50 år för övriga träden. Kommunekologen misstänker att trädet kan vara drabbat av honungsskivling och gör bedömningen att den inte ska bevaras för att säkerställa att träden inom ”område 1” ska leva under den förväntade livslängden.

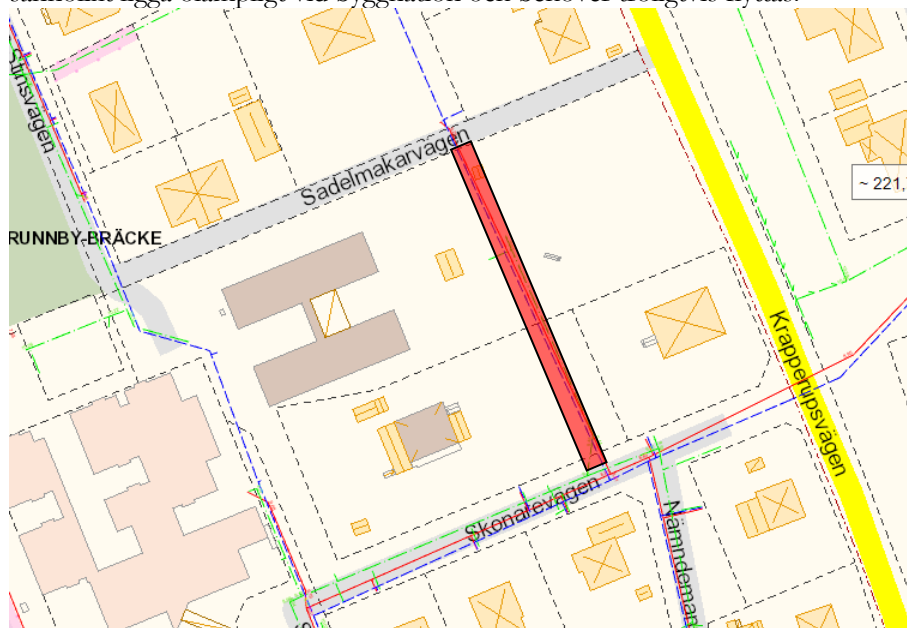
Kommunekologen gör liknande bedömning för träd 3064 väster om ”område 2”. Genom att ta bort trädet som inte förväntas leva lika länge som de övriga, minskas risken för sjukdom att sprida sig till övriga träd.

Träden inom ”område 1” kommer att planläggas som allmän platsmark för park. Träden inom ”område 2” kommer att hamna inom kvartersmark och syddas genom bestämmelsen n1 (träd får inte fällas). Övriga träd inom planområdet bedöms inte ha större naturvärden eller omfattas av biotopskyddet.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING

*Inom området finns* vatten- och avlopp samt dagvattenledningar som behöver flyttas. VA-ledningar korsar över området i nord-sydlig riktning. Dessa ledningar bedöms sannolikt ligga olämpligt vid byggnation och behöver troligtvis flyttas.



Inom den rödmarkerade ytan finns det VA-ledningar och dagvattenledningar som måste flyttas.

Kapacitet att ansluta området till VA finns, en mindre förstärkning av dagvattennätet vid anslutningspunkten är sannolikt nödvändigt.

### LEDNINGAR

*Övriga ledningar* inom eller anslutning till området är elledningar, fiberkabel och ledningar som tillhör Skanova.

Elledningarna och fiberkabeln tillhör Höganäs Energi AB och är dragna under Sadelmakarvägen. Eftersom Sadelmakarvägen är utanför planområdet bedömer kommunen att de inte kommer att beröras.

Skanovas kabelanläggningar är framdragna till befintliga huskroppar inom planområdet. Byggnaderna inom planområdet kommer inte att finnas kvar efter genomförandet.

E:ON har gasledningar inom planområdet som sträcker sig in över fastigheten Brunnby-Bräcke 2:82. Dessa ledningar går till en befintlig byggnad i området som inte kommer att finnas kvar. Denna ledning är avkopplad och trycklös i gränsen till fastigheten Brunnby-Bräcke 2:82. Ledningarna kan demonteras av exploatör i samråd med områdesansvarig på Weum Gas.

## HÄLSA, SÄKERHET

### MARKFÖRORENINGAR

*En markteknisk undersökning* har utförts och inga markföroreningar har påträffats inom planområdet. Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.



## DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

### ORGANISATORISKA FRÅGOR TIDPLAN OCH GENOMFÖRANDETID

**Målsättning är att** detaljplanen ska antas under 2019. Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### ANSVARSFÖRDELNING

#### *Allmän plats*

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som ”park” och ”gata”. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. I dagsläget ansvarar Höganäs kommun för allmän platsmark genom avtal för drift och underhåll i väntan på att arbetet med att generellt ändra huvudmannaskap i området blir klart. Det pågår ett planarbete för att ändra huvudmannaskap i befintliga detaljplaner i området. Diarienumret för detaljplanen som behandlar huvudmannaskapen är KS/2019/1009. Denna detaljplan tillåter därför en omprövning för delar av Brunnby-Bräcke ga:2.

#### *Kvartersmark*

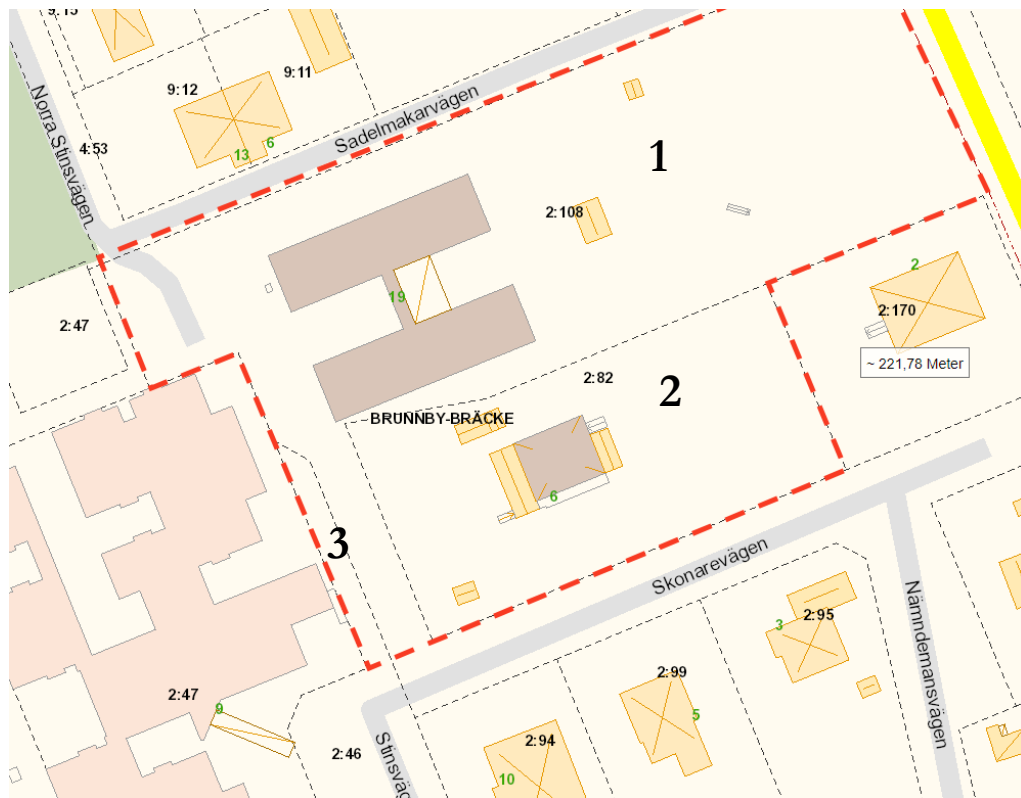
Varje exploatör och/eller fastighetsägare ansvarar för detaljplanens genomförande inom sin kvartersmark genom att respektive fastighet utformas och bebyggs enligt detaljplanen. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning. Fastighetsägaren/exploatören ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp, el, tele etcetera när anslutning är aktuell.

### FASTIGHETSÄGARE RÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR

#### **FASTIGHETSÄGARE**

**Kommunen äger fastigheterna** inom planområdet i dagsläget. Planområdet består av följande fastigheter:

- 1 Brunnby-Bräcke 2:108
- 2 Brunnby-Bräcke 2:82
- 3 Brunnby-Bräcke 2:46



Bilden visar de olika fastigheterna som inryms inom planområdet.

### FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

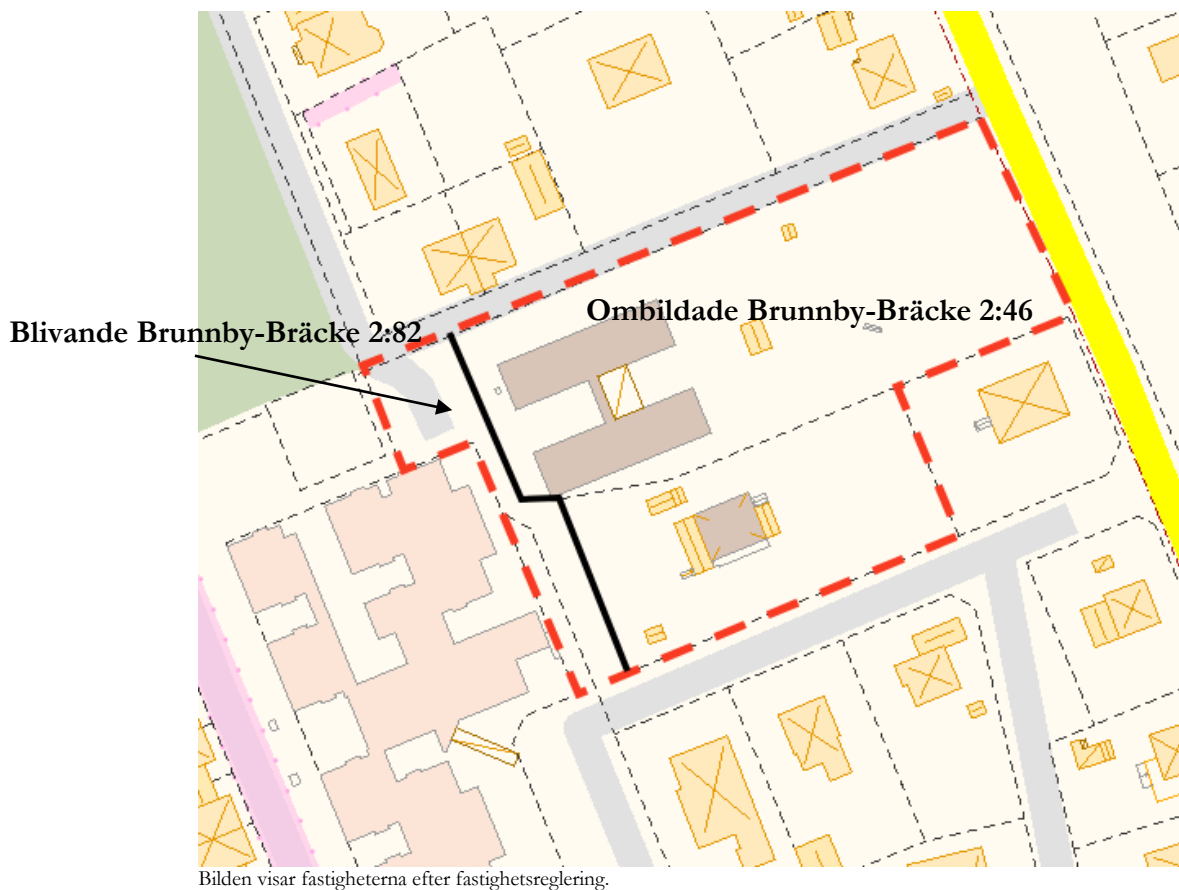
*Inom planområdet kommer* olika fastighetsregleringar och avstyckningar att ske:

#### Fastighetsbildning för allmän plats:

- Del av Brunnby-Bräcke 2:46 kommer tillsammans med del av Brunnby-Bräcke 2:108 i detaljplanen att utgöras av allmän platsmark. Den del av Brunnby-Bräcke 2:108 som kvarstår efter fastighetsregleringen ovan, ska fastighetsregleras till Brunnby-Bräcke 2:46 som fortsättningsvis kommer tillhöra kommunen. Brunnby-Bräcke 2:108 kommer därmed att avregistreras.

#### Fastighetsbildning för kvartersmark:

- Del av Brunnby-Bräcke 2:108 kommer tillsammans med Brunnby-Bräcke 2:82 att utgöra kvartersmark inom planområdet. Del av Brunnby-Bräcke 2:108 fastighetsregleras till Brunnby-Bräcke 2:82. Regleringen sker på initiativ från kommunen.



Bilden visar fastigheterna efter fastighetsreglering.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### FASTIGHETSBILDNINGÅTGÄRDER

*Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av kommunen.*

### DRIFTSKOSTNADER

Drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar (gator, parker med mera) inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

### ANSLUTNINGSAVGIFTER, LEDNINGSFLYTT

Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el etcetera ska betalas av fastighetsägarna enligt gällande taxor. Om någon ledning behöver flyttas för att möjliggöra planerad byggnation inom planområdet ska exploatören svara för samtliga kostnader. Exploatören ska samråda med samtliga berörda ledningsägare inom och angränsande till planområdet för att säkerställa hur ledningarna påverkas av byggnation inom planområdet.

### BYGGLOV, ANMÄLAN OCH PLANAVGIFT

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

### INLÖSEN, ERSÄTTNING

*Ändras eller upphävs* detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut.

Kommunen får en skyldighet att inlösa mark för allmän platsmark (gata, gång- och cykelväg) som är belägen inom planområdet.

## TEKNISKA FRÅGOR

*Huvudman för respektive när är följande:*

Vatten och avlopp – Teknik- och fastighetskontoret

Dagvatten - Teknik- och fastighetskontoret  
El: Höganäs Energi  
Fiber – Höganäs Energi och Skanova  
Gas – Weum (tidigare E.ON)

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

*Kommunen som är markägare* kommer behöva bekosta omläggningen av spillvatten och vattenledningen som idag går tvärsöver planområdet. Ledningarna kommer troligtvis att läggas längs med Sadelmakarvägen och kopplas på befintliga ledningar som finns under Norra Stinsvägen. Kostnaden för omläggningen beräknas till c:a 500 000 kronor.

En mindre förstärkning av dagvattennätet vid anslutningspunkten är sannolikt nödvändig. Kostanden beräknas till c:a 50 000 – 100 000 kronor.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

*Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.*



## KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

### MILJÖKONSEKVENSER

#### FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

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

#### BEHOVSBEDÖMNING

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

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

#### MILJÖKVALITETSNORMER

*Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft* enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom Höganäs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormen för vattnet i norra Öresunds som är recipient för området innehar idag god kemiskt ytvattenstatus (utan överallt överskridande ämnen) samt god ekologisk status. Detaljplanen bedöms inte försämra recipientens ekologiska eller kemiska status samt inte förhindra kravet att uppnå god ekologisk status till år 2027 (med avseende på näringsämnen). Inom tomten kommer det att finnas ytor som ger möjlighet till infiltration av dagvattnet inom kvartersmarken.

Detaljplanen har tagit höjd för bullerproblematiken i anslutning till väg 111 vilket innebär att riktvärdena enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53.

Sammantaget bedöms inte gällande miljö kvalitetsnormer påverkas negativt av planförslagets genomförande.

#### NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

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

#### PÅVERKAN PÅ LUFT OCH FRÅN BULLER

*Från och med* sommaren 2003 finns miljö kvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider 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 miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009.

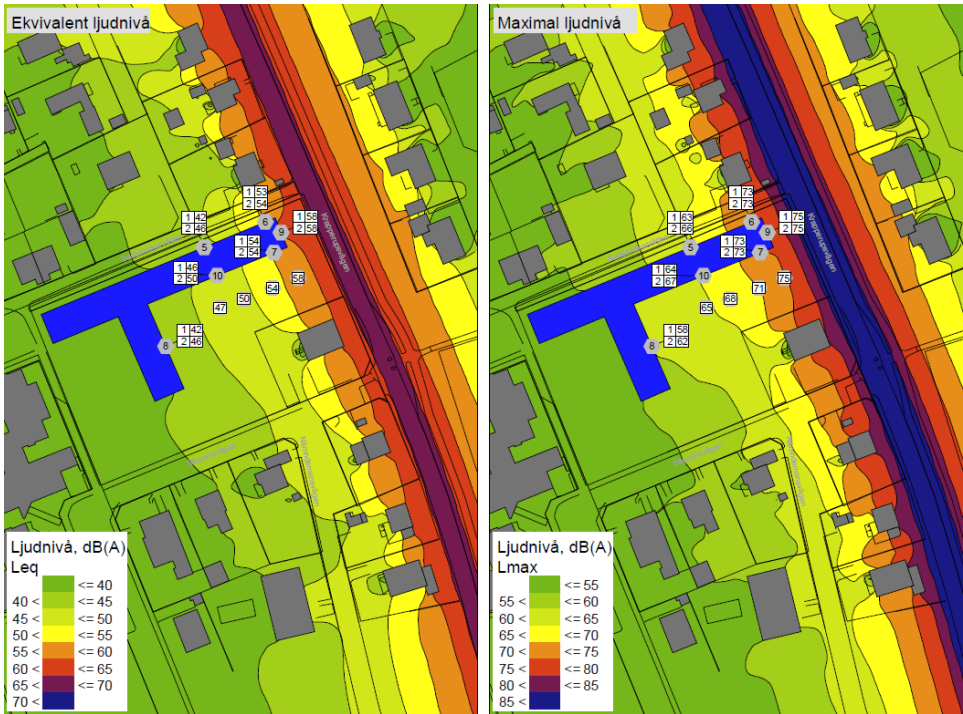
Följande gällande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

|   |                                          |      |               |                        |
|---|------------------------------------------|------|---------------|------------------------|
| ► | Bostäder, vård- och undervisningslokaler |      |               |                        |
|   | ekvivalentnivå                           | ute  | frifältsvärde | 55 dBA                 |
|   |                                          | inne |               | 30 dBA                 |
|   | maxnivå                                  | ute  | frifältsvärde | 70 dBA ( vid uteplats) |
|   |                                          | inne |               | 45 dBA ( nattetid )    |

Översiktliga bullerberäkningar har gjorts för att förstå bullerpåverkan på fastighet idag och med en prognos för 2040.

| Bullerberäkning för vägtrafik buller från Krapperuppsvägen på planeområdet |                   | Nuläge (2019) | Prognos (2040) |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|----------------|
| Trafik                                                                     | Trafikflöde       | 4000*         | 5389*          |
|                                                                            | Andel tung trafik | 7%            | 7%             |
|                                                                            | Hastighet         | 50 km/h       | 50 km/h        |

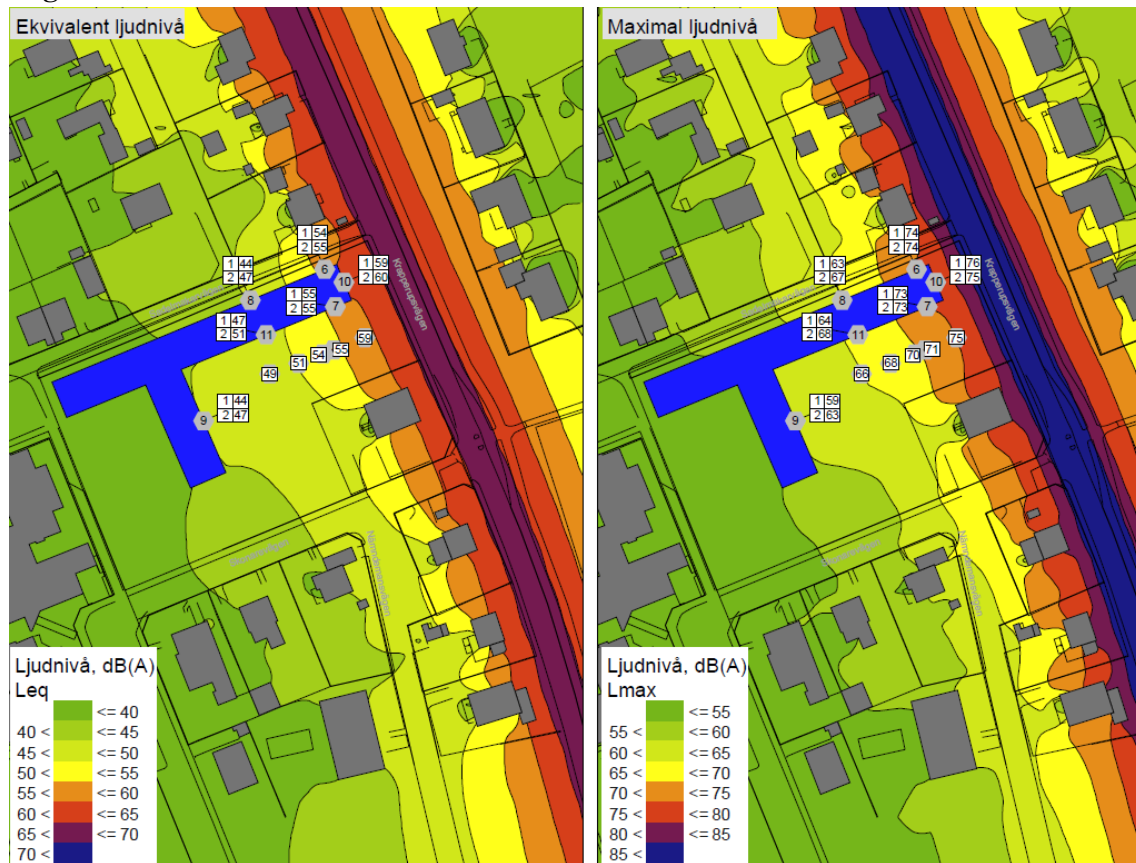
Vägtrafik, år 2019



| Punkt | dB(A) Ekvivalent             |
|-------|------------------------------|
| 1     | 58                           |
| 2     | 54                           |
| 3     | 50                           |
| 4     | 47                           |
| 5     | Våning 1: 42<br>Våning 2: 46 |
| 6     | Våning 1: 53<br>Våning 2: 54 |
| 7     | Våning 1: 54<br>Våning 2: 54 |
| 8     | Våning 1: 42<br>Våning 2: 46 |
| 9     | Våning 1: 58<br>Våning 2: 58 |
| 10    | Våning 1: 46<br>Våning 2: 50 |

| Punkt | dB(A) Max                    |
|-------|------------------------------|
| 1     | 75                           |
| 2     | 71                           |
| 3     | 68                           |
| 4     | 65                           |
| 5     | Våning 1: 63<br>Våning 2: 66 |
| 6     | Våning 1: 73<br>Våning 2: 73 |
| 7     | Våning 1: 73<br>Våning 2: 73 |
| 8     | Våning 1: 58<br>Våning 2: 62 |
| 9     | Våning 1: 75<br>Våning 2: 75 |
| 10    | Våning 1: 64<br>Våning 2: 67 |

### Vätrafik, år 2040



| Punkt | dB(A) Ekvivalent             |
|-------|------------------------------|
| 1     | 59                           |
| 2     | 55                           |
| 3     | 54                           |
| 4     | 51                           |
| 5     | 49                           |
| 6     | Våning 1: 54<br>Våning 2: 55 |
| 7     | Våning 1: 55<br>Våning 2: 55 |
| 8     | Våning 1: 44<br>Våning 2: 47 |
| 9     | Våning 1: 44<br>Våning 2: 47 |
| 10    | Våning 1: 59<br>Våning 2: 60 |
| 11    | Våning 1: 47<br>Våning 2: 51 |

| Punkt | dB(A) Max                    |
|-------|------------------------------|
| 1     | 75                           |
| 2     | 71                           |
| 3     | 70                           |
| 4     | 68                           |
| 5     | 66                           |
| 6     | Våning 1: 74<br>Våning 2: 74 |
| 7     | Våning 1: 73<br>Våning 2: 73 |
| 8     | Våning 1: 63<br>Våning 2: 67 |
| 9     | Våning 1: 59<br>Våning 2: 63 |
| 10    | Våning 1: 76<br>Våning 2: 75 |
| 11    | Våning 1: 59<br>Våning 2: 63 |

Planförslaget innebär att byggrätten kan som närmast hamna 17 meter från vägmitt (väg 111). Inom dessa 17 meter säkras även bebyggelsefria zonen på 12 meter. Om byggnad placeras vid egenskapsgränsen för byggrätten mot väg 111 kommer riktlinjer för buller enligt infrastrukturpropositionen inte att erhållas. I de lägen där bullret uppgår till 55 – 60 dBA ljud ekvivalent nivå måste utformningen av byggnaden anpassas, så att en sida med bullernivåer som högs är 50 dBA ekvivalentnivå kan skapas och en max ljudnivå om 70 dBA.

I övrigt bedöms planområdet ha goda förutsättningar att uppfylla riktvärdet i infrastrukturpropositionen enligt bullerutredningen. Bullerfri uteplats uppnås från 30 meter från vägmitt (väg 111).

## SOCIALA KONSEKVENSER

### BOSTADSPOLITISKA MÅL

*Detaljplanen medger möjlighet* för fler vårdboenden vilket efterfrågas i kommunen.

### BLANDNING OCH FLEXIBILITET

*Inom planområdet ryms* markanvändning för vård med en reglerad bruttoarea samt höjder. Utöver det är planen väldigt flexibel och öppnar upp för många olika utformningar.

### KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

*Anslutningar ändras inte mycket.* Övergångsstället från Skonarevägen över väg 111 kommer fortfarande att finnas kvar. Fler kopplingar är inte aktuellt då kommunen inte har rådighet över väg 111.

### SÄKERHET OCH TRYGGHET

*Föreslagen detaljplan möjliggör* bland annat ett nytt vårdboende vilket ger invånarna i Nyhamnsläge trygghet att bo kvar i samhället.

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (1987:10) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

### TILLGÄNGLIGHET OCH SERVICE

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

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

*Kommunen får en* utgift i samband med lantmäteriförrättningen samt eventuell flytt av ledningar.