

KS/2022/1286

► Planbeskrivning

Detaljplan för

Del av Röret 12 m.fl. (Gamla gengasverket)

i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län



Ortofoto över planområdet och omgivningen. Planområdet är inritat med röd linje.

Laga kraft-handling, 2025-10-01

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Höganäs kommun



**HÖGANÄS
KOMMUN**

Innehåll

Förord	3
Om detaljplaner	3
Handlingar	3
Medverkande tjänstepersoner.....	3
Ärendeinformation.....	4
Planens syfte.....	4
Planuppdrag	4
Planförfarande och regelverk	4
Planprocessen.....	4
Planeringsförutsättningar.....	6
Området idag	6
Områdets historia.....	6
Landskapsbild	7
Geoteknik	7
Bebyggelse.....	8
Trafik	8
Teknisk försörjning.....	8
Hälsa, säkerhet	9
Kulturmiljö.....	13
Planeringsunderlag	14
Kommunala planeringsunderlag	14
Riksintressen	18
Regionala planeringsunderlag.....	20
Beskrivning av detaljplanen	21
Planområdets läge och avgränsning	21
Markägoförhållanden	21
Hela detaljplanen	21
Allmän plats.....	22
Kvartersmark.....	23
Föreslagen teknisk försörjning	25
Motiv till detaljplanens regleringar.....	27
Användning av allmän plats	27
Användning av kvartersmark	27
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	27
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	27
Detaljplanens genomförande	33
Genomförandetid	33

Organisatoriska frågor.....	33
Fastighetsrättsliga genomförande frågor	33
Ekonomiska frågor	34
Tekniska frågor	34
Konsekvenser av detaljplanens genomförande	35
Miljökonsekvenser	35
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	35
Ekologiska konsekvenser	35
Sociala konsekvenser	35
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. MB	35
Riksintressen enligt 3 och 4 kap. MB	36
Miljökvalitetsnormer	36
Nationella miljömål	37
Klimatförändringar	37
Konsekvenser på infrastruktur	37
Ekonomiska konsekvenser.....	38
Fastighetsrättsliga konsekvenser	38

► Förord

Om detaljplaner

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande, och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (till exempel för bostäder, handel, kontor och park), samt hur miljön där ska utformas (till exempel husstorlek, hushöjd, bullerskydd och hur stor del av marken som får hårdgöras).

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

Handlingar

Planhandlingarna består av:

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Grundkarta (används som underlag till plankartan)
Fastighetsförteckning

Utredningar

Risakanalys, Brand och Riskteknik 2020-09-09
PM Sammanfattning Riskanalys, Brand- och Riskteknik 2020-12-21
Risk- och störningsutredning kv. Röret, Höganäs, Tyréns 2023-07-02
Miljöteknisk markundersökning (MMU), WSP 2020-02-07
Bilagor till MMU, WSP 2020-02-07
Kompletterande miljö- och hälsoriskbedömning, WSP 2020-02-04
Klimatutredningar Höganäs. Kompletteringar och uppdateringar 2021, DHI 2022-11-08
Klimatutredningar Höganäs. Kompletteringar och uppdateringar 2021. Bilaga 1, DHI 2022-12-01
Dagvatten- och skyfallskartering Höganäs kommun, DHI 2023-06-01

Bilder

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

Medverkande tjänstepersoner

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:
Karin Stenholm, planarkitekt och planförfattare
Gunilla Sandebert, planchef och stadsarkitekt

► Ärendinformation

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen för att bekräfta pågående verksamheter och att göra det möjligt för platsen att vidareutvecklas som verksamhets- och handelsområde, tillsammans med resten av fastigheten Röret 12. I syftet ingår också att med hjälp av planbestämmelser säkerställa att all kvartersmark inom planområdet saneras från de föroreningar som finns i marken, innan området bebyggs, samt att tillkommande bebyggelse anpassas till omgivningens kulturhistoriska värden.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 11 oktober 2022 § 1286, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för del av Röret 12 – Gamla gengasverket, Höganäs, Höganäs kommun.

Planförfarande och regelverk

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

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

Planprocessen

Samråd

Det formella planförslaget togs fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga kommunala förvaltningar. Efter beslut om samråd i kommunstyrelsens planutskott sändes planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som fick lämna synpunkter på förslaget. Samråd för den här planen hölls från den 14 oktober 2024 till den 4 november 2024. Efter samrådet bearbetades planförslaget. Alla inlämnade synpunkter har sammanfattats och kommenterats i en samrådsredogörelse.

Granskning

Efter beslut om granskning i kommunstyrelsen planutskott genomförs granskning. Då får medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar återigen möjlighet att lämna in synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste lämna in skriftliga synpunkter senast under granskningen. Efter granskningen kan mindre ändringar göras i planförslaget. Alla inlämnade synpunkter sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

Eventuellt överklagande

Eventuella överklaganden ska skickas till kommunen inom 3 veckor efter att kommunfullmäktiges protokoll anslagits på kommunens digitala anslagstavla.

Laga kraft

Om beslutet att anta detaljplanen inte överklagas får detaljplanen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

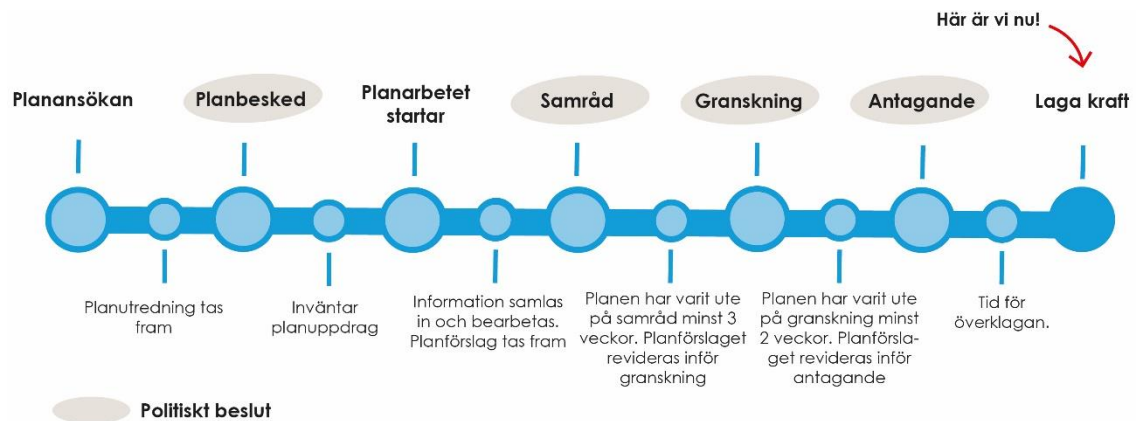


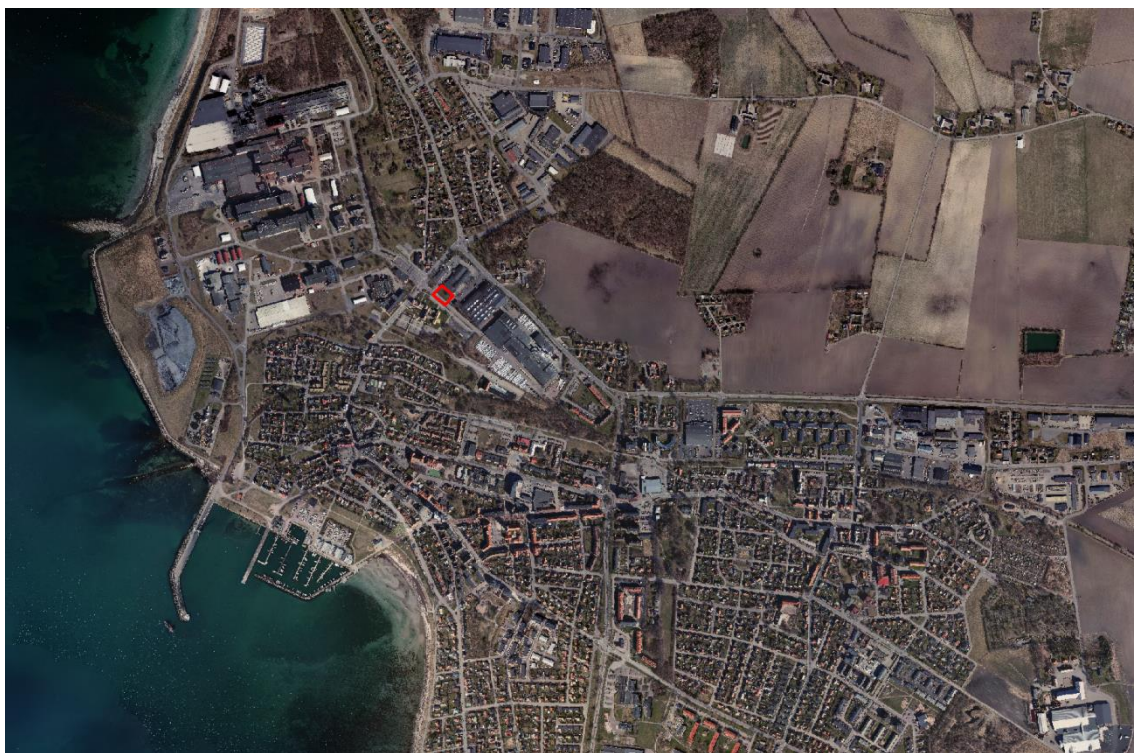
Illustration av planprocessen och politiska beslut. Planen har nu fått laga kraft.

► Planeringsförutsättningar

Området idag

Planområdet ligger i centrala Höganäs. Busstorget ligger ungefär 500 meter bort och det centrala stråket Köpmansgatan-Storgatan ungefär 700 meter bort. Större delen av planområdet är en del av fastigheten Röret 12, som en gång var en del av Höganäsbolagets industriområde, men nu används för handel och andra centrumverksamheter. Bland annat Salt-hallarna, Garage Bar och Höganäs bryggeri ligger på Röret 12.

När den nya detaljplanen för Röret 12 m.fl. antogs 2021 upphävde länsstyrelsen en liten del, eftersom det finns föroreningar i marken och planbestämmelserna inte helt garanterade att marken skulle komma att saneras. Det är denna yta som nu också ska få en ny detaljplan. Gällande plan tillåter endast industri. För att kunna ge permanent bygglov åt andra verksamheter behövs en ny detaljplan. Utöver denna yta ingår gatan utanför i planområdet för att det ska vara möjligt att lägga utfartsförbud i en del av gränsen mellan Röret 12 och gatan.



Planområdets läge i Höganäs. En mer inzoomad bild finns på planbeskrivningens framsida.

Områdets historia

Under 1820-talet etablerade Höganäsbolaget industribebyggelse norr om Hultabo, men det var förmodligen först på 1860-talet som den nådde fram till nuvarande Röret 12. Den stora byggnaden på fastigheten har en mycket komplicerad historia. Den har använts för tillverkning av fönsterglas, rör, eldfast tegel, keramiska kärl och syrafast stengods (den saltglaserade keramiken). Inom det aktuella planområdet har det under en period före 1965 legat ett gengasverk. Byggnaden har byggts om och till efter behov, byggnadsdelar har rivits och dessutom har byggnaden drabbats av en stor brand 1934.

1990 blev stengodsfabriken ett eget företag under namnet Höganäs Saltglaserat AB och drevs på fastigheten fram till utgången av 2008. Därefter såldes fastigheten och inredningsbutiken Magasin 36 öppnades. År 2012 öppnade Höganäs Saluhall. Verksamheterna i byggnaden har förändrats något och varierat under åren. Byggnaden går idag under namnet Salthallarna.



Planområdet inritat på ett ortofoto från 1940.

Landskapsbild

Landskapsbild och topografi

Planområdet är flackt. Marknivåerna ligger runt sju meter över nollplanet enligt höjdsystemet RH2000. (Nollplanet i RH2000 ligger på ungefär samma nivå som havets medelnivå, så sju meter över nollplanet är ungefär det samma som sju meter över havet.)

Marken i planområdet är delvis asfalterad och delvis täckt med grus. Under gruset finns markduk. Syftet med marktäckningen är att människor inte ska kunna komma i kontakt med de föroreningar som finns i marken.

Geoteknik

Geologi

Enligt SGU:s jordartskarta består de ytliga jordarterna i området av postglacial sand. Marken närmast under mulljorden består av utfyllnadsmassor med bland annat tegel och så kallat kapselskrot (en rest från Höganäsbolaget som innehåller aska och slagg).

Grundvatten

Grundvattennivån mättes 2019 i samband med att föroreningarna i marken undersöktes. I november 2019 låg den på +2,55 meter över nollplanet enligt RH2000 och i december på

+2,80 meter över nollplanet. Grundvattennivån varierar något under året på grund av nederbörden och är ofta som högst under våren.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse, men planområdet gränsar till den stora byggnaden på Röret 12.

Trafik

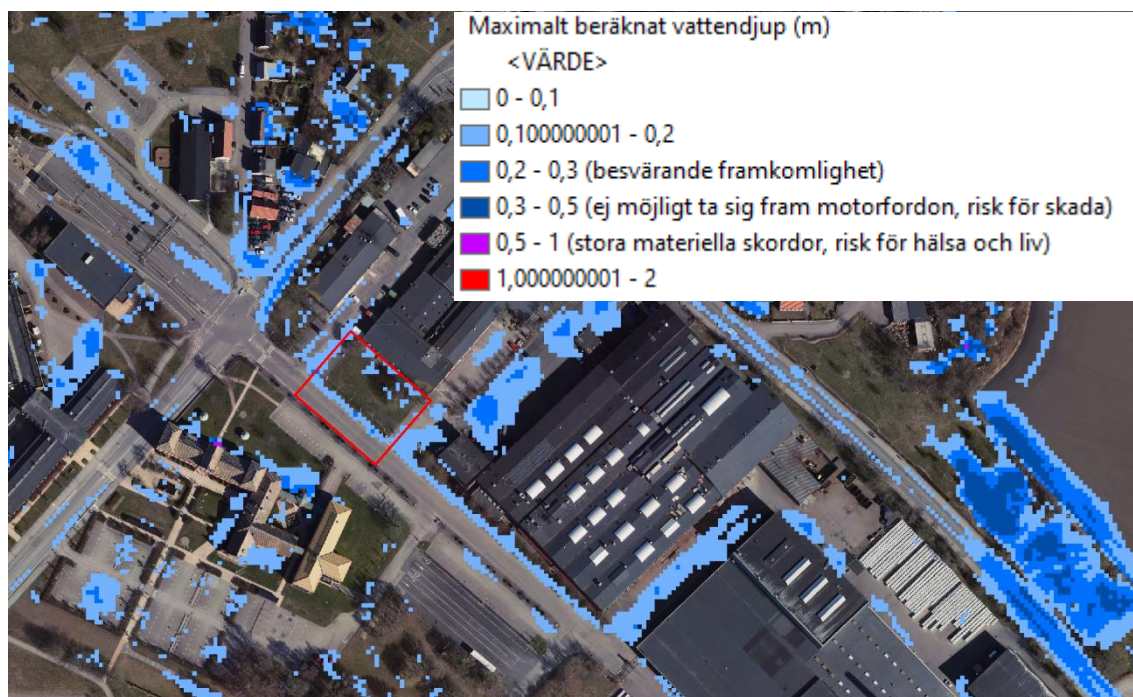
En gata där gående, cyklar och bilar blandas går genom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Kapaciteten för dricksvatten och spillvatten är god. Däremot är kapaciteten i dagvattenledningarna runt planområdet begränsad. Kommunen har nyligen gjort en kommunövergripande utredning om dagvatten och skyfall (DHI 2023-06-01). Den ledning som först kommer att ta emot dagvattnet från planområdet har kapacitet att ta emot mer vatten, men i resten av ledningsnätet är kapaciteten begränsad. Vid ett skyfall (ett 100-årsregn med klimatkfaktor 1,3) kommer vatten att samlas på flera ställen inom och intill planområdet. Inom planområdet rör det sig om små och grunda vattensamlingar. De som ligger intill byggnaderna på Röret 12 skulle kunna flyttas bort från byggnaderna med relativt enkla åtgärder som får marken att luta bort från byggnaderna. Det är inte lämpligt att hårdgöra hela planområdet eftersom det skulle bidra till ökad översvämningrisk.



Utsnitt från analys i utredningen om dagvatten och skyfall. Bilden visar de vattensamlingar som kan förväntas vid ett framtida 100-årsregn. Planområdet är inritat med röd linje.

Övriga ledningar

Byggnaderna på Röret 12 är anslutna till el- och fibernätet, som ägs av Höganäs Energi. Fastigheten är också ansluten till Höganäs Energis fjärrvärmenät. Huvudledningarna går i gatan. Från dem går ledningar som ansluter till det sydvästra hörnet av huvudbyggnaden på Röret 12.

Även Telia Skanova har ledningar i planområdet. De går både i gatan och inne på Röret 12.

Hälsa, säkerhet

Omgivningsbuller och risk för olyckor

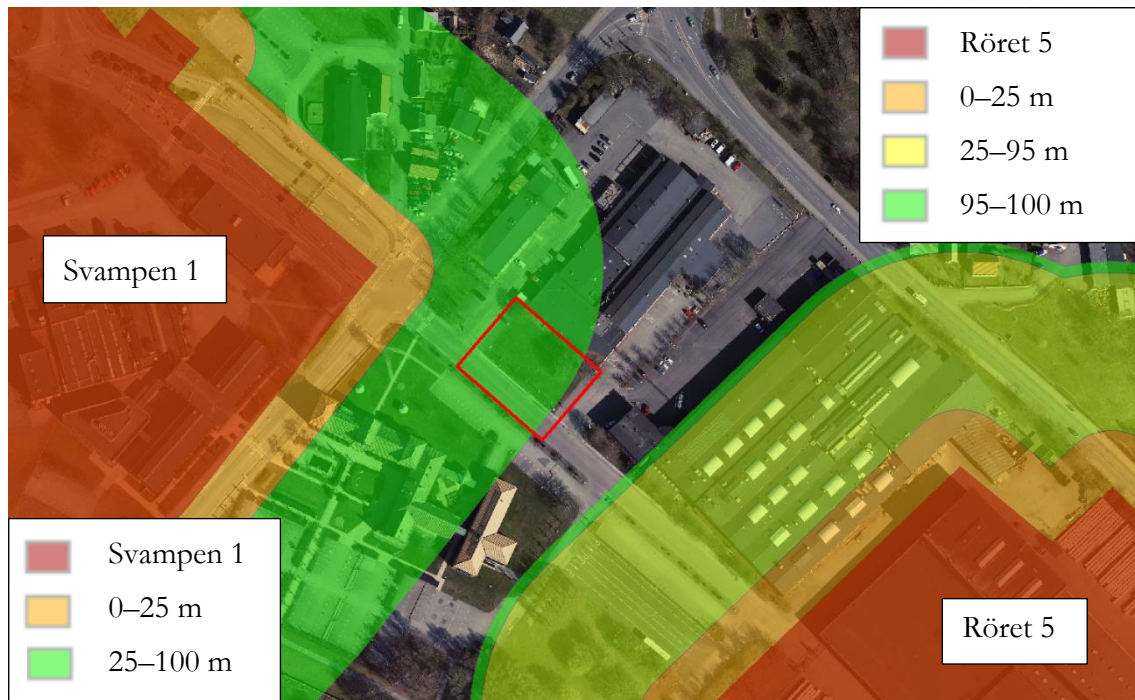
Både Kullagatan och Bruksgatan som ligger nära planområdet är primära transportleder för farligt gods och det fraktas farligt gods till och från flera verksamheter i närheten av planområdet. Enligt Länsstyrelsen i Skåne län ska risker med farligt gods studeras när det tas fram detaljplaner inom 150 meter från en farligt gods-led. När den nya detaljplanen för Röret 12 m.fl. togs fram gjordes det två riskutredningar för planen. Den ena fokuserade enbart på fastigheten Röret 12 och på att lösa riskhanteringen med andra åtgärder än skyddsavstånd (Brand och Riskteknik 2020-08-21 och 2020-12-21). Det är den som har legat till grund för de skyddsbestämmelser som finns för Röret 12 i planen från 2021.

Utredningen studerar den tillåtna produktionsmängden hos de företag som hanterar farligt gods. Den är ofta större än vad som faktiskt produceras och det påverkar givetvis transporternas omfattning. För att de aktuella företagen ska ha möjlighet att växa och använda sina tillstånd fullt ut har utredningen utgått från vad tillstånden ger utrymme till. Utredningen har också tagit höjd för att verksamheter kan förändras och att nya verksamheter kan tillkomma. Utredningen föreslår följande riskreducerande åtgärder:

- Avskiljande konstruktion med syfte att hindra fordon från att köra av vägen och in på området uppförs längs Kullagatan och Bruksgatan.
- Nya byggnader ska förses med centralt avstängningsbart ventilationssystem.
- På nya byggnader ska fasader inom 14 m från de aktuella transportlederna utföras i brandteknisk klass EI 30 och ha fönster i brandteknisk klass EW 30.
- Nya byggnader ska kunna utrymmas i riktning bort från riskkällan.

Det har också gjorts en större studie för hela kvarteret Röret (Tyréns 2023-07-02). De risker och störningar som har studerats är brand, utsläpp till luften och buller från industrierna, brand och utsläpp till luften från transporter med farligt gods, samt buller från trafik. Alla risker är inte aktuella för just detta planområde. Den ovan nämnda utredningen om risker med farligt gods på Röret 12 har använts som underlag till denna utredning.

Det som ger restriktioner för hur detta planområde kan användas (utöver transporter med farligt gods) är hantering och förvaring av brandfarliga varor hos Höganäs AB, på fastigheten Svampen 1.



Restriktioner på grund av risker med brandgaser från Nordic Waterproofing och brandfarlig vara hos Höganäs AB och Nordic Waterproofing. Planområdet är inritat med röd linje. Inom grön zon är det inte lämpligt att lokalisera känsliga verksamheter som sjukhus eller skolor, på grund av förvaring av brandfarliga varor hos industrierna. Bostäder går däremot bra. Inom gul zon är det dessutom inte lämpligt att lokalisera bebyggelse med personer som inte kan sätta sig själva i säkerhet ifall det skulle spridas giftiga brandgaser från Nordic Waterproofing. Avstängningsbar ventilation rekommenderas för all ny bebyggelse. Inom orange zon är det dessutom inte lämpligt att lokalisera bostäder, på grund av förvaring av brandfarliga varor hos industrierna. Röd zon visar fastigheterna Svampen 1 och Röret 5 där Höganäs AB respektive Nordic Waterproofing ligger.

Som bilden ovan visar är det inte lämpligt att lokalisera känsliga verksamheter, som sjukhus och skolor inom planområdet, på grund av risker med brandfarliga varor hos Höganäs AB. De risker som kommer från Nordic Waterproofing berör inte planområdet.

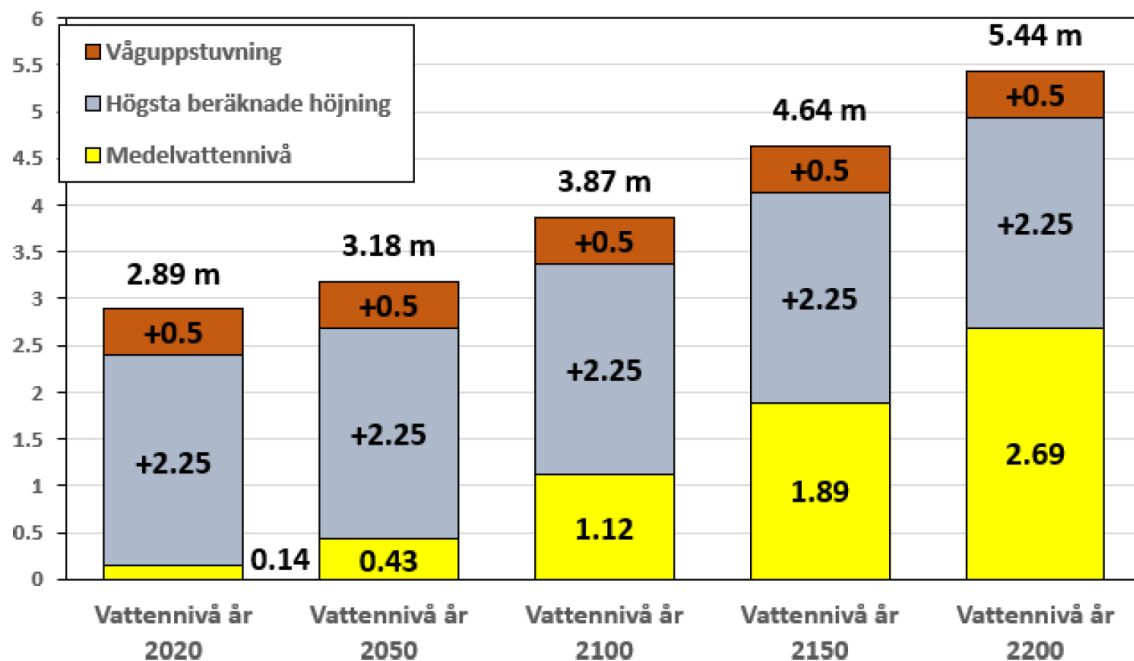
Risk för översvämning

Enligt den tidigare nämnda utredningen om dagvatten och skyfall (se avsnittet *Vatten och avlopp*) är risken för översvämning som skadar eventuell ny bebyggelse inom planområdet liten. Tillfartsvägen för räddningstjänst och ambulans bedöms inte heller drabbas av djupare vattensamlingar.

På grund av klimatförändringarna riskerar delar av Höganäs att svämmas över vid framtida högvatten i havet. Vattnet kan komma dels från kusten i väster och dels från Görslövsån, som fylls från Skälderviken. I samband med att kommunen tog fram en detaljplan för ett hotell vid Höganäs hamn gjordes en utredning över hur stigande havsnivåer kan komma att påverka staden (DHI 2022-11-18 och 2022-12-01). Flera olika scenarier studerades. Som utgångspunkt användes scenarier som tagits fram av FN:s mellanstatliga klimatpanel IPCC (Intergovernmental Panel of Climate Change). De har tagit fram fyra olika scenarier för att beräkna framtida klimatförändringar. Scenarierna kallas RCP:er, (Representative

Concentration Pathways). De används för att ge information om klimatförändringarna vid olika halter av växthusgaser i atmosfären.

Det värsta scenariot som studerats i utredningen om havsnivåer i Höganäs bygger på den 83:e percentilen i IPCC:s scenario RCP 8,5 och en högsta beräknad höjning av havsnivån. 2200 beräknas det ge en havsnivå på 4,94 meter över nollplanet. Eftersom marknivåerna i planområdet ligger högre än så bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att risken för översvämning på grund av framtida stigande hav är liten.



Diagrammet visar framtida havsnivåer i Höganäs för den 83:3percentilen av klimatscenario RCP 8,5 tillsammans med en högsta beräknad höjning. Den högsta beräknade höjningen inte är den högsta möjliga höjningen. Högre höjningar är inte omöjliga, men mindre sannolika. Den översta, röda, delen av diagrammet, våguppstuvningen, är endast relevant allra närmast stranden, så den kan räknas bort för Röret 12. Då landar havsnivån för 2200 på 4,94 meter över nollplanet.

Risk för erosion, ras och skred

Eftersom både planområdet och omgivningen är flacka och inga vattendrag finns i närheten bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att risken för erosion, ras och skred är liten.

Risk vid värmebölja

Planområdet ligger i ett gammalt industriområde och en stor del av marken är hårdgjord eller bebyggd, både i planområdet och i omgivningen. Det leder som regel till högre temperaturer än i naturen, vilket kan bli ett problem vid värmeböljor.

Markföroreningar

Hela planområdet bedöms bestå av utfyllnadsmassor som kan antas vara förorenade. Miljötekniska markundersökningar har gjorts för fastigheterna Röret 6 och 12. De finns sammanfattade i en rapport (WSP 2020-02-07). Provtagning har utförts på asfalt, jord och grundvatten utanför byggnaderna. Det har också gjorts en miljö- och hälsoriskbedömning

(WSP 2020-02-06). I grundvattnet kunde det påvisas PAH i ett prov i planområdet, men i halter under aktuella riktvärden. Halten är låg i förhållande till de halter som uppmätts i jorden. I jorden inom i planområdet är halterna av arsenik, bly, nickel, zink, PAH (L, M och H), bensen, alifater och aromater högre än de generella riktvärdena för MKM (mindre känslig markanvändning).



Bild från Miljö- och hälsoriskebedömningen (WSP 2020-02-06). Heldragna blå linjer visar det område som har föroreningshalter som överstigen MKM. Punktstreckade blå linjer visar var det, enligt en äldre ritning, har gått gengaskulvertar. Heldragna röda linjer visar troliga lägen för en äldre byggnad som innehållit brännugnar (stor rektangel) och det gamla gengasverket (cirkelarna och kanske också den lilla rektangeln).

Inom området för det före detta gengasverket har högst halter uppmätts intill gengaskulvertar. Medelvärden av de uppmätta halterna överskrider hälsoriskbaserade riktvärden för långtidsexponering för flera ämnen. Även i andra delar av området finns förhöjda metallhalter som kan innebära risk för negativa hälsorisker redan vid korttidsexponering. Därmed bedöms det finnas ett åtgärdsbehov inom hela denna yta.

Människor skulle kunna komma i kontakt med föroreningarna genom inandning av eventuellt damm från grävarbeten i förorenade fyllnader, via direkt intag av jord (i synnerhet barn) eller vid hudexponering. För att undvika att människor kommer i kontakt med jorden har det lagts markduk och grus på den ytan inom planområdet som tidigare var en gräsmatta.

De förorenade fyllnaderna finns huvudsakligen över grundvattennivån, vilket gör att risken för grundvattentransport bedöms som liten. Störst risk för spridning är i områden utan

hårdgjorda ytor, det vill säga grusytan där regnvatten kan infiltrera och föra med sig föroreningar ner mot grundvattnet. Grundvattnet kan sedan, främst via ledningsgravar, sprida sig till omkringliggande områden. Vid provtagningen noterades dock inte någon förorening i fri fas. Provtagning av grundvatten i nedströms rör väster om detaljplaneområdet visar inte på någon påtaglig spridning av förorening. Mot bakgrund av detta, samt att de halter som uppmätts i grundvatten är lägre än framtagna jämförvärden, bedöms riskerna för spridning vara acceptabla.

Länsstyrelsen har haft ett tillsynsärende gentemot Höganäs AB gällande föroreningar på bland annat Röret 12. Enligt 10 kap. miljöbalken (1998:808) MB har verksamhetsutövare ansvar för föroreningar som de orsakat. De ska ha koll och vid behov åtgärda föroreningarna. Detta gäller även om verksamhetsutövaren har sålt den mark där föroreningarna finns. I praktiken finns det dock en tidsgräns för hur gamla föroreningar verksamhetsutövarna förväntas åtgärda. 2021 gjordes en ansvarsutredning, som visade att den före detta verksamhetsutövaren (Höganäs AB) finns kvar, men föroreningarna kommer från en verksamhet som togs ur drift redan 1941, det vill säga innan miljöskyddslagen trädde i kraft 30 juni 1969. Enligt praxis finns det därför skäl att jämka ansvaret för sanering av föroreningarna till noll. Det betyder att det inte finns någon som är ansvarig för att sanera planområdet.

Enligt 10 kap. MB och förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska grävande i förorenad mark anmälas till tillsynsmyndigheten. Den som gräver i den förorenade marken (även för mindre åtgärder) kan bli ansvarig för sanering av föroreningarna.

Radon

Radonmätning inom planområdet har inte genomförts, men Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Riskerna att utsättas för markradonstrålning inom planområdet bedöms därför som små, förutsatt att byggnader utförs enligt gällande normer för radonskyddat utförande.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Det är bra om räddningstjänstens fordon kan komma fram till byggnader på alla sidor. Det får vara högst 50 meter från ställplatsen för fordonen till byggnadens ingång.

Kulturmiljö

Fornlämningar

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

Kultuhistoriskt värdefull bebyggelse

Den stora byggnaden på Röret 12, som gränsar till planområdet, har stora kulturvärden och skyddas av rivningsförbud och skyddsbestämmelser i detaljplanen från 2021. Eventuella tillbyggnader inom planområdet måste utformas med hänsyn till det.

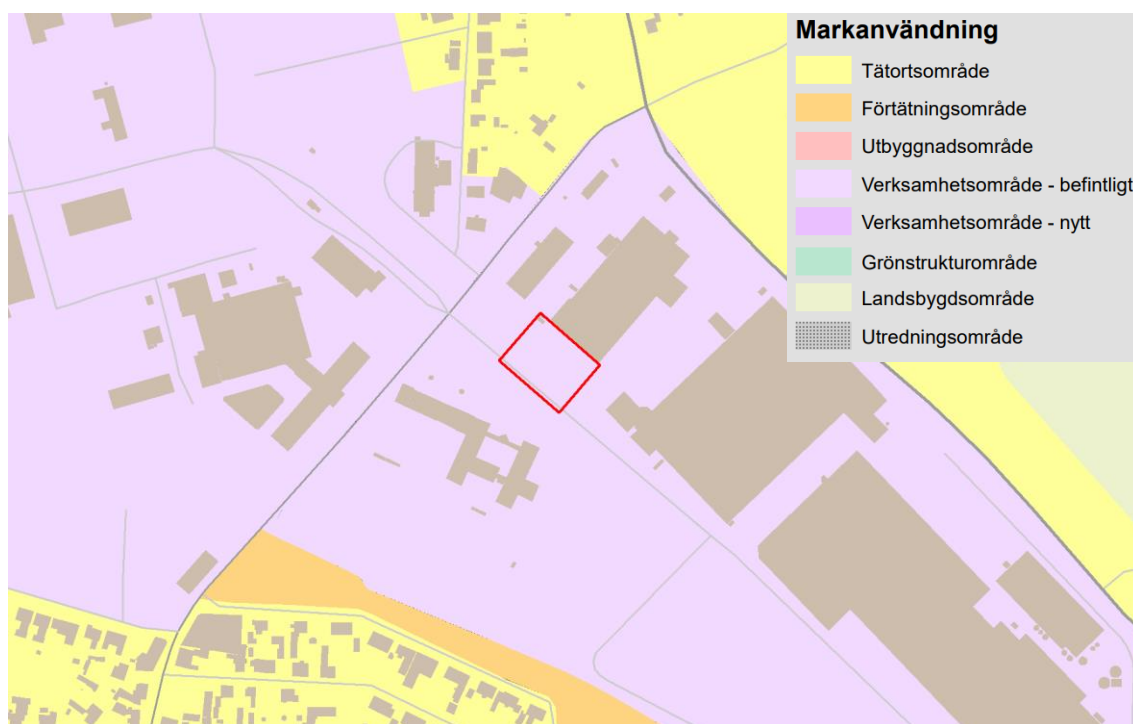
► Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för Höganäs kommun

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 antogs den 31 oktober 2019 § 80. En översiktsplan är vägledande, men inte juridiskt bindande. Enligt kartan över markanvändning ska planområdet användas som "Verksamhetsområde – befintligt".

Kvarteret Röret beskrivs så här i översiktsplanens textdel: "Röret är ett strategiskt kvarter och stråk längs gamla banvallen som kopplar samman Övre och Nedre samt nya exploateringsområden norr om Höganäs med den befintliga staden. Inom kvarteret pågår till viss del förnyelse och omvandling av gamla industrilokaler till lokaler för handel och kommersiell service."



Utsnitt ur markanvändningskartan i kommunens översiktsplan. Planområdet är inritat med röd linje.

I översiktsplanen finns också sex strategier för utvecklingen av kommunen:

1. Bevara och utveckla våra unika natur- och kulturmiljöer.
2. Skapa levande tätorter med tät bebyggelsestruktur och funktionsblandning.
3. Förbättra för fotgängare och cyklister och utveckla kollektiv trafiken.
4. Planera för ett robust samhälle som klarar ett förändrat klimat.
5. Förenkla för företag och skapa förutsättningar för ett starkt och varierat näringsliv.
6. Förbättra förutsättningarna för en levande landsbygd.

Detaljplaner

Större delen av planområdet omfattas av stadsplan för kvarteret Röret med flera som fastställdes den 30 mars 1984 och har aktnummer 1284-P01 hos Lantmäteriet. För det aktuella planområdet tillåter den planen industri.

En del av planområdet omfattas av planen för Röret 12 m.fl. som fick laga kraft den 17 december 2021 och har aktnummer 1284-P2021/22 hos Lantmäteriet. För det aktuella planområdet tillåter den planen gata.

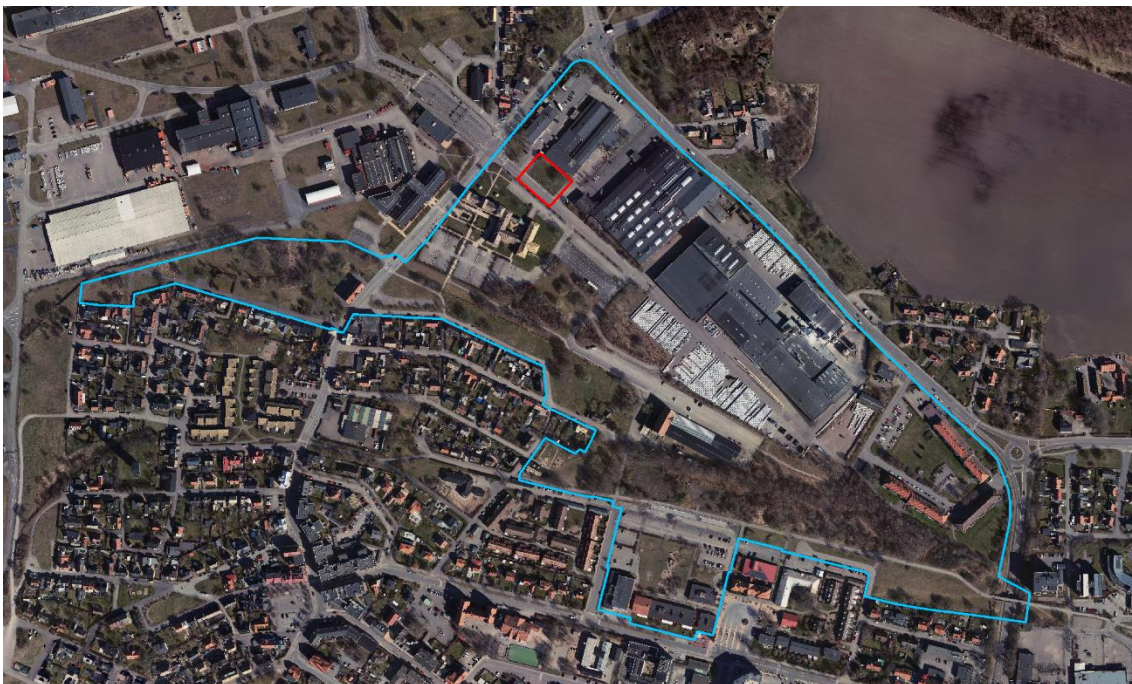
När denna plan får laga kraft kommer den att ersätta de nu gällande planerna inom det aktuella planområdet.



Utsnitt ur kommunens digitala sammanställning av gällande planer. Planområdet är inritat med röd linje.

Planprogram

Kommunen påbörjade ett planprogram för kvarteret Röret med omgivning. Den här planens planområde ingick i programområdet. Arbetet med planprogrammet har nu avbrutits, men det material som tagits fram har i viss mån kunnat användas i denna plan.



Planområdet (inritat med röd linje) i förhållande till området för planprogrammet, som är inritat med blå linje.

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöwebben visar kommunens kulturmiljöprogram, vilket antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2018 § 56. Programmet används som kunskapsunderlag bland annat vid detaljplanering, men är inte juridiskt bindande. Den stora byggnaden på Röret 12 bedöms här som kulturhistoriskt värdefull enligt 8 kap. 17 § PBL.

Vattentjänstplan (vatten & avlopp)

Kommunfullmäktige antog den 14 december 2023 § 238 en vattentjänstplan. I denna vattentjänstplan finns en långsiktig helhet för hanteringen av spill-, dricks- och dagvatten inom kommunen. Genom denna långsiktighet avser man att säkra ett hållbart VA-system, både vad gäller att säkra anläggningars och ledningssystemens funktion, minska utsläpp av näringsämnen till recipienterna och att tydliggöra vilka behov av till exempel åtgärder eller kunskapsuppbyggnad som finns i framtiden.

I första hand ska dagvattenfördröjning ske på allmän platsmark. Vid avledning av dagvatten till recipient eller ledning som är känslig för ytterligare flödesbelastning, ska flödet begränsas genom exempelvis fördröjning av dagvattnet. Strävan ska vara att i första hand hantera dagvattnet inom aktuellt planområde. Dagvattenanläggningar bör uteslutande placeras på allmän platsmark så att kommunen äger och har skötselansvaret för anläggningarna. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdämningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå.

Utöver VA-planen finns den tidigare nämnda utredningen om dagvatten och skyfall (DHI 2023-06-01) De förutsättningar som den ger beskrivs i avsnitten *Teknisk försörjning*, samt *Hälsa och säkerhet* i *Planeringsförutsättningar*.

Parkeringsstrategi och parkeringsnorm

Kommunens parkeringsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 14 september 2021 § 148 och har som syfte att stödja kommunens ambitioner om ett hållbart, attraktivt och funktionellt trafiksystem för samtliga transportslag. För att den ska kunna tillämpas på rätt sätt behöver den användas tillsammans med parkeringsnormen, som antogs av kommunstyrelsen den 7 februari 2023 § 28. Parkeringsnormen anger en miniminivå för hur många parkeringsplatser som ska anläggas för olika typer av bostäder, skolor och förskolor. För verksamheter är utgångspunkten personaltäthet. Det innebär att parkeringstalen (p-talen) i normen kan ses som riktlinjer som kan användas i ett tidigt skede. Det faktiska parkeringstalet beslutas i dialog med den berörda verksamheten och är baserat på efterfrågan och verksamhetens geografiska läge. P-talen kan frångås om vissa grundförutsättningar uppfylls och lämpliga åtgärder genomförs av exploatören. P-talen för verksamheter visas i bilderna nedan.

ZON A	CYKELPARKERING PARKERINGSTAL FÖR VERKSAMHETER	p-tal
	Handel	15 platser/1000 m ² BTA
	Kontor	9 platser/1000 m ² BTA
	Industri	4 platser/1000 m ² BTA
	Restaurang	15 platser/1000 m ² BTA
	Hotell	4 platser/1000 m ² BTA
	Plats för promenadskoter/lastcykel	5% av den totala mängden.

P-tal för cykelparkering för verksamheter i zon A, där Höganäs ingår.

ZON A	BILPARKERING PARKERINGSTAL FÖR VERKSAMHETER	p-tal
	Handel lokalt upptagningsområde	20 platser/1000 m ² BTA
	Handel regionalt upptagningsområde	30 platser/1000 m ² BTA
	Kontor	16 platser/1000 m ² BTA
	Industri	7 platser/1000 m ² BTA
	Restaurang	20 platser/1000 m ² BTA
	Hotell	0,6 platser/rum

P-tal för bilparkering för verksamheter i zon A, där Höganäs ingår.

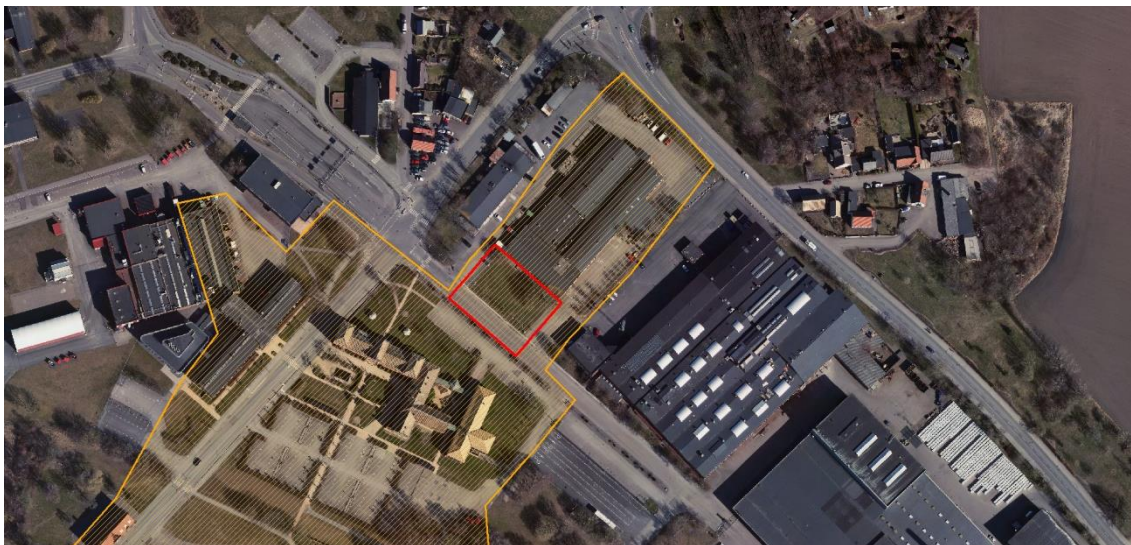
Riksintressen

Kulturmiljövården

Planområdet ingår i området Höganäs M3, som pekats ut som riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § MB. Riksantikvarieämbetet beskriver detta riksintresse så här:

Motivering: Brukssamhälle från sent 1700-tal framvuxet ur en gruvmiljö för stenkolsbrytning specifik för nordvästra Skåne och även nationellt, tidigt utökat med en keramisk tillverkning baserad på lera från gruvorna och som utvecklades till den keramiska industri som blivit ett signum för samhället. Brukssamhället berättar om utbyggnadsfaser, levnadsförhållanden och social skiktning från det tidiga 1800-talet till mitten av 1900-talet. (Gruvmiljö, brukssamhälle)

Uttryck för riksintresset: Det kvarvarande gruvschaktet i Stadsparken och de tidiga transportvägarnas utbredning i dagens vägdragningar Lilla Banan och Storgatan. Miljön kring Gruvtorget och Ruuthsparken med bevarade drag av den äldsta, rätta stadsplanen och den stora andelen bruksanknutna bebyggelse från 1700-talets slut till tidigt 1900-tal. Bruksgården med den tillhörande trädgården, hotellet, f.d. arbetarbostäderna och skolan vid Gruvtorget som speglar den äldsta brukstidens patriarkala struktur och sociala skiktning. De putsade stenhusen i den för Höganäs typiska terrakottaröda färgställningen och den dekorativa keramiska dekoren, i övriga delar av samhället finns även ett stort inslag av tegelbyggnader. Den övriga bruksanknutna bebyggelsen som Lancasterskolan, mejeriet, kvarnen och apoteket. 1800-talsparkerna Stadsparken, Sjöcronas park och Ruuthsparken som också visar lägen för tidigare gruvschakt. Tivolihuset med ursprung som Folkets hus. Arbetarbostäderna från olika tider; de tätt liggande gatehusen i kvarteren söder om brukskontoret, Tivolivångens trädgårdstadsinspirerade småhusområde och flerbostadsvillorna vid Triangelgatan. Det gradvis utbyggda brukskontoret från 1857 med det anslutande Centrallaboratoriet, mot gatan försett med framträdande keramisk fasaddekor. Fabriksbyggnaden med rundugnar som inrymt keramisk tillverkning, bl.a. tillverkningen av Höganäs saltglaserade kärl. Den finkeramiska fabriken, nuvarande Blå hallen, och anslutande grönstråk mellan Blå hallen och brukskontoret med ursprung som upplag för ledningsrör.



Planområdet i förhållande till riksintresse för kulturmiljövården, som visas med orange färg. Planområdet är ritat med röd linje.

Högexploaterad kustzon

Planområdet ingår i ett område som är utpekad som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap. 1 och 4 § MB.

Längs hela Skånes kust ligger ett 3–5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Där ska exploatering och andra ingrepp i miljön tillåtas endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Fritidsbebyggelse får endast byggas som kompletteringar till befintlig bebyggelse, om det inte finns särskilda skäl. Miljöstörande anläggningar får endast etableras på platser där liknande verksamhet redan finns. Dessa bestämmelser ska dock inte vara ett hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller för anläggningar som behövs för totalförsvaret. Om det finns särskilda skäl ska de inte heller hindra utvinning av ämnen eller material som är av riksintresse enligt 3 kap. 7 § MB.



Planområdet i förhållande till riksintresse för högexploaterad kustzon, som visas med blå färg (och alltså fyller hela bilden). Planområdet är ritat med röd linje.

Totalförsvaret

Försvarmaktens Vädertjänst och SMHI har gemensamt ägd meteorologisk infrastruktur i Sverige och till den hör en radarstation på Bjäre. Inom influensområdet för den finns en stor risk att etablering av höga objekt, såsom vindkraftverk, kommer i konflikt med riksintresset. Samtliga ärenden, som rör objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska remitteras till Försvarmakten.

Det finns också riksintressen för totalförsvaret som inte kan redovisas öppet. Ifall det skulle finnas några sådana inom kommunen kan de inte redovisas här.

Regionala planeringsunderlag

Kulturhistorisk värdefull miljö

Planområdet ingår i ett område med bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Området omfattar större delen av Höganäs tätort och skälen till att det bedöms som bevarandevärd har formulerats så här:

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

Kulturmiljöprogrammet är inte juridiskt bindande.

► Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger i centrala Höganäs. Busstorget ligger ungefär 500 meter bort och det centrala stråket Köpmansgatan-Storgatan ungefär 700 meter bort. Större delen av planområdet är en del av fastigheten Röret 12, som en gång var en del av Höganäsbolagets industriområde, men nu används för handel och andra centrumverksamheter. Bland annat Salthallarna, Garage Bar och Höganäs bryggeri ligger på Röret 12.

En mindre del av planområdet (gatan) ingår i fastigheten Röret 2.

Planområdet omfattar ungefär 2000 kvadratmeter.



Ortofoto från 2022. Planområdet är inritat med röd linje. En bild som visar planområdets läge i Höganäs tätort finns i avsnittet Området idag i Planeringsförutsättningar.

Markägförhållanden

Både Röret 2 och Röret 12 är privatägda, men av olika ägare.

Hela detaljplanen

Den framtida markanvändningen omfattar på kvartersmarken centrum (C₁) och verksamheter (Z₁). Centrum har begränsats, så att hotell, vandrarhem och annat som innebär att tillfällig vistelse (det vill säga övernattnings) inte tillåts. Verksamheter har begränsats så att lager inte tillåts. Den allmänna platsmarken består av gata.

Sammanfattningsvis innebär planförslaget att:

- Användningen av kvartersmarken ändras, från användningen industri, till centrum (C₁) och verksamheter (Z₁). Centrum har begränsats, så att hotell, vandrarhem och

annat som innebär att tillfällig vistelse (det vill säga övernattning) inte tillåts. Verksamheter har begränsats så att lager inte tillåts.

- En byggrätt för en tillbyggnad till den stora byggnaden på Röret 12 tillåts. Den är cirka 430 kvm till ytan och får ha en högsta nockhöjd på 8,0 meter. En liten del av marken intill byggrätten planeras som mark för komplementbyggnader eller mindre delar av huvudbyggnad, så kallad korsmark. Resten av kvartersmarken planeras som mark där byggnader inte får uppföras, så kallad prickmark.
- Tillbyggnaden ska anpassas till den befintliga historiska industriella kulturmiljön vad gäller material, kulör och utformning. Den ska kunna utrymmas åt minst två olika håll och det finns ytterligare bestämmelser för att skydda människor vid en eventuell olycka med farligt gods i närheten.
- Minst 45 procent av kvartersmarken ska vara genomsläpplig. Lovplikten utökas därför så att även hårdgörning av mark kräver marklov.
- Några träd på Röret 12, som är viktiga för upplevelsen av miljön, skyddas och därför utökas lovplikt så att det krävs marklov för fällning av dessa träd.
- Startbesked får inte ges för någonting förrän markföreningarna har åtgärdats inom all kvartersmark i planområdet.
- Det läggs utfartsförbud längs större delen av gränsen mellan kvartersmark och allmän plats.
- Gatan ska ha en gång- och cykelväg längs den nordvästra sidan.

Kommunens översiktsplan anger ”Verksamhetsområde – befintligt” för det aktuella området och beskriver även hur det inom kvarteret Röret pågår viss förnyelse och omvandling av gamla industrilokaler till lokaler för handel och kommersiell service. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att denna plan är förenlig med översiktsplanen. Den här planen bidrar också till att uppfylla minst tre av de sex strategier som finns i översiktsplanen och strider inte mot övriga. Se även avsnittet *Översiktsplan för Höganäs kommun* i *Planeringsunderlag*.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Övergripande trafikstruktur

Trafikstrukturen är den samma som i planen för Röret 12 m.fl. som antogs 2021. Den södra delen av planområdet planläggs som gata och där ska finnas en gång- och cykelbana. Att gatan är med i den här planen också beror på att utfartsförbudet mellan gatan och Röret 12 ska komma med. (Utfartsförbud får inte läggas i planområdets gräns, utan mark på båda sidor måste vara med.)

Där gång- och cykelvägen korsar in- och utfarterna till Röret 12 är bilisterna skyldiga att väja, enligt gällande trafikregler, men det missas lätt. För att förtydliga och påminna bilisterna kan gärna en markering av typen M16, som används för att märka ut cykelpassager, målas där cykelvägen korsar in- och utfarterna. En symbol för gående kan läggas till för att visa att även gående kan passera.



Bilden visar en M16-markering (de två raderna med "sockerbitar") tillsammans med en cykelsymbol. Till vänster om detta finns en symbol för gående.

Kvartersmark

Kvartersmarken planläggs för användningarna centrum (C_1) och verksamheter (Z_1). Centrum har begränsats, så att hotell, vandrarhem och annat som innebär att tillfällig vistelse (det vill säga övernattnings) inte tillåts. Verksamheter har begränsats så att lager inte tillåts.

Riktlinjer för bebyggelsens utförande

Endast en mindre del av planområdet får bebyggas. Tanken med den byggrätt som föreslås är att den, tillsammans med de utbyggnadsmöjligheter som finns i planen för Röret 12 m.fl. från 2021, ska göra det möjligt för verksamheterna inom området att fungera tillfredställande, kunna förändras och i viss mån också växa. Byggrättens area och nockhöjd är valda så att den stora byggnadens karaktärsdrag ska bevaras.

För att minimera riskerna vid en eventuell olycka med farligt gods i närheten av den tänkta tillbyggnaden innehåller planen bestämmelser med krav på utrymningsvägar, brandkrav för fasader och krav på avstängningsbart ventilationssystem.

Kulturrehistorisk bebyggelse

Eftersom den stora byggnaden på Röret 12 är kulturrehistoriskt värdefull har den här planen en bestämmelse som säger att den tänkta tillbyggnaden ska anpassas till den befintliga historiska industriella kulturmiljön vad gäller material, kulör och utformning. Den får inte dominera över den befintliga byggnaden intill och den äldre industrimiljön ska fortsatt vara avläsbar från gaturummet. Det betyder inte att tillbyggnaden måste likna någon av de befintliga byggnadsdelarna, men den måste utformas på ett arkitektoniskt genomtänkt sätt, så att helheten blir bra och kulturvärdena framhävs. Detta kommer att behöva studeras noggrant i bygglovskedet.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Räddningstjänstens fordon kan komma fram till den tänkta tillbyggnaden på alla tre fria sidor (den fjärde sidan kommer troligen att sitta ihop med den stora byggnaden på Röret 12). Alla sidor kommer att ligga inom 50 meter från en plats där räddningstjänstens fordon kan stå.

Träd och markbeläggning

Den växtlighet som finns inom planområdet är viktig både för upplevelsen av området och av mer tekniska skäl, som att den tar hand om dagvatten. Några träd i planområdet bedöms som så viktiga för upplevelsen av området att de skyddas med en bestämmelse om att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Lovplikten utökas, så att det krävs marklov för att fälla dessa träd.

Kapaciteten i dagvattenledningarna i området är begränsad. Ledningssystemet tål en viss ökad hårdgörning av marken i planområdet, men om hela planområdet hårdgörs kan konsekvensen i sämsta fall bli översvämningar. Därför finns en planbestämmelse om att minst 45 procent av kvartersmarken måste vara genomsläpplig.

Hållbart byggande

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

Sanering av förorenad mark

Det finns mark inom planområdet där halterna av föroreningar överstiger de generella riktvärdena för MKM. Se avsnittet *Markföroreningar* i *Planeringsföresättningar*. Någon form av riskreduktion behöver göras. Eftersom föroreningarna framför allt finns i fyllning är de aktuella åtgärdsmetoderna schakt och/eller övertäckning. Länsstyrelsen har framhållit att risker ska bedömas utifrån att förändringar i tätskikt ska kunna ske utan att detta föregås av en anmälan. Därmed är övertäckning mindre lämpligt.

Den miljö- och hälsoriskbedömning (WSP 2020-02-06) som gjorts innehåller fyra alternativ för hur marken kan hanteras och en grov kostnadsuppskattning för dessa. Observera att denna utredning gjordes för både Röret 12 och Röret 6. Kostnadsuppskattningarna gäller alltså sanering av dels föroreningarna inom det aktuella planområdet och dels inom ett område på Röret 6 där det en gång i tiden funnits en båtverkstad. De redovisas ändå för att ge en uppfattning om storleksordningen för de olika alternativen.

Som mål för åtgärderna sattes följande:

- Föroreningar i mark inom området ska inte medföra hälsorisker för yrkesverksamma eller besökande (som kan vara barn, som är mer känsliga än vuxna).
- Föroreningar i mark inom området ska inte medföra en oacceptabel belastning på ytvattenrecipienten, vilken är Öresund cirka 900 meter väster om området.
- Föroreningar i mark inom området ska inte medföra en oacceptabel påverkan på dricksvattenbrunnar nedströms området. (Det är dock oklart om det finns något skyddsvärt grundvatten nedströms fastigheterna.)

Föresättningar för ett naturligt fungerande ekosystem saknas, eftersom marken till stora delar är utfylld. Därför har det inte satts något mål för att skydda markmiljön på platsen.

I den dåvarande gräsytan (nu grusytan) i det förorenade området på Röret 12 står några träd, som är viktiga för upplevelsen av miljön. Särskilt de två största. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det skulle vara bra om det gick att behålla dem även om marken saneras.

Alternativ 1 innebär att inga saneringsåtgärder görs. Det kostar inget, men målen nås inte heller.

Alternativ 2 innebär att marken ner till 1 meter under marknivå schaktas bort. Det beräknas kosta 2,8–4,4 miljoner kronor. Detta alternativ gör det möjligt att behålla träden. Jorden runt rötterna kan då sugas bort med jordsug. Målen nås. Alternativet är relativt långsiktigt. En del fyllnadsmassor lämnas dock kvar, bland annat massorna vid gengaskulvertarna.

Alternativ 3 innebär att marken ner till 1 meter under marknivå schaktas bort. Dessutom schaktas de gamla gengaskulvertarna bort. Det beräknas kosta 3,2–5,0 miljoner kr. Även detta alternativ gör det möjligt att behålla träden. Jorden runt rötterna kan sugas bort med jordsug. Målen nås. Alternativet är relativt långsiktigt. En del fyllnadsmassor lämnas kvar, men de högsta halterna intill gengaskulvertarna tas bort.

Alternativ 4 innebär att marken schaktas bort ner till grundvattenytan, som bedöms ligga 3–4 m under marknivån. Fyllnadsmassor under grundvattennivån lämnas kvar. Det beräknas kosta 11,2–19,5 miljoner kr. Detta alternativ innebär att det blir svårt att rädda träden, eftersom marken på större djup inte verkar vara så bra för jordsug. Målen nås och alternativet innebär förmodligen till och med en viss översanering. Alternativet är långsiktigt. Den största delen av utfyllnaderna tas bort.

Kommunen bedömer att alternativ 3 är det mest lämpliga. Det når målen och det blir möjligt att ha kvar träden i grönytan. En del fyllnadsmassor lämnas kvar, men de högsta halterna intill gengaskulvertarna tas bort. Alternativ 2 innebär något mindre ingrepp och något lägre kostnader, men när det ställs mot att gengaskulvertarna och massorna kring dem blir kvar bedömer kommunen att besparingen inte är värd det. Alternativ 4 innebär större ingrepp och mycket högre kostnader. Det blir förmodligen inte heller möjligt att rädda de aktuella träden på Röret 12. Samtidigt är vinsterna jämfört med alternativ 3 relativt små.

Det förorenade området på Röret 12 ligger delvis inom en bygggrätt. Därför införs en planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän markföroreningarna åtgärdats.

Utöver denna reglering gäller enligt 10 kap. MB och förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd att grävande i förorenad mark ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Om det upptäcks nya föroreningar ska detta också anmälas till tillsynsmyndigheten.

Föroreningen på Röret 12 följer troligen inte fastighetsgränsen, utan fortsätter förmodligen ut i gatan. Den marken kommer genom en fastighetsreglering att föras över till kommunen, som i och med det kommer att ansvara för att eventuella föroreningar inte orsakar skada på människor eller miljö. Eftersom gatan är asfalterad idag och tanken är att den ska vara det framöver också riskerar ingen att exponeras för eventuella föroreningar annat än vid grävarbeten. Det kan vara lämpligt att sanera även gatumarken samtidigt som området på Röret 12 saneras.

Föreslagen teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen ändras inte. Däremot kan ledningarna inom planområdet behöva skyddas vid sanering av marken och flyttas ifall bygggrätten utnyttjas. Om ledningar ska flyttas är det initiativtagaren, det vill säga troligen fastighetsägaren, som betalar för flytten.

Vid den befintliga byggnadens sydvästra hörn finns en fjärrvärmeanslutning, samt anslutning av el och/eller fiber. Planen gör det möjligt att bygga där och i så fall måste dessa anslutningar flyttas. Det är möjligt att flytta dem till exempel runt hörnet av byggnaden. Där är det dock också tillåtet att bygga, så fastighetsägaren behöver tänka igenom detta och se till att det finns plats för anslutningarna, ifall något ska byggas. Avståndet från ledningarna till en angränsande byggnad behöver vara minst två meter. Kostnaden för att flytta fjärrvärmeanslutningen uppskattas till 100 000–200 000 kronor exklusive moms i 2025 års penningvärde. Fastighetsägaren har informerats om detta.

► Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av allmän plats

GATA: Den del av marken som planläggs som gata används redan idag som gata och är planlagd som gata i planen för Röret 12 m.fl. från 2021. Att marken tas med i planen beror inte på att planen behöver ändras där, utan på att det ska läggas ett utfartsförbud mellan gatan och kvartersmarken och då måste marken på båda sidor finnas med i planen.

Användning av kvartersmark

C₁ (Centrum, dock ej hotell, vandrarhem eller annat som innebär tillfällig vistelse):

Kommunen anser att det finns många olika tänkbara verksamheter som skulle kunna passa på Röret 12 och vill ge möjlighet till en bred och blandad användning av byggnaderna. Då är centrum en lämplig användning. Resten av Röret 12 har också denna användning. Eftersom det förvaras brandfarliga varor hos Höganäs AB är det inte lämpligt att planlägga för känsliga verksamheter som är svåra att utrymma. Verksamheter där människor sover tillfälligt och alltså inte är välbekanta med bygganden räknas normalt som känsliga verksamheter i denna bemärkelse. Därför tillåts inte hotell, vandrarhem eller annat som innebär tillfällig vistelse (det vill säga övernattning).

Z₁ (Verksamheter, dock ej lager): Användningen verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning och verkstäder. Kommunen vill ge möjlighet till många olika typer av användning på Röret 10 och bedömer att även denna användning kan fungera bra. Lager tillåts dock inte, eftersom lager kan innebära att brandfarliga eller på annat sätt farliga ämnen förvaras och hanteras inom fastigheten. Det skulle eventuellt kunna innebära en risk eftersom planen också tillåter användningar som innebär mer människor på platsen. Det är huvudanvändningen lager som inte tillåts. En städfirma får ha lager/förråd för exempelvis städmaterial och en verkstad får ha lager/förråd för till exempel verktyg. Däremot tillåts inte ren lagerverksamhet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Uttomning av allmän plats

gc₁ (Gång- och cykelbana ska finnas): För att gång- och cykelvägnätet i Höganäs ska hänga samman är det viktigt att det finns en gång- och cykelbana längs gatan i planområdet. Där in- och utfarter korsar gång- och cykelbanan kan gärna så kallade M16-markeringar sättas ut för att minska risken att oskyddade trafikanter blir påkörda av bilar. Se *Allmän plats i Beskrivning av detaljplanen*

Utfart

þ o œ (Körbar förbindelse får inte anordnas): Det är viktigt för trafiksäkerheten att in- och utfarterna från Röret 12 regleras till bestämda platser. Eftersom räddningstjänsten använder gatan för sina utryckningsfordon är det särskilt viktigt att trafiken är tydligt ordnad.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h₁ (Högsta nockhöjd i meter): Högsta nockhöjd regleras för den nya byggrätten för att skydda kulturvärdena hos den stora byggnaden på Röret 12. Den höjd som tillåts för den nya

byggrätten är högst 8,0 meter. Det är högre än för den del av den befintliga byggnaden som ligger närmast den nya byggrätten, men lägre än för större delen av den befintliga byggnaden.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 m: Komplementbyggnader bör vara lägre än huvudbyggnaden för att inte dominera. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader sätts till 3,5 m, vilket är samma höjd som i planen för resten av Röret 12.

För del av huvudbyggnad som ligger på korsmark gäller, om inte annat anges, samma högsta nockhöjd som för resten av huvudbyggnaden: I planen för resten av Röret 12 får mindre delar av huvudbyggnaden ligga på korsmark. Därför tillåts detta även i denna plan (se längre ner). Nockhöjden för dessa byggnadsdelar behöver regleras. Samma reglering som i planen för resten av Röret 12 har valts.

Begränsning av markens utnyttjande

🚧 (Marken får inte förses med byggnad): Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en stor del av den obebyggda marken inom planområdet 10 ska lämnas obebyggd för att den stora byggnaden på Röret 12 och dess kulturvärden ska fortsätta att dominera platsen.

++++ (Marken får endast förses med komplementbyggnad eller mindre del av huvudbyggnad): Närmast huvudbyggnaden och den tänkta tillbyggnaden tillåts komplementbyggnader. Även mindre delar av huvudbyggnaden får sticka ut här. Samma princip finns i planen för resten av Röret 12. Det är ett sätt att reglera och bygga som passar bra för verksamheterna på fastigheten och som också ger en trevlig miljö för besökande och passerande.



En del av huvudbyggnaden på Röret 12, som ligger i den andra planen. Här har en takterrass med trappa och en pergola byggts på korsmarken bredvid huvudbyggnaden.

f₁ (Byggnad och tillbyggnad ska anpassas till den befintliga historiska industriella kulturmiljön vad gäller material, kulör och utformning och får inte dominera över den befintliga byggnaden intill. Den äldre industrimiljön ska fortsatt vara avläsbar från gaturummet. Material, utformning och kulör ska samspela och förhöja varann

visuellt): Det är viktigt att en eventuell ny byggnadsdel anpassas till den befintliga byggnadens karaktär och kulturvärden. I detaljplanen för Röret 12 m.fl. från 2021 finns skyddsbestämmelser för huvudbyggnaden på Röret 12. Exteriört skyddas huvudbyggnaden i sin helhet, med särskilt fokus på samtliga fasader. Förändringar som enstaka muröppningar kan tillåtas under förutsättning att ändringen underordnas byggnaden så att dess karaktärsdrag bevaras. Karaktärsbärande exteriöra element är: Takformen, smårutiga gjutjärnsfönster, murade listverk, den grova rödgula putsen samt fasadrytmen skapad genom upprepade pilastrar och fönstersättning.

Denna plan reglerar det som kommer att ses från gatan söder om fastigheten. Det är viktigt att en eventuell ny byggnadsdel inte dominerar över den befintliga byggnaden, även om den ligger närmre gatan. Byggrätten är inte lika bred som den befintliga byggnaden och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att med rätt utformning behöver den inte dominera. Planen tillåter att en eventuell ny byggnadsdel blir högre än den närmaste befintliga byggnadsdelen, men inte högre än de högsta byggnadsdelarna. Om höjden utnyttjas fullt ut ställs höga krav på utformningen så att inte höjden gör att den dominerar. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att med rätt utformning kan även en högre tillbyggnad passa in. Form, material, fönstersättning, orientering av taknock och kulör kan användas för att skapa en byggnadsdel som passar ihop med det befintliga och blir ett positivt tillskott utan att dominera. Detta kommer att behöva studeras noggrant i bygglovskedet. Gärna tillsammans med stadsarkitekten och eventuellt också en antikvariskt sakkunnig.

Anpassning till en befintlig byggnad kan göras både genom att låta den nya byggnadsdelen likna det befintliga och genom att låta den kontrastera mot det befintliga, samt kombinationer av detta. Alla tillvägagångssätten kan bli bra. Det viktiga är att tillbyggnaden utformas på ett arkitektoniskt genomtänkt sätt, så att helheten blir bra och kulturvärdena framhävs.

På bilderna nedan visas ett exempel på en tillbyggnad som liknar den äldre byggnaden, samt en tillbyggnad och en byggnad som kontrasterar mot den äldre bebyggelsen.



Denna bild visar en tillbyggnad av huvudbyggnaden på Röret 12 som gjorts efter att detaljplanen från 2021 togs fram. Det är den lilla delen där det står "Salthallarna" som lagts till. Här har man valt att låta tillbyggnaden likna det befintliga. Sockelhöjden följer den befintliga. Samma typ av tak, fönster och fasadmaterial har valts. Byggnadens proportioner och fönsterrytm påminner om de befintliga.



Dessa bilder visar tillbyggnaden till den gamla disponentbostaden vid Gruvtorget i Höganäs. Tillbyggnaden har fått ett annat fasadmaterial än den ursprungliga byggnaden, men ett material som anknäyer till den mur som finns bakom den ursprungliga byggnaden. Den har en annan färgskala än den ursprungliga byggnaden, men en färgskala som anknäyer till den ursprungliga byggnaden och dess omgivning. Tillbyggnadens skala är besläktad med den ursprungliga byggnadens, medan fönstersättningen är helt annorlunda. Tillbyggnaden är ritad av Petra Gipp.



Denna bild visar en relativt ny byggnad (den röda, ungefär mitt i bilden) i Sundsvall som kontrasterar mot den äldre bebyggelsen intill, samtidigt som den anpassar sig. Den har andra färger och ett annat formspråk, men har proportioner och våningsindelning som påminner om de äldre byggnaderna.

Utförande

Minst 45 procent av kvartersmarken ska vara genomsläpplig: Kapaciteten i dagvattenledningarna i området är begränsad. Idag är två mindre delar av kvartersmarken asfalterade, medan resten av marken täcks av grus. Den ledning som först kommer att ta emot dagvattnet från planområdet har kapacitet att ta emot mer vatten, så den tänkta tillbyggnaden kan uppföras utan det leder till ökad risk för översvämning. Om den uppförs och inga andra förändringar görs är 45 procent av marken fortfarande genomsläpplig. Mer hårdgörning än så bedöms inte som lämpligt, eftersom resten av ledningssystemet inte har någon större kapacitet kvar.

b₁ (Byggnad ska kunna utrymmas åt minst två olika håll): Riskutredningen för Röret 12 (Brand och Riskteknik 2020-08-21 och 2020-12-21) föreslår att nya byggnader ska kunna utrymmas i riktning bort från riskkällan, det vill säga gator där det transporteras farligt gods. För det här planområdet är det i första hand den gata som delvis ingår i planområdet, men man kan också tänka sig att planområdet skulle kunna påverkas av en olycka på Bruksgatan, en liten bit väster om planområdet. Det är dock inte troligt att det skulle ske olyckor på båda dessa gator samtidigt. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att om tillbyggnaden får utrymningsvägar åt två olika håll kommer det alltid att finnas en utrymningsväg bort från en eventuell olycka med farligt gods.

b₂ (På byggnadsdelar inom 14 meter från gata ska fasader utföras i lägst brandteknisk klass EI 30 och fönster i lägst brandteknisk klass EW 30): Detta är också en riskreducerande åtgärd som rekommenderas i riskutredningen för Röret 12 (Brand och Riskteknik 2020-08-21 och 2020-12-21) för att minska riskerna vid en eventuell olycka med farligt gods.

b₃ (Byggnad ska förses med centralt avstängningsbart ventilationssystem): Även denna åtgärd rekommenderas i riskutredningen för Röret 12 (Brand och Riskteknik 2020-08-21 och 2020-12-21) för att minska riskerna vid en eventuell olycka med farligt gods.

Markens anordnande och vegetation

n₁ (Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Efter fällning ska nytt träd planteras): Den växtlighet som finns inom planområdet är viktig både för upplevelsen av området och av mer tekniska skäl, som att den tar hand om dagvatten. Några träd i planområdet bedöms som så viktiga för upplevelsen av området att de skyddas med denna bestämmelse. Detta ska inte behöva komma i konflikt med att marken behöver saneras. Enligt utredningarna om markföroreningar går det att ta bort jorden vid trädens rötter med jordsug, vilket innebär att träden kan stå kvar.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ändrad användning förrän all kvartersmark i planområdet sanerats till nivån för mindre känslig mark-användning (MKM): I en stor del av planområdet är halterna av föroreningar i marken så höga att de överstiger de generella riktvärdena för MKM. Det är viktigt att marken saneras innan den exploateras. Därför får inte startbesked ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ändrad användning förrän marken är sanerad till nivån för MKM. Det räcker inte att sanera den mark som ligger inom byggrätten, utan all kvartersmark i planområdet ska saneras innan startbesked får ges. Föroreningen på Röret 12 följer troligen inte fastighetsgränsen, utan fortsätter förmodligen ut i gatan. Den marken kommer genom en fastighetsreglering att föras över till kommunen. Det kan vara lämpligt att sanera även gatumarken samtidigt som området på Röret 12 saneras.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för hårdgörning av kvartersmark: Marklovplikten utökas så att den omfattar även hårdgörning av mark, för att det ska vara möjligt att följa upp bestämmelsen om att en viss del av kvartersmarken måste vara genomsläpplig.

a₁ (Marklov krävs även för fällning av träd): Marklovplikten utökas så att den omfattar även fällning av träd inom ett visst område, för att det ska vara möjligt att följa upp bestämmelsen om att vissa träd endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft-datum: Genomförandetiden har satts till 5 år eftersom samhällsbyggnadsförvaltningen inte ser några skäl att göra den längre. (Att genomförandetiden går ut betyder inte att planen måste vara genomförd. Det betyder bara att det är möjligt att ändra eller göra en ny plan utan att kommunen blir ersättningsskyldig till den som eventuellt förlorar byggrätt.)

► Detaljplanens genomförande

Genomförandetid

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen får laga kraft. Den valda genomförandetiden ger rimlig tid för genomförande av planen. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att bli ersättningsskyldig till den som eventuellt förlorar byggrätt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Målsättning är att detaljplanen ska antas 2025.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ansvar för drift och underhåll.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde. Fastigheten Röret 12 är ansluten till både vatten, avlopp och dagvatten. Röret 12 är också ansluten till fjärrvärme och till el- och fibernätet, som ägs av Höganäs Energi. Även Telia Skanova har ledningar i planområdet.

Exploatören ska kontakta Räddningstjänsten före utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter. Innan markarbeten utförs inom kvartersmark ska huvudmän för de olika ledningsnäten kontaktas för markering av förekommande kablar.

Regler och tillstånd

Marklovpplikten utökas så att den omfattar även hårdgörning av mark och fällning av träd inom ett visst område. Planen tillåter inte hur mycket hårdgörning som helst, på grund av att kapaciteten i dagvattenledningarna är begränsad. Några av träderna i planområdet är mycket viktiga och får därför endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Fastighetsrättsliga genomförande frågor

Fastighetsägare

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Det finns inga tomtindelningsplaner inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för att genomföra planen.

Förändrad fastighetsindelning

Den mark som planläggs som gata i planen är privatägd. I och med att mark planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap får kommunen både rätt att lösa in marken och skyldighet att göra det ifall markägaren vill det. Marken i fråga är redan planlagd som gata i planen för Röret 12 m.fl. från 2021 och de överenskommelser som behövs för detta togs fram i samband med den planen. Något mer behöver inte göras för denna plan.

Rättigheter

Inom marken som är avsatt som gata löper ett flertal servitut och ledningsrätter. De av dessa som inte fyller något syfte i och med att gatumarken blir allmän plats bör släckas med tiden. Detta kan ske i samband med fastighetsregleringen som berör Röret 2 och Röret 12, eller genom egna separata förrättningar om det behövs. Inom denna mark finns en ledning för gruvvatten. Ledningen är nödvändig för Höganäs AB:s verksamhet och används då behov uppstår. En ledningsrätt behöver upprättas för att säkerställa ledningens sträckning.

Ekonomiska frågor

Kostnader för att ta fram planen

Detaljplanen bekostas genom planavgift som tas ut i samband med bygglovsprövning.

Kostnader för genomförande av planen

Kommunen står för kostnader som gäller allmän plats. Fastighetsägarna står för kostnader som gäller kvartersmark.

Fastighetsbildningskostnader

Kostnader för fastighetsbildning togs upp i planen för Röret 12 m.fl. från 2021. De avtal som behövs för detta togs fram i samband med den planen. Något mer behöver inte göras för denna plan.

Kostnader för flytt av ledningar

Inom kvartersmarken går en dagvattenledning som tillhör kommunen, ledningar för fjärrvärme, el och opto, som tillhör Höganäs Energi, samt ledningar som tillhör Telia Skanova. Alla dessa ledningar kan komma att påverkas när marken saneras. Eventuella kostnader för ledningsflytt eller omdragning av ledningar kommer att ingå i kostnaden för saneringen och betalas av den som betalar saneringen.

Skanoas ledningar och Höganäs Energis fjärrvärmeledningar går inom den nya bygggrätten. När det ska byggas där behöver ledningarna flyttas. Kostnaderna för det ska betalas av den som vill ha dem flyttade, det vill säga antagligen fastighetsägaren.

Drift av allmän plats

Den allmänna platsmarken kommer att skötas av kommunen.

Drift av vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, inklusive dagvatten, så kommunen står för driften av detta.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Upprustning och utbyggnad av allmän plats kommer att genomföras av kommunen.

► **Konsekvenser av detaljplanens genomförande**

Miljökonsekvenser

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning

Bestämmelserna i PBL om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Om man vid en inledande undersökning kommer fram till att genomförandet av en detaljplan kan leda till betydande miljöpåverkan ska planen miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan och bedömer att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB och i 4 kap. 34 § PBL. En strategisk miljöbedömning enligt 4 kap. 34 § PBL ska därför inte tas fram.

Motiveringen är att planförslaget

- inte står i konflikt med några nationella, regionala eller lokala mål
- är i linje med kommunens översiktsplan.

Ekologiska konsekvenser

Påverkan på ekosystemtjänster

Eftersom de byggrätter som tillkommer är små och markanvändning och växtlighet påverkas relativt lite bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att påverkan på ekosystemtjänsterna i planområdet blir liten.

Sociala konsekvenser

Eftersom planen är mycket liten bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att de sociala konsekvenserna av att planen genomförs blir små.

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 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med kommande bygglovsprövning.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. MB

Jordbruksmark

Ingen jordbruksmark påverkas.

Oexploaterade områden

Inga oexploaterade områden påverkas.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Inga ekologiskt känsliga områden påverkas.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap. MB

Kulturmiljövården

Planområdet ingår i området Höganäs M3, som pekats ut som riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § MB. Se *Riksintressen i Planeringunderlag*. Planen och planbestämmelserna har utformats för att ta tillvara på de kulturvården som finns i miljön. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen inte ger några negativa konsekvenser för detta riksintresse.

Högexploaterad kustzon

Planområdet ingår i ett område som är utpekats som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap. 1 och 4 §§ (MB). Se *Riksintressen i Planeringunderlag*. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den här planen innebär utveckling av en befintlig tätort, vilket bestämmelserna i 1 och 4 §§ 4 kap inte ska hindra. Vidare anser samhällsbyggnadsförvaltningen att planen inte heller innebär några negativa konsekvenser för detta riksintresse.

Totalförsvaret

Det planeras inte för några objekt som är högre än 45 meter inom planområdet. Därför bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att planen inte kommer att leda till några negativa konsekvenser för riksintresset för totalförsvaret.

Miljökvalitetsnormer

Luft utomhus

Miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft enligt 5 kap MB gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kväveoxider (NO_x), partiklar (PM₁₀), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid en mätpunkt i Höganäs centralort vad gäller kväveoxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider MKN. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under MKN. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan den senaste mätningen. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred MKN. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

Vatten

Större delen av dagvattnet i planområdet kommer att tas omhand i kommunens ledningsnät. Det släpps sedan ut i Öresund, vid kommunens avloppsreningsverk. Enligt vattenkartan VISS (Vatteninformationssystem Sverige) heter den vattenförekomsten Norra Öresunds kustvatten. Dess ekologiska status är god och dess kemiska status är uppnår ej god. Normen för ekologisk status är god och för kemisk status god (med vissa undantag).

Eftersom en stor del av planområdet är hårdgjort är grundvattenbildningen förmodligen inte så stor, men i den mån det förekommer infiltrerar dagvattnet i så fall till en sedimentär bergförekomst som enligt vattenkartan heter Helsingborgssandstenen. Dess kemiska status

är otillfredsställande och dess kvantitativa status är god. Normen för kemisk status är god (med tidsfrist till 2027 för klorider) och för kvantitativ status också god.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande inte kommer att påverka möjligheterna för vattenförekomsterna att nå och hålla gällande normer i någon större utsträckning. De verksamheter som planen tillåter har inte stor påverkan på omgivningen. Gällande plan tillåter industri. I och med att det inte kommer att tillåtas längre minskar risken att föroreningar når vattnet. Om marken i planområdet saneras från föroreningar kommer risken att de sprids till grundvattnet eller Öresund minska något. Risken att de sprids är dock inte så stor idag heller, enligt miljö- och hälsoriskbedömningen (WSP 2020-02-06).

Buller

Det finns en förordning till MB, förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader.

Planen innehåller inte några bostäder. De verksamheter som planen tillåter ger inte upphov till höga bullernivåer, så samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de bostäder som finns i närheten av planområdet inte kommer att drabbas av för höga bullernivåer på grund av att denna plan genomförs. Gällande plan tillåter industri. I och med att det inte kommer att tillåtas längre minskar risken att bostäderna i närheten utsätts för buller.

Nationella miljömål

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och berör därför alltid miljömålen. Detta tas upp i undersökningen om betydande miljöpåverkan.

Det miljömål som främst påverkas av den här planen är Giftfri miljö, som påverkas positivt ifall planen leder till sanering av planområdet.

Klimatförändringar

Översvämningar, stigande havsnivåer etc.

På grund av klimatförändringarna riskerar delar av Höganäs att svämmas över vid framtida högvatten i havet. Vattnet kan komma dels från kusten i väster och dels från Görslövsån, som fylls från Skälderviken. I samband med att kommunen tog fram en detaljplan för ett hotell vid hamnen gjordes en utredning över hur stigande havsnivåer kan komma att påverka staden (DHI 2022-11-08 och DHI 2022-12-01).

Flera olika scenarier studerades. Det värsta bygger på den 83:e percentilen i IPCC:s scenario RCP 8,5 och en högsta beräknad höjning av havsnivån 2200 beräknas det ge en havsnivå på 4,94 meter över nollplanet. Eftersom marknivåerna i planområdet ligger högre än så bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att risken för översvämning på grund av framtida stigande hav är liten.

Konsekvenser på infrastruktur

Trafik

Trafikstrukturen ändras inte.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för kommunen

Planen leder inte till några ekonomiska konsekvenser för kommunen. Den innehåller allmän platsmark, men den marken är redan planlagd på samma sätt, så den här planen innebär ingen förändring.

Konsekvenser för fastigheten Röret 12

Planen leder inte till några direkta ekonomiska konsekvenser för Röret 12. Fastighetsägarna får möjlighet att utveckla verksamheterna även på den del av fastigheten som ingår i denna plan, vilket kommer att både ge och kräva pengar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsindelning

Planen leder inte till något nytt behov av förändringar av fastighetsindelningen. Den allmänna platsmarken bör styckas av från Röret 2, men så är det redan i och med att planen för Röret 12 m.fl. fick laga kraft 2021, så det är inget som beror på denna plan.

Rättigheter

Inom gatan finns en ledning för gruvvatten. Ledningen är nödvändig för Höganäs AB:s verksamhet och används då behov uppstår. En ledningsrätt behöver upprättas för att säkerställa ledningens sträckning.

De servitut och ledningsrätter som inte fyller något syfte i och med att gatumarken blir allmän plats bör släckas med tiden.