

KS/2014/569



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

**SÅGCRONA 1 OCH DEL AV HÖGANÄS 38:29,
I HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN,
SKÅNE LÄN**



UPPRÄTTAD, 2016-01-14
ANTAGEN, 2016-02-25
LAGA KRAFT, 2016-03-29



**HÖGANÄS
KOMMUN**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	3
INLEDNING	4
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	11
PLANFÖRSLAG	18
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	24
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	25



FÖRORD

OM DETALJPLAN

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 (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget 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:

Granskningsutlåtande, 2016-01-14

Planbeskrivning (denna handling) 2015-05-07 rev. 2016-01-14

Plankarta med tillhörande bestämmelser 1:1 000 (A1), 2015-05-07 rev. 2015-01-14

Illustrationskarta 1:2 000 (A2), 2015-05-07 rev. 2015-09-10

Samrådsredogörelse, 2015-09-10

Behovsbedömning, 2015-05-07

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

Grundkarta, 2015-02-19

Fastighetsförteckning, 2015-04-24, uppdaterad 2015-09-03

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik och Markmiljö, WSP, 2015-02-20

Miljöteknisk markutredning, WSP, 2015-04-24, rev. 2015-08-30

Miljöteknisk markutredning, WSP, 2015-05-31, rev. 2015-09-03

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:

Per-Erik Linders, planarkitekt

Mila Sladic, planchef

Pär Ragvald, exploateringsansvarig

Victor Storm, exploateringsingenjör

Richard Åkesson, kommunekolog

► INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostäder i Sjöcrona/Steglingeområdet samt möjliggöra för en utbyggnad av Sjöcrona förskola. Detaljplanen ska även säkerställa allmän plats för rekreation, gång- och cykelstråk samt dagvattenfördröjning där även avrinningen från närliggande kvarter utanför planområdet ska avlastas.

Området omfattar cirka 9,5 hektar varav totalt 2,5 hektar, fördelat på tre exploateringsområden, föreslås för bostäder. I sydvästra delen av planområdet, på Höganäshems fastighet (Flötsen 9), prövas högre bebyggelse på mellan 6-7 våningar. I övrigt föreslås i huvudsak enbostadshus i form av friliggande enfamiljshus (villor) och radhus i upp till två våningar.

Förskolans fastighet utökas från 6 800 till 7 700 kvm med en byggrätt som gör det möjligt att bygga i upp till 2,5 våningar. I anslutning till förskolan föreslås en allmän park som integreras med förskolan i den mån som gör att förskolans och parkens lektytor och parkering naturligt kan samnyttjas. Planområdets östra delar undantas från exploatering och anges i detaljplan som park- och naturmark.

Totalt sett innebär planförslaget ett tillskott på mellan 85-115 bostäder i området. Ett ökat antal boende och arbetsplatser kan skapa behov för mer service i området varför centrumändamål i mindre omfattning prövas vid Pumpgatan i bottenvåningen på den högre bebyggelsen.

Dagvatten föreslås tas om hand inom planområdet och ledas via ett dagvattendike genom parkområdet till ett öppet fördröjningsmagasin i grönområdet öster om förskolan.

BAKGRUND och UPPDRAG

Arbetet med Sjöcrona/Steglingeområdet initierades under 2011 av samhällsbyggnadsförvaltningen i samband med att kommunstyrelsen den 30 augusti § 163 godkände föreslagen planeringsinriktning för Sjöcrona/Steglingeområdet.

Kommunstyrelsen beslutade senare den 4 juni 2013, § 115 att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Sjöcrona/Steglingeområdet. I uppdraget ingick förtätning och förädling av området Höganäs Övre genom planläggning för bostäder, förskola och rekreationsändamål med stadsdelspark och naturområde.

Utvecklingen av Sjöcrona förskola ingår i teknik- och fastighetsförvaltningens omsättningplan för förskolor. De befintliga förskolelokalerna skall rivas för att ersättas med nya lokaler. Förskolan är tänkt att samtidigt utökas från dagens 5 avdelningar till totalt 8 avdelningar vilket innebär plats för drygt 155 barn.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med normalt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900, dvs. plansamråd och formell granskning



Detaljplaneprocessen med normalt planförfarande.

PLANSAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. 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 lämna synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste lämna in 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.

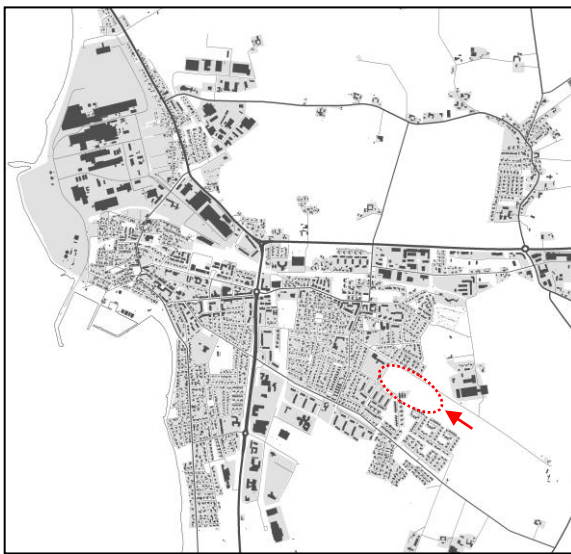
▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

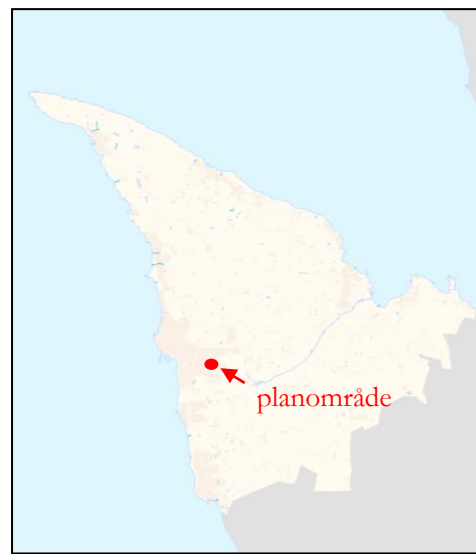
Det aktuella planområdet ligger i Sjöcrona/Steglinge området, beläget perifert i östra delen av Höganäs tätort, ca 1-1,5 km sydöst om Höganäs centrum. Området omfattar ca 9,5 hektar och avgränsas enligt **kartbild 3**.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

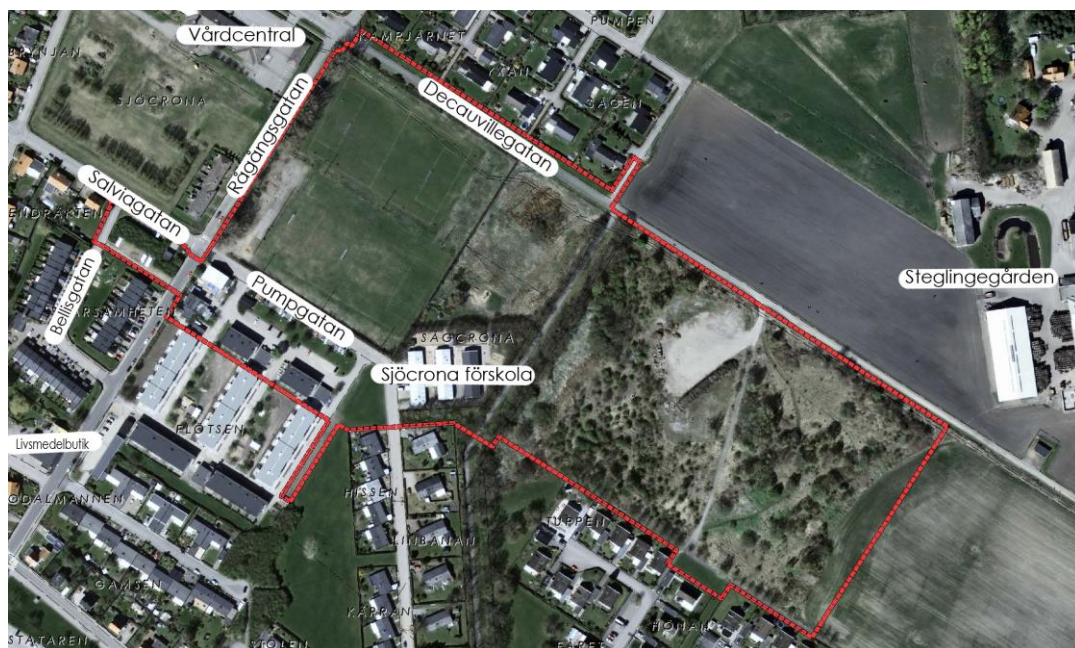
Planområdet omfattar fastigheten Sägcrona 1 samt delar av Höganäs 38:29, Höganäs 38:30, Höganäs 38:35, Höganäs 36:16, Höganäs 38:27. Samtliga fastigheter ägs av Höganäs Kommun. I planområdet ingår även delar av Flötsen 9 som ägs av Höganäshem AB samt samfälligheten Höganäs S:38.



Kartbild 1 Aktuellt planområde i tätorten.



Kartbild 2 Aktuellt planområdet i kommunen



Kartbild 3 Aktuellt planområde



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

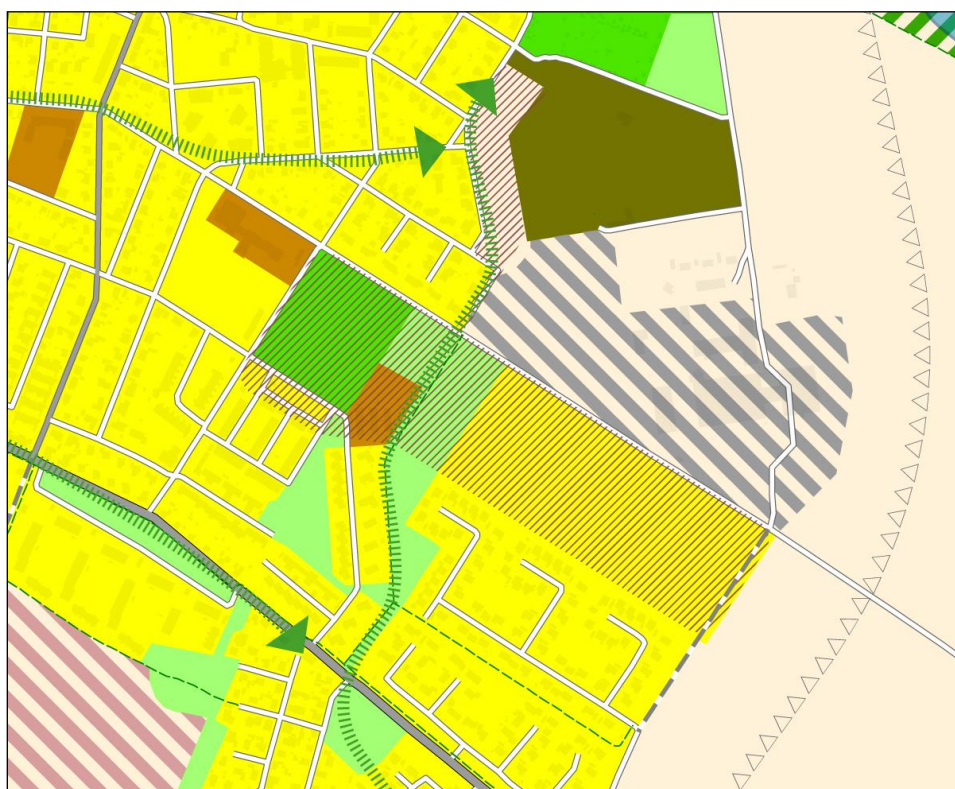
ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

I *översiktsplan för Höganäs kommun*, ÖP 2002, laga kraft 2002-11-25 är planområdet utpekad som område för bostäder och sammanhållen grönstruktur.

FÖRDLUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

I *den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Höganäs och Väsby* antagen den 24 juli 2012 är planområdet utpekad som förädlingsområde vilket kan innebära förtätning, tillgängliggöring eller förnyelse av området. I FÖP:en uttrycks det även att byggande i förtätningssyfte ska utgå från platsens specifika förutsättningar och kvaliteter i syfte att vidareutveckla och förstärka dessa kvaliteter. Planförslaget bedöms som förenlig med gällande översiktsplan.



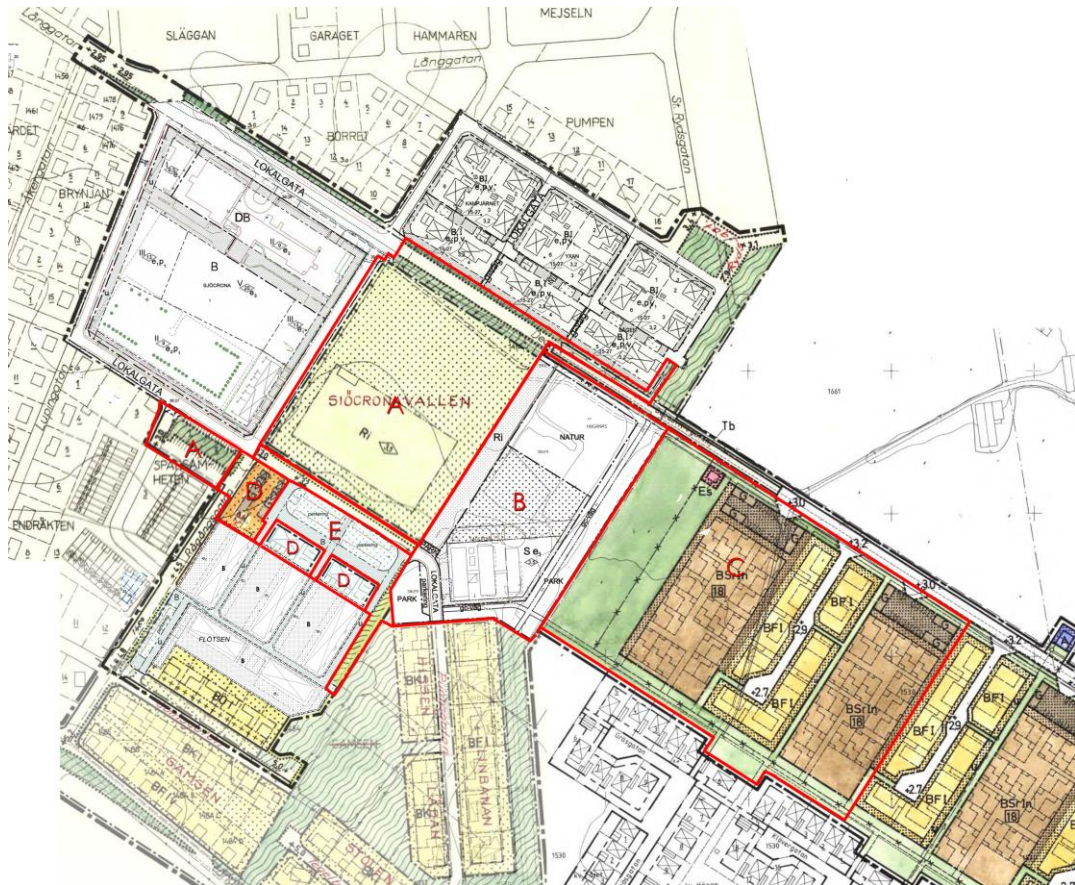
Kartbild 4 Fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby antagen den 24 juli 2012

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Inom planområdet gäller följande detaljplaner, se **kartbild 5**:

- A. Detaljplan för Rågångsgatan, laga kraft den 11 jan 1964.
 - Inom planområdet medges gata, park- och idrottsändamål. Inom idrottsområdet, på idrottsplatsen, finns det en byggrätt med en högsta byggnadshöjd på 3,5 m.
- B. Detaljplan för Sågcrona 1, Höganäs 39:29 m.fl laga kraft den 11 november 1999.
 - Detaljplanen medger Skola och daghem med en högsta byggnadshöjd på 3,5 m och största totala byggnadsarea på 1200 kvm. I väst i anslutning till idrottsplatsen finns en markkrensa avsedd för idrottsändamål utan byggrätt.
 - Allmän plats finns utlagd och omfattas av natur, park, parkering, gc-väg samt lokalgata.

- C. Detaljplan för Steglingsområdet (mellersta delen), Laga kraft den 10 mars 1983.
 - Detaljplanen medger att området får användas för bostadsändamål i form av radhus och fristående hus i ett plan samt park och plantering i kantzonerna.
 - Högsta byggnadshöjd är reglerad till 3,5 meter för både villahus och radhus med en högsta takvinkel på 45 respektive 22 grader.
 - Nordvästra delen av Decautillegatan är angiven som bussgata.
- D. Detaljplan för Rågångsgatan, laga kraft 19 jan 1966.
 - Inom planområdet medges gatuändamål samt ett område tillhörande bostadskvarter Flötsen 9. Här tilläts bostäder i upp till två våningar med en byggnadshöjd på 6 m samt garage och uthus som får uppföras med en byggnadshöjd upp till 2,5 m.
- E. Detaljplan för del av Höganäs 38:29 och 38:33, bostadsområdet Sjöcrona, Laga kraft den 24 nov 2005.
 - Detaljplan medger bostadsändamål. Marken är ämnad att användas som parkering respektive kvartersgata och får endast i vissa delar bebyggas med komplementbyggnader.



Kartbild 5 Kartmosaik av gällande detaljplaner. (Observera att kartmosaikens är ett fotomontage. Avvikelser kan därför förekomma.)

Pågående planer

Nordöst om planområdet, i anslutning till grönområdet, pågår ett planarbete för Steglingegården. Steglingegården är idag inte planlagd och syftet med detaljplanen är att bekräfta och säkra den befintliga verksamheten. Norr om planområdet, i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse vid Stora Rydsgatan, ska det också inom samma detaljplan prövas för bostäder.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad dokument som anger mål och planer för Höganäs kommuns utveckling. Dessa dokument fungerar som underlag och ger riktlinjer för planeringen av den fysiska miljön i Höganäs kommun.

NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplan för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och fungerar som en "kunskapsbank" och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten. En ny naturplan är under framtagande och beräknas antas under våren 2016.

PARKERINGSPOLICY

I september 2013 godkände kommunfullmäktige i Höganäs en parkeringspolicy och parkeringsnorm för Höganäs kommun.

Parkeringsnormen är uttryckt i behovstal för bilplatser per 1000 m² bruttoarea.

- **För bostäder samt flerbostadshus med normal lägenhetsfördelning** gäller ett normalvärde på 10 bilplatser varav 8 st är avsedd för boendeparkering och 2 st är avsedda för besökparkering.
- **För skolor** gäller ett normalvärde på 4 st avsedd för personalparkeringar.

Enligt Höganäs kommun parkeringspolicy kan avsteg från parkeringsnormen medges förutsatt att vissa platsspecifika krav uppfylls. Tex om platsen har ett centrum- och kollektivnära läge kan 15 % avsteg medges och om det finns tillgång till bilpool kan ytterligare 15 % avsteg tillåtas.

HANDIKAPPSPLAN

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Byggnadens och fastighetens tillgänglighet provas i bygglovet.

Riktlinjer vid tillsyn av: UNDERVISNINGSVERKSAMHET

I miljötillsynsnämndens Riktlinjer vid tillsyn av undervisningsverksamhet, beslutad om av miljötillsynsnämnden den 9 mars 2011 § 23, anges riktlinjer för hur den fysiska miljön för förskoleverksamhet ska planeras och utformas. I dokumentet nämns bland annat att;

- Alla skolgårdar ska vara utformade så att de lockar till utevistelse.
- Förskolans gårdsyta ska uppgå till 40 m²/barn. Om förskolan ligger 500 meter eller närmre en lekpark eller ett naturområde kan verksamhetens gårdsyta vara mindre.
- Inomhusytan ska vara minst 7,5 m² per barn. Personalutrymmen, kontor städutrymmen etc. ingår inte i denna ytan.
- Uteförskolor omfattas av samma krav som en traditionell förskola men inomhusyta kan vara mindre än traditionell förskola, dock minst 5,5 m² per barn.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAMMET

I kommunens bostadsförsörjningsprogram, antagen av kommunfullmäktige den 24 april 2014, anges mål och riktlinjer för bostadsbyggandet i kommunen. I programmet nämns bland annat att;

- Förtätning och nya bostäder ska så långt som möjligt planeras inom redan ianspråktagen mark och utmed eller i närheten av befintlig infrastruktur i form av kollektivtrafikstråk, gator, ledningsnät och skolor.

- Kommunen ska skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder i Höganäs stad och i de större serviceorterna.
- Vid utveckling av nya områden ska mötesplatser för samtal, kulturell och fysisk aktivitet tillgodoses och stimuleras.
- Närheten mellan boendemiljön och naturen ska bibehållas och utvecklas.

RIKSINTRESSEN

KUSTZON

Planområdet ingår i ett större område utpekad som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB. Planområdet ligger i stadens östra periferi och syftar till en utveckling av den befintliga tätorten.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

NATUR 2000

Närmaste Natura 2000 område är Möllehässle-Kullens havsbad beläget ca 4,5 km norr om planområdet. Området bedöms inte påverkas av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger i östra Höganäs, beläget i gränslandet mellan stad och landsbygd. Området utgörs bland annat av en f.d. idrottsplats (Sjöcronavallen) och en förskola i väst samt ett större grönområde i öst. I planområdet ingår även delar av Höganäshems fastighet Flötsen 9.

BEBYGGELSE

Sjöcrona förskola byggdes upp under 1970-talet och består idag av tre sammankopplade barackbyggnader i ett plan med sadeltak. Byggnadskropparna är placerade parallellt till angränsande gata i nord-sydlig riktning med entré, förgård och angöring mot gatan. Byggnaderna har en byggnadsyta på ca 1000 kvm och rymmer idag 5 avdelningar. Planer finns i kommunen att utöka verksamheten till 8 avdelningar.

I planområdet ingår även delar av kvarteret Flötsen som ligger i planområdets sydvästra del. Kvarteret byggdes ut under 1960-talet men genomgick 2012 en total ombyggnation där de gamla tvåvåningshusen revs och ersattes av nya tvåvåningshus. På parkeringen direkt söder om Pumpgatan finns det planer hos fastighetsägaren att komplettera med ny högre bebyggelse i framtiden.



Bild 1 Sjöcrona förskola



Bild 2 Fastighet Flötsen 9, fastighetsägare Höganäshem



Bildkälla; Höganäshem.se

Omgivning

Omgivande bebyggelse är låg och småskalig med grönområden och uppvuxen träd- och buskvegetation mellan bebyggelsen och det öppna åkerlandskapet. Norrut gränsar planområdet till låg villabebyggelse i huvudsak från 1950 och 1960-talet samt till öppen åkermark. I söder och väst gränsar planområdet till blandad bostadsbebyggelse som består av friliggande enfamiljshus i 1-1,5 plan samt radhus i varierad stil och flerbostadshus i två våningar. I nordväst ligger

kvarteret Sjöcrona där bland annat Sjöcrona vårdcentral finns. I samma kvarter direkt söder om vårdcentralen har det tidigare legat ett äldreboende. Fastigheten står idag obebyggd i väntan på ny exploatering.

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Den f.d. idrottsplatsen är ca 23 000 kvm stor och utgörs av två gräsbevuxna fotbollsplaner. Den är delvis inhägnad, omgärdad av träd, häckar och buskage med varierad täthet.

Förskolan upptar idag en yta på drygt 6800 kvm och ligger naturskönt omgiven av park- och naturmark. Naturmarken nordost om förskolan är öppen ängsmark och är känt för att vara väldigt sankt.

Östra delen av planområdet utgörs av ett större grönområde. Området är sedan början av 80-talet planlagt för bostäder men har aldrig tagits i anspråk för ändamålet. Genom åren har marken istället fungerat som ett upplag för överskottsmassor. I grönområdet växer idag bland annat skogsek, hagtorn och diverse arter av björnbär. I de delar som inte är utfyllt av överskottsmassor är marken sank och innehåller videsumpskog samt ett större område av vass.

Grönområdet har under åren utvecklats till ett lokalt strövområde och en populär utsiktsplats mot omgivande åkerlandskap. Grönområdet är en kvalité i närområdet som kan stärkas genom att tillgängligheten i området förbättras och att snårig vegetation rensas upp.

Marken i planområdet är flack och låglänt (1,3-3,4 m.ö.h) med undantag från en kulle (6,5 m.ö.h) i sydöstra delen av planområdet som bildats genom avstjälpling av massor.

Inga vattendrag eller vattenområden finns i planområdet. Ingen del av marken berörs av strandskydd.



Bild 3 T.v cykelväg och ekallé bakom Sjöcrona förskola. T.h. Sjöcronavallen vid Deacauvillegatan sett söderifrån.



Bild 4 T.v Kulle i sydöstra delen av planområdet T.h. Sjöcronavallen sett från korsningen Pumpgatan/Rågångsgatan

Naturmiljö

Kommunen bedömer att delar av planområdet omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11§ miljöbalken. Exempel på skyddade biotoper är öppna diken, stenmurar, åkerholmar, alléer och naturliga bäckfåror i odlingslandskap. Biotopskyddet omfattas en allé av skogsek som löper längs med cykelvägen öster om förskolan. För åtgärder inom ett biotopskyddat område krävs särskild dispens. Denna dispens utfärdas av Länsstyrelsen.

Intressant ur vegetationssynpunkt är även området längs med cykelvägen i Decauvillegatans förlängning där det finns örtrika diken och en större dunge med en sällsynt art av björnbär.

För övrigt är området inte beläget inom något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktplan eller naturvårdsplan. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. **Planområdet berör inte** något utpekad miljöskyddsområde enligt 7 kap 19-20 § miljöbalken eller något utpekad vattenskyddsområde.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk undersökning är genomförd i planområdet (WSP 2015-02-20).

Utförda undersökningar visar på en mycket varierande jordlagerföljd. I ytan består jorden av lerig mull och mullhaltig lera eller fyllning med varierande innehåll och mycket varierande mäktighet. Fast botten bedöms ligga på ett djup av 10-12 m. Vid mätningstillfället fastställdes grundvattennivåerna till mellan 0-2 m.

Den sammantagna bedömningen från utredningen är att de geotekniska förhållandena för ytlig grundläggning är relativt dåliga. Sättningskänsliga jordar har hittats så djupt som 2,5 meter under markytan även om det i områden generellt bara hittats organiska jordar ner till ca 1,5 meter. Nordvästra delen av idrottsområdet har enligt uppgifter på kommunen tidigare använts för brytning av lera. Marken ska sedan ha fyllts ut med diverse restmaterial så som tegelkross, askor och slagg. Detta bekräftas i den geotekniska utredningen där det konstateras att fyllnaden är mycket varierande och sättningsbenäget. Undersökningarna tyder även på mycket lös organisk jord under fyllningen.

I samband med den geotekniska undersökningen har även miljötekniska prover tagits i området. Se Markföroreningar på s 15

Rekommendationer

Enligt rekommendationerna i den geotekniska utredningen bör det inom utfyllnadsområdet i västra delen av planområdet inte grundläggas byggnader och vägar (annat än servicevägar).

I det övriga området går det att plattgrundlägga mindre byggnader (max 2 våningar). Detta förutsätter att de organiska jordarna och fyllnadsmassorna först skiftas ur. På grund av höga grundvattennivåer behöver grundvattnet i området tillfälligt sänkas under tiden marken förbereds för byggnation.

Vid större byggnader bör byggnadslasterna föras till mindre sättningsbenägna jordlager genom t.ex. pålgrundläggning.

KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av någon utpekad kulturmiljö. Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet. Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Allmän service finns i anslutning till planområdet i form av Sjöcrona vårdcentral. Drygt 450 m norrut ligger Storgatan och Gruvtorget där det finns diverse butiker, restauranger och museum. Vid Rågångsgatan ca 100 m sydväst om planområdet finns en mindre livsmedelbutik. Större matbutik finns 650 m sydväst om området. Kommunala och fristående grundskolor samt kommunal gymnasieskola och flera förskolor finns inom ett avstånd av 1000 m från planområdet.

FRITID OCH REKREATION

Planområdet ligger naturnära i anslutning till det omgivande åkerlandskapet vilket ger god möjlighet för rekreation i form av motion och spontana naturaktiviteter.

Sjöcronavallen är tillgänglig för spontan idrottsutövning men används idag mer som strövområde än för idrott.

Närmaste lekplats ligger i kvarteret kalkonen cirka 400 m sydöst om förskolan. 700 m väster ut ligger Sjöcrona parken och 400 m nordöst ligger ett koloniområde.

TRAFIK

BILTRAFIK

Trafik söderifrån når planområdet enklast från Långarödsvägen via Rågångsgatan. Alternativt kan även Pumpgatan användas om man kommer österifrån från Prästavägen. Norrifrån kan planområdet nås från Allégatan via Långgatan/Decauvillegatan.

Rågångsgatan hade 2006 ca 416 fordon per årsmedeldygn.

Decauvillegatan hade 2008 ca 421 fordon per årsmedeldygn.

Pumpgatan hade i okt 2015 141 fordon per årsmedeldygn.

GATURUM

Gatorna som omger planområdet har varierad standard och i vissa fall inte fullt utbyggda.

Pumpgatan är 9 m bred (6 m vägyta) med 1,5 m upphöjd trottoar på ömse sidor av gatan. Gatan håller god standard och är utrustad med gatubelysning.

Rågångsgatan är mellan 5-7,5 m bred med upphöjd trottoar längs med radhusen i södra delen av gatan. Gatubelysning finns.

Decauvillegatan är 4 m bred och fungerar idag som en cykelväg.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

På Pumpgatan mitt emot förskolan finns fem allmänna parkeringar. Lite längre västerut på samma gata finns det ytterligare drygt 20 parkeringsplatser som fungerar som allmän parkering.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Bakom förskolan i nord-sydlig riktning löper en gång- och cykelväg som är utpekad som ett framtida huvudstråk i Höganäs (Trafik PM, 2014-01-21). Gång och cykelvägen utgör idag en viktig koppling för östra Höganäs ytterområden.

Decauvillegatan/Långgatan är ett utpekad cykelstråk för kommande behov där planer finns hos kommunen för en separat gång- och cykelväg.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet trafikeras av linje 201, som är den så kallade flexlinjen, via Rågångsgatan och Deacauvillegatan med hållplatser belägna ca 100 m från planområdet. Linje 201 trafikerar utöver Sjöcronaområdet även Långaröd, centrala Höganäs, Höganäs sportcenter och Lerberget med en turtäthet på en tur per timme under vardagar. Närmaste hållplats för regionbuss ligger vid Kullagymnasiet ca 800 m väster om planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN OCH AVLOPP**

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i och längs med omkringliggande gator. Tvärs igenom planområdet, strax väster om förskolan i nord-sydlig riktning löper en vattenledning samt en större dagvattenledning. Va-ledningar finns även utbyggda inom fastigheten Flötsen 9. Ledningarna på Flötsen 9 är skyddade i gällande detaljplan genom utlagt u-område.

Dagvattnet i grönområdet bedöms i huvudsak tas om hand genom naturlig infiltration. Avrinning från fotbollsplanerna tas om hand genom en dränvattenledning i Rågångsgatan.

Dagvattensystemet i Sjöcrona/Steglingeområdet är idag inte dimensionerat för det flöde det belastas med vilket gör att all avrinning från tillkommande bebyggelse måste fördröjas innan det släpps vidare ut i dagvattennätet. Den maximala avrinningen från området ska inte överstiga 10 l/s ha.

VÄRME

Ledningar för fjärrvärmenätet finns utbyggda i Rågångsgatan. Kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter till det övergripande ledningsnätet. Längs med Rågångsgatan finns även distributionsledningar för natur- och biogas. Kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter till ledningsnätet.

ÖVRIGA LEDNINGAR OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR*Telestation och Elcentral*

Vid Rågångsgatan finns en telestation och telemast tillhörande 3G Infrastructure Services AB. Vid korsningen Salviagatan/Rågångsgatan ligger en större elcentral tillhörande Höganäsenergi.

Navigationssyr

Planområdet ligger inom utredningsområdet för en navigationsfyr som Luftfartsverket (LFV) är huvudman för. Enligt uppgifter från LFV påverkas inte navigationsfyren upptagningsområde av planförslaget.

AVFALLSHANTERING

Hanteringen av avfall sköts av teknik- och fastighetsförvaltningen på kommunen och bygger på källsortering.

HÄLSA, SÄKERHET**BULLER**

Närmaste tänkbara bullerkälla är Steglingegården som ligger drygt 250 m nordost från planerad bostadsbebyggelse. På gården bedrivs det jordbruk samt livsmedelindustri i form av grönsaker som tvättas, förpackas och förvaras. Produktionen sker inomhus i större ekonomi-/produktionsbyggnader. Grönsakshanteringen har med åren utvecklats till att idag vara den huvudsakliga verksamheten på gården.

Steglingegårdens verksamhet bedöms inte påverka planområdet negativt i någon större omfattning.

FARLIGT GODS

Inte aktuellt för planområdet.

MARKFÖRORENINGAR

I samband med den geotekniska undersökningen togs miljötekniska prover på misstänkt förorenad fyllnad i västra hörnet av planområdet. Proverna analyserades på PAH och tungmetaller, vilka är vanligt förekommande föroreningar i fyllnader i kommunen. Analysen konstaterade föroreningar med halter som kraftigt överskrider riktvärdet för MKM^[1] vad gäller förekomst av PAH-M och PAH-H i nivån 2,0–3,0 m, dvs. i nivå med grundvattenytan. Analysen konstaterade även förhöjda halter av tungmetallerna As, Pb och Cd uppmäts i nivån 1,0–2,0 respektive 6,0–6,5 m.

En miljöteknisk utredning genomfördes av området i april 2015 (WSP 2015-04-28) med tyngdpunkt på den förorenade fyllnaden i västra delen. Fler kontrollprover togs även bland annat i den norra delen av idrottsplatsen samt i grönområdet i öst. Enligt den miljötekniska utredningen är den ytliga jorden i västra delen måttligt förorenad (dvs med maxvärden under gällande riktvärden för MKM men över gällande riktvärden för KM). Dock finns det mer betydande föroreningar i djupare ner i utfyllnadsmassorna. Den djupa föroreningen innehåller både höga och låga halter i djupled men med en begränsad utbredning horisontellt i plan. (För övriga markprovsresultat, se bild 5)

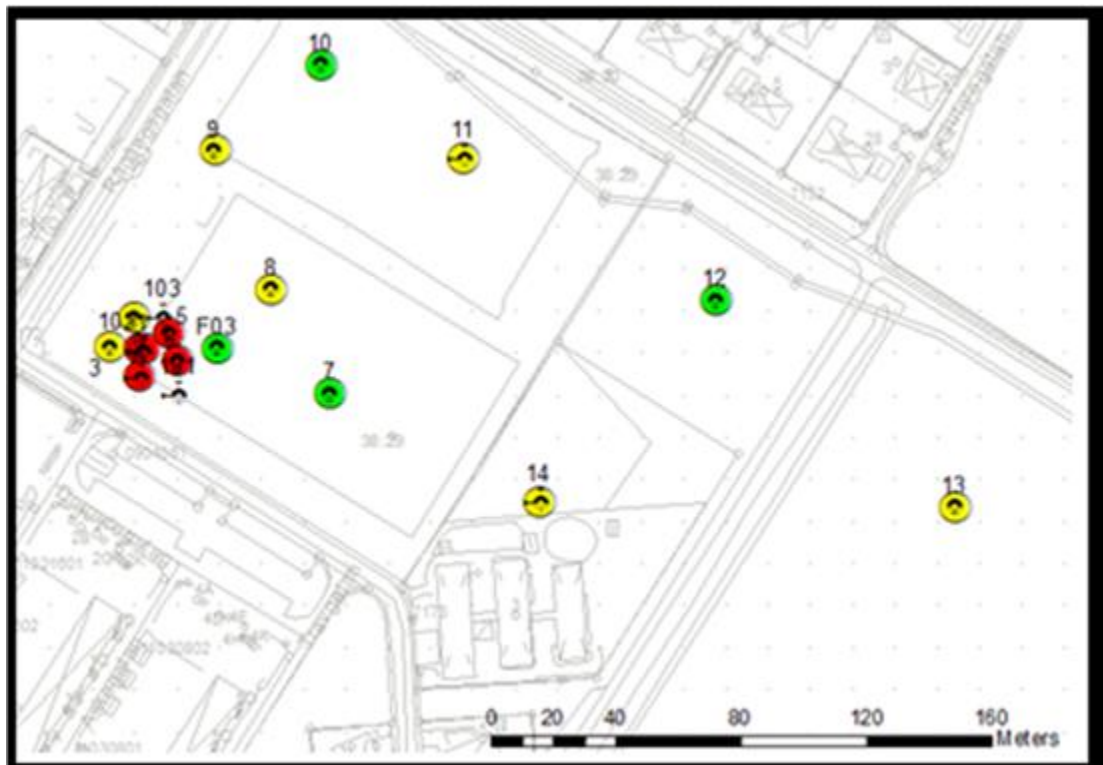


Bild 5 Uppmätta halter i uttagna markprover i jämförelse med Naturvårdsverkets generella riktvärden. Grön punkt visar på halter under KM, gul punkt på halter över KM men under MKM och röd punkt på halter över MKM i en eller flera marknivåer. (WSP 2015-04-28 rev 2015-08 30)

^[1] Utgångspunkten i den miljötekniska utredningen är att planområdet delvis skall bebyggas med bostäder samt förskola, vilket betraktas som ett område med känslig markanvändning (KM), och parkområde, vilket generellt betraktas som ett område motsvarande mindre känslig markanvändning (MKM).

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har även genomförts på förskolans fastighet Sågcrona 1, (WSP 2015-05-31). Jordprover analyserades här med avseende på förekomst av fraktionerade alifater och aromater, BTEX, PAH och tungmetaller.

Analysen visade på områden med ytliga halter av tungmetaller och PAH över KM¹. Efter kompletterande provtagningar bedömde utredaren marken som måttligt förorenad med maxhalter som överstiger gällande riktvärden för KM.

Rekommendationer:

Den samlade bedömningen i de miljötekniska utredningarna, är att föroreningarna i de södra delarna dvs förskolans tomt och det västra utfyllnadsområdet bör åtgärdas inför exploatering för att säkerställa lämplig markanvändning. Enligt utredningen kan detta göras genom att ytliga jordlager schaktas bort alternativt täcks över med rena jordmassor.

Den djupa föroreningen i det västra utfyllnadsområdet bedöms som stabil och kan därför ligga kvar. Detta är under förutsättning att marken inte rörs och inget djupare schaktningsarbete genomförs i området. Riskerna med föroreningen i grundvattnet bedöms vara små och en svår och kostsam schaktsanering anses inte stå i proportion till förväntad miljönytta. Som en försiktighetsåtgärd, bör det utföras en årlig kontrollmätning under de första åren efter exploateringen för att se hur påverkat grundvattnet är nära den djupa föroreningen.

I den norra delen av idrottsplatsen konstaterade den miljötekniska utredningen (WSP 2015-04-28 rev 2015-08 30) att det finns enstaka föroreningar strax över riktvärdena för KM i de ytliga jordlagren. Marken bedöms trots detta som lämplig för bostadsändamål då det rör sig om små halter begränsade till enstaka utfyllnadsområden. För att säkerställa att marken inte är förorenad i halter över KM ska det i samband med att schaktarbete genomförs, uppmärksammas om det finns fler utfyllnadsområden utöver de som konstaterats i den miljötekniska utredningen. Samlingsprover bör tas ut i schaktbotten innan uppfyllnad av bärlager sker.

Marken i grönområdet bedöms som måttlig förorenad och med föroreningar halter strax över riktvärdena för KM. För att uppnå så ren mark att den skulle kunna bedömas som lämplig för känslig markanvändning (KM) behöver området täckas över med ett rent jordlager på minst 0,5 m.

För mer utförlig analys och rekommendationer se "Miljöteknisk markundersökning Sjöcrona, Höganäs", WSP 2015-04-28 rev 2015-08 30 samt "Miljöteknisk utredning för Sjöcrona förskola", WSP 2015-05-31, rev. 2015-09-03

MARKRADON

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Planområdet ligger inom Görslövsåns avrinningsområde ca 1600 m från Brandstörpsbäcken.. Görslövsån är förknippad med översvämningsproblematik framförallt vid framtida stigande medelhavsnivåer. I och med generellt låga marknivåer samt högt grundvatten i området föreligger det risk för översvämnningar vid förhöjda havsnivåer.

Höjdsättningen av området och ett väl fungerande avrinningssystem är avgörande för att minska översvämningsrisken och därmed undvika skador på fastigheter. Med anledning av översvämningsrisken bör ingen byggnation med färdiggolvshöjd under + 3 m.ö.h samt källare medges.

PLANFÖRSLAG

Utgångspunkten är att detaljplanen ska möjliggöra för en nyexploatering av bostäder inom planområdet där bland annat Höganäshem vill komplettera sin fastighet vid Pumpgatan (Flötsen 9) med högre bebyggelse upp emot sex våningar. För övrigt ska området i huvudsak prövas för enbostadshus i form av friliggande enfamiljshus (villor) och radhus i upp till två våningar.

Detaljplanen ska samtidigt pröva en utökning av den befintliga förskolans fastighet och byggrätt för att möjliggöra en utveckling av verksamheten.

Detaljplanen ska också säkerställa allmän plats för rekreation, gång- och cykelstråk samt dagvattenfördröjning där även avrinningen från närliggande kvarter utanför planområdet ska avlastas.

Totalt sett föreslås 25 000 kvm mark användas för bostadsändamål vilket innebär ett tillskott på mellan 85-115 bostäder i området. Förskolan föreslås ligga kvar på samma plats som tidigare med en ny utökad tomt och anpassad byggrätt. Totalt utökas förskolans fastighet från 6800 kvm till 7700 kvm med möjlighet att bygga upp till 2,5 våningar.

Ökat antal boende och arbetsplatser kan skapa behov för mer service i området varför centrumändamål i mindre omfattning prövas i bottenvåningen på den högre bebyggelsen som föreslås vid Pumpgatan.

FÖRESLAGEN STRUKTUR

MARK OCH VEGETATION

På grund av dåliga grundläggningsförhållanden föreslås ingen exploatering i grönområdet öster om förskolan. Området anges istället i detaljplan dels som parkmark och dels som naturmark. Inom grönområdet (angivet som parkmark) ska ett öppet dagvattenmagasin anläggas och en yta avsättas för att kunna hantera överskottsmassor som ska ingå som en del av parkmiljön. I södra delen av grönområdet föreslås även en ny cykelväg anläggas som kopplar samman det befintliga cykelnätet i sydöstlig-nordvästlig riktning.

I anslutning till Rågångsgatan och Pumpgatan föreslås en allmän park. I parken ska bland annat genomgående gångstigar, lek- och aktivitetsytor samt dagvattendike anläggas. Parken kommer att fungera som en central plats och knyta samman bebyggelsen och övrig grönstruktur i området.

Naturmiljö

Ekallén som idag är ett biotopskyddsområde skyddas i detaljplan genom att ekarna förses med fällningsförbud och om träd dör eller skadas ska dessa ersättas med motsvarande trädart och storlek. Ingen bebyggelse föreslås närmare än 6 m från enskilda trädstammar. I samband med detaljplanens genomförande kan enskilda träd behöva tas bort för att möjliggöra en dragning av dagvattenledningar.

Trädraden med Poppel längs med Rågångsgatan tas bort för att möjliggöra nya bostäder vid Decauvillegatan. De storvuxna Popplarna ersätts förslagsvis med en lägre växande trädrad som bättre kan anpassas till den nya bebyggelsen.

Björnbärsdungen vid Decauvillegatan ska flyttas i samband med detaljplanens genomförande och placeras i eller i anslutning till parkområdet.

BEBYGGELSE

Föreslagen bostadsbebyggelse fördelas på tre exploateringsområden, ett större område vid Decauvillegatan för enbostadshus (villor och radhus), ett mindre område vid Salviagatan där

endast radhus tillåts samt ett område vid Pumpgatan (Flötsen 9) där högre bebyggelse föreslås på mellan sex och sju våningar.

Bostadsområdet vid Decauvillegatan utformas flexibelt med möjlighet till att bygga både radhus, parhus, flerbostadshus och friliggande enfamiljshus (villor), antingen i sin helhet eller i kombination av de olika bostadstyperna. Detta skapar förutsättningar för en varierad bebyggelse med möjlighet att anpassa området beroende på hur efterfrågan på bostäder kommer att se ut i framtiden.

Minsta fastighetsstorlek för friliggande enbostadshus regleras till 650 kvm varpå högst 200 kvm av fastigheten får bebyggas. I övrigt regleras utnyttjandegraden för radhus, parhus och flerbostadshus där huvudsyftet är att bryta upp bebyggelsen i mindre volymer och förhindra allt för långa huslängor. Utgångspunkten är ett effektivt markanvändande med en lika reglering mellan byggnadstyperna.

Högsta byggnadshöjd för bostadsområdena vid Decauvillegatan och Salviagatan regleras till 6,5 m med en högsta nockhöjd som inte får överstiga 8,5 m. Detta möjliggör tvåvåningshus med utrymme för en ganska fri utformning av tak och utsprång i fasaden.

Längs med Salviagatan medges **endast** radhus. I övrigt regleras området på samma sätt som området vid Decauvillegatan.



Bild 6 Illustrationen ovan visar en möjlig utbyggnad av planområdet. Förslaget visar en fullt utbyggd förskola, uppförd i 2 plan med två huvudbyggnader. Parkering med miljöstation samt på- och avstigningsplats föreslås i anslutning till Pumpgatan inne på fastigheten. Bostadsområdet vid Decauvillegatan är utformad med en blandning av både radhus och friliggande enfamiljshus (villor) med radhusen i huvudsak placerade utmed Rågångsgatan och Decauvillegatan. Husen kan nås antingen genom direktangöring från gatan eller via gemensamma gångar och infartsgator inom kvarteret.

Bostadsområdet vid Pumpgatan begränsas av befintliga VA ledningar i marken som naturligt delar upp byggnadsrätten i tre områden. Högsta byggnadsarea per byggnadsrätt regleras till 500 kvm vilket gör det möjligt att bebygga marken med exempelvis tre punkthus à fyra lägenheter per våningsplan samt eventuella komplementbyggnader.

Högsta våningsantal regleras inte. Istället regleras högsta nockhöjd vilket möjliggör sex våningar samt sju våningar på den mellersta byggnaden som för övrigt föreslås placeras indraget från de övriga byggnader. Flerbostadshusen kommer att vara framträdande i området och synas på längre avstånd men bedöms inte påverka inte stadens siluett på något avgörande sätt. För att

minska höjдинtrycket ska samtliga byggnationer som byggs med högsta våningsantal (efter vad som är möjligt med angiven nockhöjd) utföras med indragen översta våning.

Ett ökat antal boende och arbetsplatser i området kan skapa underlag och behov för mer service i området. I samtliga flerbostadshus tillåts därför förutom bostäder, centrumverksamhet av icke störande karaktär i bottenvåningen. För att säkerhetsställa att möjligheten till verksamheter inte byggs bort föreslås huvudbyggnaden i anslutning till Rågångsgatan förberedas för verksamhetslokaler i bottenvåningen.

Förskolans fastighet utökas och ges en ny utformning anpassad till den nya bebyggelsen. Byggnadsrätten regleras till 3500 kvm bruttoarea med en begränsning på 1500 kvm i byggnadsarea för huvudbyggnad. Högsta byggnadshöjd regleras till 9 m med en högsta nockhöjd på 12,5 m vilket möjliggör en byggnation i upp till 2,5 våningar. Detta tillgodoser dagens behov av utökning och lämnar samtidigt utrymme för en framtida utveckling av verksamheten.

Utformning, placering och utförande

Byggnaders placering och utformning regleras med hänsyn till sin omgivning och för att skapa en inbjudande och tydlig stadsmiljö.

Målet är en variationsrik bebyggelse som hålls ihop med tydligt definierade gaturum. Siktlinjerna i gatan och parken, och hur byggnaderna placeras i förhållande till omgivande gator är saker som särskilt har beaktats i planförslaget. I så stor utsträckning som möjligt ska bebyggelsen placeras i förgårdslinjer och med entréer mot gatan med tyngdpunkt på de större dominerade byggnader så som flerbostadshuset och förskolan utmed Pumpgatan.

Placeringen av husen styrs med prickmark (i viss mån även med kryssmark) samt med generella planbestämmelser. För att säkerhetsställa att huvuddelen av byggnaderna vänder sig med framsidan till den allmänna gatan regleras detta indirekt genom att entré till huvudbyggnaden ska finnas mot gata.

För att säkra att underhåll på byggnader sker på kvartersmark gäller det generellt inom planområdet att byggnader inte får placeras närmare än 1 m från fastighetsgräns.

Förskolans parkering och lektytor föreslås ligga i anslutning till den allmänna parken. Detta skapar förutsättning för att integrera förskolan och parken i den mån att parkering och lektytor naturligt kan samutnyttjas.

Detaljplanen reglerar inte bebyggelsens yttre egenskaper så som fasad eller färg. Prövning av bebyggelsens detaljutformning sker under bygglovsprövningen där bedömningen ska utgå ifrån allmänna bestämmelser om anpassning till befintlig bebyggelsemiljö.

Byggnadsteknik

Med hänsyn till översvämningsrisk tillåts endast källarlösa hus.

Solförhållanden

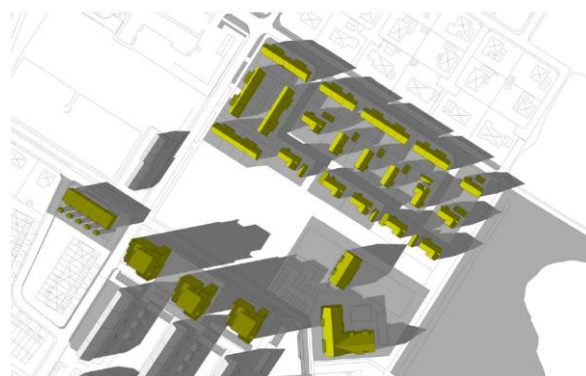
Förändringar i sol- och skuggförhållanden av den föreslagna bebyggelsen kan få betydelse för närmiljön och har därför studerats närmare. På nästa sida redovisas solförhållandena under vårdagsutjämning den 20 mars kl 09.00, 11.00, 15.00 och 17.00.

Studien visar att planförslaget inte har någon större skuggpåverkan vare sig inom planområdet eller på omkringliggande bebyggelse.

Vårdagsutjämning 20 mars kl 09.00 resp. 11:00



Vårdagsutjämning 20 mars kl 15:00 resp 17:00



FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

Gator och biltrafik

Angöring till bostadsområdet vid Decauvillegatan föreslås ske dels via direktangöring från Rågångsgatan och Decauvillegatan och dels via en ny rundgående gata som säkrar angöring till de inre fastigheterna. I Decauvillegatans förlängning föreslås idag Gjutaregatan/Stora Rydsgatan öppnas upp för genomgående biltrafik. Detta är i syfte att öka tillgängligheten och sprida trafiken i området. Detta minskar belastningen på enskilda gator och underlättar för ren- och underhållsfordon.

Flerbostadshusen vid Pumpgatan angörs förslagsvis dels genom befintlig kvartersgata vid Pumpgatan och dels via en ny in- och utfart vid Rågångsgatan bakom kommande bebyggelse.

Förskolan kommer även fortsättningsvis angöras från Pumpgatan. *Se Parkering på s 22.*

I övrigt bedöms planförslaget inte innebära någon större förändring av den befintliga vägstrukturen utan planområdet kan nås på samma sätt som tidigare. Befintliga gator i anslutning till planområdet bör emellertid anpassas i sin utformning för att tillgodose behoven från den nya bebyggelsen. *Se Riktlinjer för gaturummens utformning och utförande s 23.*

Trafikalstring

Ett tillskott på mellan 85-115 bostäder i området bedöms innebära en ökning på mellan 250-350 fordonsrörelser i området.

Vad det gäller förskolan så planeras denna utökas med 3 avdelningar, dvs en ökning med ca 55 förskolelever. Med ledning av egna undersökningar i kommunen och erfarenhetsvärden från Trafikverkets uppföljningar kommer uppskattningsvis 30-35 % av barnen hämtas och lämnas med bil vilket kommer att innebära en ökning med ca 75 bilrörelser fram och tillbaka under en dag. Till detta kommer personalens bilresor, ett par varubilar och enstaka besökare, ca 10-15

rörelser per dag vilket totalt sett skulle innebära en ökning på ca 90 fordonsrörelser per dag från förskolans verksamhet.

Sammantaget beräknas genomförandet av detaljplanen ge en trafikflödesökning på mellan 350 och 450 bilrörelser per dag i området. Med tanke på redan låga trafikinivåer i området bedöms denna trafikökning acceptabel.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom planområdet föreslås ett nätverk av grusbelagda gångstigar och gångstråk som kopplar samman parken och naturområdet med omgivande gator och cykelvägar.

En ny cykelväg föreslås från Pumpgatan direkt söder om förskolans fastighet som korsar cykelvägen vid ek allén och kopplar samman det befintliga cykelnätet från sydöst. Mellan cykelvägen och intilliggande fastighet (Linbanan 1) ska skymmande vegetation mot förskolan finnas.

KOLLEKTIVTRAFIK

Ingen åtgärd föreslås som påverkar kollektivtrafikens linjedragning. En ökning av antalet bostäder i området skapar större underlag för kollektivtrafiken.

PARKERING

Generellt gäller det inom planområdet att parkering ska anordnas inom enskild fastighet enligt kommunens parkeringsnorm och policy, *se kommunala planeringsunderlag sid 9*. För enbostadshuset (eller eventuellt flerbostadshus i två våningar) vid Decauvillegatan/Rågångsgatan kan parkeringsfrågan vid behov lösas genom en gemensam parkeringsanläggning inom området.

En exploatering på kvarteret Flötsen vid Pumpgatan innebär att den befintliga parkeringsanläggningen på fastigheten försvinner. För att kunna anordna parkering inom fastigheten föreslås därför att en ny parkeringsyta anordnas längs fastighetens östra sida. Detta får som konsekvens att delar av parkmarken här tas i anspråk. För att parkeringen ska ansluta på ett bra sätt till parkmarken ska parkeringen tydligt avgränsas med en plantering av förslagsvis träd och/eller buskage. Mellan parkeringarna ska tydliga passager finnas mellan parken och bostadsområdet.

På förskolor är alltid hämtning och lämning en säkerhetsrisk vilket ställer krav på säkra av- och påstigningszoner. Finns det bra möjligheter till parkering minskar även risken för buller, avgaser och olyckor. Angöring till förskolan ska anordnas vid Pumpgatan där parkering, på- och avstigning samt godsmottagning och sophantering lämpligen sker inne på förskolans fastighet.

Alla som ska hämta/lämna kommer inte samtidigt. Enligt kommunens egen erfarenhet från bland annat undersökningar gjorda i Jonstorp är ca 40 % av de som lämnar med bil vid förskolan samtidigt. För en förskola med ett elevantal på ca 155 förskolelever följer då ett behov av ca 20 besöksplatser. Till detta behövs 8-10 platser för anställda och besökare till förskolan. Totalt sett innebär detta att drygt 30 parkeringsplatser behöver finnas i anslutning till förskolan.

Eftersom en stor del av dessa parkeringar bara kommer att utnyttjas korta stunder av dygnet bör förskolan även till viss del kunna tillgodoräkna sig allmänna parkeringsplatser som finns i Pumpgatan som besöksparkeringar.

RIKTLINJER FÖR GATURUMMENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Rågångsgatan kommer att få en mer lokalt betydande roll som huvudgata i området vilket bör synas i gatans utformning. För att tydliggöra detta kan gatan göras bredare och markeras med vegetation, förslagsvis genom en vegetationsremsa med en trädrad mellan gång- och vägyta.

I och med en ökning av boende och förskolelever i området kommer Pumpgatan under vissa tidpunkter av dygnet belastas intensivare med både personbilstrafik (i samband med hämtning och lämning) och av korsande fotgängare som vill nå den allmänna parken. Gatan bör därför utformas på ett sätt som inte inbjuder till högre hastigheter än vad som är lämpligt. Förslagsvis kan gatan i vissa partier smalnats av, höjas i nivå med trottoaren och ges en grövre markbeläggning.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN OCH AVLOPP**

Ledningsnätet för vatten och spill i norra delen av planområdet vid Decauvillegatan behöver anpassas och byggas ut i samband detaljplanens genomförande. Detta betyder bland annat att befintliga ledningar söder om Decauvillegatan leds om för att sedan kunna tas bort alternativt fyllas ut. Detta gäller även den dagvattenledning som korsar förskoletomten och bostadsområdet mellan Pumpgatan och Decauvillegatan. Anslutning av spillvatten kan ske i korsningen av Rågångsgatan och Decauvillegatan. Övriga områden kan ansluta till befintligt ledningsnät.

Vid planens genomförande ska räddningstjänsten samrådas för att säkerställa att brandvattenförsörjning finns och att de åtgärder som krävs av markens framkomlighet utförs.

Dagvattenhantering

Planförslaget innebär en ökad dagvattenavrinning från området. Dagvatten från tillkommande bebyggelse och parkytor är planerat att fördröjas inom planområdet genom ett öppet dagvattenmagasin som föreslås öster om ekallén i grönområdet.

Fördröjningsmagasinet dimensioneras för 100 års regn och avser avlasta avrinning från flera fastigheter norr och söder om planområdet, bland annat kvarteret Sjöcrona 1 samt kvarteren norr om Flötsen 6.

Avrinningen från tillkommande bebyggelse leds till fördröjningsmagasinet dels via täta ledningar och dels via ett öppet dagvattendike genom parkområdet. Dagvattnet leds sedan vidare i ledningsnätet västerut mot Öresund längs med Decauvillegatan.

Dagvattnet från naturområdet bedöms även fortsättningsvis tas om hand lokalt genom naturlig infiltration.

Riktlinjer för dagvattenmagasinens utförande och utformning

För att fördröjningsmagasinet och avledningsdiket ska upplevas som en kvalitet i området bör den utformas väl och anläggas i anslutning till planerade gång- och cykelvägar. Som fördröjningsmagasin föreslås en öppen damm med en yta på omkring 2 500 kvm. Dammen ska utformas organiskt med en ordentlig vattenspegel. Naturliga inslag av tex vattenväxter eller annan lämplig plantering och natursten ska finnas. Slänterna bör få en lutning på 1:6.

ENERGIFÖRSÖRJNING

Planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät för el, tele och fiber. Möjlighet finns även att ansluta bebyggelse och verksamheter inom planområdet till det kommunala fjärrvärmenätet samt till EON's natur- och biogasnät.

Elcentralen vid korsningen Rågångsgatan-Salviagatan och telemastanläggningen vid Rågångsgatan flyttas i samband med detaljplanens genomförande. Ny placering av anläggningarna är föreslagna där telemastanläggningen placeras i parkområdet i öst och elcentralen i den västra parken. Placeringen av anläggningarna anges i blått som E-område i plankartan. Omgivande mark ska utformas på ett sätt som gör anläggningarna tillgängliga för drift och underhåll.

AVFALLHANTERING

De nya bostäderna och verksamheterna ska anpassas för att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.



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.

Motiveringen är att planändringen:

- Utbyggnad sker inom tätort och med strategiskt läge.
- Merparten av områdets gröna och rekreativa värden säkras.
- Ligger i linje med kommunens översiktsplan
- Inte står i konflikt med några nationella, regionala eller lokala bevarandevärden.

MILJÖKVALITETSNORMER

Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och i miljöbalken. Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrids

inte miljö kvalitetsnormerna inom Höganäs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Vatten

Planområdet ligger inom Görslövsåns avrinningsområde (ca 1600 m från Brandstorpsbäcken) vilket idag inte uppfyller miljö kvalitetsnormerna för god ekologisk och kemisk status enligt vattendirektivet.

Planförslaget medför en ökad hårdgörningsgrad med en ökad dagvattenavrinning inom planområdet som följd. Ett genomförande av detaljplanen bedöms emellertid inte påverka fastställda miljö kvalitetsnormer för grundvattnet eller Görslövsåns ytvatten i någon större omfattning. Detta eftersom infiltrationsvägen till vattendraget är lång samt att planförslaget kompenserar för ökade dagvattenflöden genom fördröjning av dagvatten med en avledning västerut mot Öresund.

Buller

Planförslaget innebär ett ökat trafikflöde i området. Trafikökning är emellertid inom acceptabla gränser och bedöms ur bullersynpunkt inte innebära någon större negativ påverkan.

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



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under första kvartalet 2016.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 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

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt Va-nät	Höganäs kommun
El, fjärrvärme och bredband	Höganäs energi
Tele	Skanova
Kvartersmark	Berörd markägare

Exploatören skall kontakta huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

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

Exploatören ansvarar för att område markerat med "u" hålls fritt.

AVTAL

I samband med planläggning ska ett exploateringsavtal upprättas som redovisar för detaljplanens genomförande. Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen inte är markägare. I avtalet skall exploateringskostnader, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragning mm regleras.

I samband med planläggningen ska eventuellt även ett markanvisningsavtal upprättas som redovisar detaljplanens genomförande. Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen är markägare.

Planavtal har upprättats då flera parter bekostar planläggningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR

Detaljplanen berör fastigheterna Sågcrona 1 samt delar av Höganäs 38:29, Höganäs 38:30, Höganäs 38:35, Höganäs 36:16, Höganäs 38:27, delar av Flötsen 9 samt samfälligheten Höganäs S:38.

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Planens genomförande innebär att fastighetsbildningsåtgärder behöver ske, tex avstyckning, fastighetsreglering, servitutsbildning etc eller att gemensamhetsanläggning bör inrättas o dyl.

Avstyckning föreslås ske enligt följande (se karta nedan):

- **Rosa område** avstyckas till minst 7 st fastigheter för friliggande hus med en minsta fastighetsstorlek på 650 m². Möjlighet finns också att bebygga området med radhus vilket kan innebära en avstyckning på drygt 16 fastighet som mest (minst 200 m² fastighetsyta per radhus).
- **Gult område** avstyckas först till en eller flera exploateringsfastigheter som senare ska avstyckas till minst 15 st fastigheter för fristående villahus. Även här finns möjlighet för radhus vilket kan innebära en avstyckning på drygt 34 fastigheter som mest (minst 200 m² fastighetsyta per radhus). Vid behov får gemensamhetsanläggning för parkering, lek- och vistelseytor etc. anordnas inom området som förvaltas av de boende i området.
- **Brunt område** avstyckas först till en exploateringsfastighet som senare kan avstyckas till drygt 5 st radhus fastigheter.
- **Blått område** regleras till Sågcrona 1
- **Rött område** regleras till Höganäs 38:29
- **Ljust grönt område** regleras till Flötsen 9.
- **Grått område** kommer tillhöra samma fastigheter som idag.
- **Lila område** regleras till Höganäs 38:27

Inom planområdet finns samfälligheten Höganäs s:38 (**vit markerad**). Samfälld mark kommer att upphävas och initialt regleras in i Höganäs 38:29 till dess att avstyckning sker.

Ytterligare avstyckning kommer även att behövas för de tekniska anläggningarna som föreslås inom planområdet. Platserna är angivna i plankartan som E-områden. Områdena ligger omgivna av parkmark vilket innebär att servitutsavtal för utfart över parkmark måste tecknas för säkra tillgängligheten till anläggningarna för drift och underhåll.

Gemensamhetsanläggning

Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av anläggningen i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett anläggningsbeslut.



Kartbild 7 Föreslagen fastighetsreglering

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas dels av Höganäs kommun och dels av fastighetsägare genom planavtal.

Höganäs kommun och respektive exploatör som kan dra nytta av exploateringen bekostar utbyggnad av allmän platsmark så som gator, cykelvägar och parkområde.

Kostnader för att ta bort eller fylla igen VA-ledningar över kvartersmark bekostas av kommunen.

Flytt eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion bekostas av kommunen.

Vid Decauvillegatan äger kommunen all mark som ska nyexploateras, förutom samfälld mark Höganäs S:38. Samfälld mark kommer i samband med detaljplanens genomförande att upphävas och mark överlåtas till kommunen. Enl. dåvarande stadsfullmäktiges protokoll från 1944 § 118 framgår att delägarna i Långaröd bys samfällda mark inom Höganäs hade beslutat att utan ersättning till staden överlämna äganderätten till den genom byns ägor ledande avloppskanal i öst-västlig riktning. Med hänvisning till denna skrivelsen bör därför inte någon ersättning för den samfällda marken inom Höganäs s:38 utgå.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Höganäs kommun bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i kommunens VA-taxa.

Anslutningsavgifter för el och dylikt erläggs av berörd markägare enligt varje leverantörs taxa.

Sanering av förorenad mark bekostas av respektive markägare.

Flytt av elcentral tillhörande Höganäs energi samt telemastanläggning tillhörande 3G Infrastructure Services AB bekostas av Höganäs kommun.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut, gemensamhetsanläggning (eller annan nyttjanderätt) på annans mark regleras i exploateringsavtalet eller markanvisningsavtalen.

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

Kommunen kommer att sälja tillskapad bostadsmark till ett pris som kommer att fastställas av kommunfullmäktige.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

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

Kommunen är skyldighet att inlösa mark för allmän platsmark (park, lokalgata och gc-väg).

UTBYGGNADSKOSTNADER FÖR DE ALLMÄNNA ANLÄGGNINGARNA

Kostnaderna för utbyggnad av de allmänna ytorna, gator, park samt vatten och avlopp ska finansieras genom markförsäljning samt exploateringsavtal.

Teknik- och fastighetsförvaltningen har beräknat kostnader för drift och underhåll av de allmänna anläggningarna till 820 000 kr

Planavdelningen

Mila Sladic
Planchef

Per-Erik Linders
planarkitekt