

KS/2017/494



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV BRUNNBYVALLEN (ELESHULT 1:6 M.FL.)

I NYHAMNSLÄGE,

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



SAMRÅDSHANDLING, 2022-06-09



**HÖGANÄS
KOMMUN**

Innehåll

DETALJPLANENS SYFTE	3
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
HUVUDMANNASKAP	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
PLANERINGSUNDERLAG.....	10
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE.....	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	14
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	16



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

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning

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:
Liridon Tetaj planarkitekt och planförfattare
Emil Sydvar mark- och exploateringsingenjör
Gulistan Batak, plan- och bygglovschef



DETALJPLANENS SYFTE

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att upprätta en detaljplan med fokus på förtätning i området kring Brunnbyvallen samt att säkra parkeringar till fotbollsföreningen och nytillkomna bostäderna.

BAKGRUND, PLANBESKED

Byggnadsnämnden uppdrog den 26 januari åt planutskottet...

Kommunstyrelsen beslutade den 7 juni 2016, att uppdra åt plan- och bygglagsavdelningen att genomföra planprocess för Eleshult 1:6 m.fl. i Nyhamnsläge.

ÄRENDEINFORMATION

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900). BFS:2020:8

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast 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.

► BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i centrala Nyhamnsläge. Planområdet är beläget söder om Nyhamnsskolan öster om väg 111, norr om Ica butiken. En del av planområdet utgöter i nuläget en del av Brunnbyvallen. Planområdet omfattar cirka 2,6 hektar.

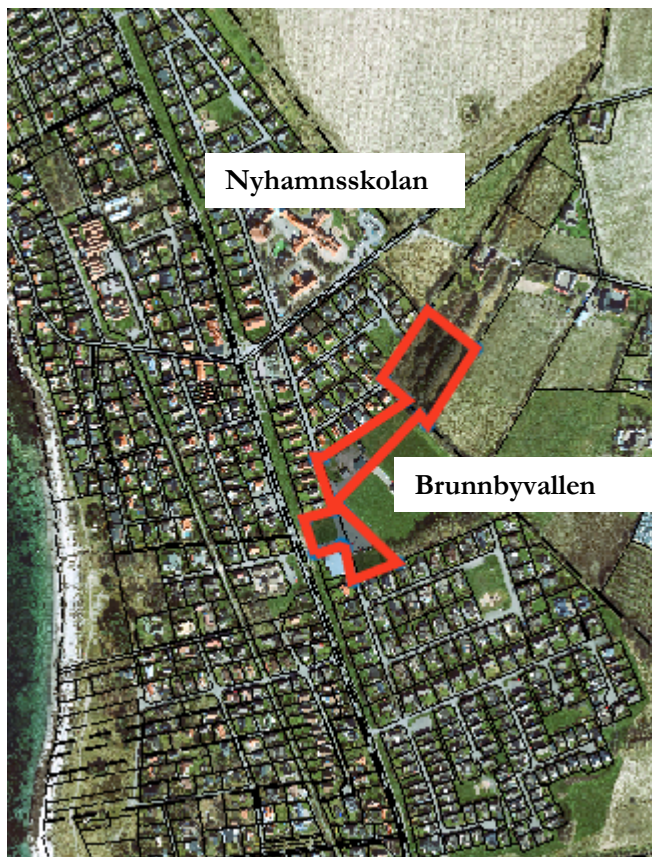


Bild: Aktuellt planområdet i kommunen

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av delar av följande fastigheter:

- Eleshult 1:6 (ägs av kommunen)
- Eleshult 8:1 (ägs av kommunen)
- Skättekärr 1:8 (Privat fastighetsägare)

HELA DETALJPLANEN

Planförslaget innefattar:

- Gata (allmän plats)
- Bostäder (kvartersmark)
- Parkering (kvartersmark)

Den allmänna platsen förväntas öka inför granskningskedet.

Förslaget följer i övrigt översiktsplanens intentioner.

ALLMÄN PLATS

HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet för allmän platsmark inom planområdet ska vara kommunalt.

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

En del av den allmänna platsen i planen är befintlig i form av Peter Lundhs allé samt Eleshultsvägen. Från Eleshultsvägen kommer en ny väg tillskapas till det nya bostadsområdet längs med Brunnbyvallen samt till bostäderna inom Skättekärr 1:8.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det råder blandad trafik på de befintliga gatorna i området (bl.a. Peter Lundhs Allé och Eleshultsvägen). Så kommer det även vara på den nya gatan längs bollplanerna och gatorna inom Skättekärr 1:8.

KOLLEKTIVTRAFIK

Det finns ingen busshållplats inom detaljplanen. Den närmsta hållplatsen finns utmed väg 111, cirka 200 meter nordväst om planområdet.

KVARTERSMARK

BOSTADSBEBYGGELSE

Kvartersmarken utgörs av olika typer av bostäder. Vid gräsytan i korsningen Peter Lundhs Allé och Eleshultsvägen föreslås ett trygghetsboende uppföras. Övrig bebyggelse kommer att placeras längsmed den nya vägen in i området.

PARKERING

Majoriteten av bebyggelsen inom detaljplaneområdet är av småhuskaraktär där parkering ordnas inom den egna tomten. Tanken är att trygghetsboendet samutnyttjar parkeringsplatsen som fotbollsföreningen och ICA Skeppet använder. Detaljplanen möjliggör även för fler parkeringsplatser.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

På den del som idag utgör en del av Brunnbyvallen föreslås en byggnation om fem längor med radhus. På den gräsbevuxna ytan vid korsningen Peter Lundhs allé / Eleshultsvägen föreslås ett trygghetsboende i tre plan. Radhusen föreslås till 2 ½ plan. Byggnadshöjden beräknas till 13 meter för trygghetsboendet och 7,5 meter för radhusen. Byggnadshöjden kan bli föremål för justering, dock inte mer än vad som krävs för att uppnå den tidigare beskrivna intentionen.

Typhusen för bebyggelsen inom del av Skättekärr 1:8 föreslås bli radhus. Tanken med utformningen är att ta höjd för de grönstrukturer som finns i området idag och bygga vidare på dem. Exempelvis föreslås att befintliga träd ska kunna bevaras längs med den nya gatusträckningen i området. Bebyggelsen föreslås bli i två plan med en nock höjd om 7,5 meter. Byggnadshöjden kan bli föremål för justering.



HÅLLBART BYGGANDE

Höganäs kommun är positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH TEKNISKA LÖSNINGAR VATTEN OCH AVLOPP

Hur anslutningen till det kommunala vatten- och avloppsnätet ska se ut utreds i senare skede.

DAGVATTENHANTERING

Kapacitet finns i ledningar för omhändertagande av dagvattnet. Ytor behöver avsättas för att fördröja dagvattnet från ett 100-årsregn. Vid ett 100-årsregn med en klimatkfaktor på 1,25 behöver dagvattnet fördröjas med kapacitet för 750 m³ inom Skättekärr 1:8. För Eleshult 1:6 behöver kapaciteten vara 350 m³ vid ett liknande scenario. Bräkningarna har gjorts utifrån föreslagen utformning. Hur dagvattnet ska fördröjas utreds i ett senare skede. Exempel på dagvattenhantering är gröna tak, genomsläpplig beläggning, svackdiken m.m.

AVFALL, ÅTERVINNINGSTATION

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon.

FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING

Lätta byggnader bedöms kunna grundläggas på konventionellt sätt utan särskilda förstärkningsåtgärder efter urgrävning av organisk jord. Byggnader utan källare rekommenderas inom planområdet.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Fastigheten Eleshult 1:6 utgör i dagsläget en del av fotbollsanläggningen i Nyhamnsläge. Inom den delen som är föremål för exploatering ligger idag tre mindre byggnader som fotbollsföreningen använder till ombyte. En annan del av fastigheten används som parkeringsplats och nyttjas av både fotbollsföreningen samt kunder till Ica butiken som finns i området.

Eleshult 8:1 är en kommunal gatu/park fastighet. Den del av Eleshult 8:1 som är föremål för exploatering används inte till något särskilt idag och utgörs av en gräsyta.

Fastigheten Skättekärr 1:8 har idag ingen speciell funktion. Det är en trädbevuxen yta som tidigare var en plantskola.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Terrängen utgörs huvudsakligen av relativt plana ytor med marknivåer inom intervallet ca +10,8 till +11,3 m (RH2000).

VATTEN

Grundvattenytan har inmätts till 0,5 – 2,2 meter under marknivån. Grundvattennivån kan varieras något under året på grund av nederbörd.

Inom fastigheten Skättekärr 1:8 finns ett dagvattendike som löper längs med fastighetens norra gräns och vidare mot den västra gränsen. Diket ansluter till ett dagvattenrör som löper genom fastigheten Eleshult 1:6.

GEOLOGI

Jorden utgörs huvudsakligen av ca 0,2 – 1,0 meter fyllning som underlagras av huvudsakligen lermorän ovanpå sedimentärt berg. Ställvis förekommer lager av silt och sand i lermoränen och ställvis underlagras lermoränen av sandmorän.

FRITID OCH REKREATION

Det finns en fotbolls/fröidrottsanläggning i anslutning till planområdet.

VEGETATION

Fastigheten Skättekärr 1:8 består av överbevuxna träd då det har varit en plantskola. På Skättekärr 1:8 är det inte fråga om rader av träd i ett öppet landskap, gårdens entré är heller inte målpunkten för någon huvudaxel, och syftet har inte varit rader av träd för att bilda en allé i ett öppet landskap. Syfte har varit plantering av bokplantor, cypressplantor, etc i rader i en handelsträdgård. Mellanrummet mellan två av raderna har använts som markväg för den praktiska hanteringen, vilket i sig ger något att ta fasta på i planeringen. Sammantaget bedöms det inte föreligga något biotopskydd.

FORNLÄMNINGAR

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

BEBYGGELSE

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse förutom omklädningsrummen tillhörande fotbollsföreningen. I övrigt domineras omgivningen av villor uppförda på 60 och 70-talet.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Söder om Peter Lundhs allé finns en Ica butik.

TRAFIK

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Nyhamnsläge består av många återvändsgator bland villorna. Genom orten löper väg-111 som delar samhället i två delar.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Lokalgatorna delas av gång-, cykel-, och biltrafikanter. Det finns två huvudcykelvägar genom Nyhamnsläge, den en löper längs med väg- 111 och den andra löper genom gamla banvallen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Buss 222 stannar på hållplatserna i Nyhamnsläge. Det går bussar mellan Höganäs och Nyhamnsläge var 30 minut under rusningstiderna. Övriga tider minskar frekvensen till en buss i timmen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Inom området finns idag dricks-, spill- och dagvattenledningar. Dricksvattnet behöver dimensioneras upp ytterligare för de nya byggnaderna som tillkommer.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. En dagvattenledning löper genom de områden där det ska byggas. Detta kan medföra att dagvattenledningen behöver flyttas.

AVFALL

På den befintliga parkeringsplatsen inom planområdet finns ett antal avfallscontainrar som tillhör FTI. Tanken är att dem ska förbli där.

HÄLSA, SÄKERHET

Inom planområdet råder det ingen bullerproblematik. Den främsta bullerkällan är väg-111. Den nya bebyggelsen ligger avskärmat från väg- 111. Se Rambolls bullerutredning

I övrigt bedöms inga andra risker föreligga i området.

MARKFÖRORENINGAR

I samband med en geotekniskutredning som utfördes på fastigheten Eleshult 1:6 och Eleshult 1:8 påträffades föroreningar i halter över känslig markanvändning (Borrhål 9, 12, 13, 19). Av de platser som föroreningarna påträffades ligger samtliga punkter utanför planområdet förutom punkt 9, där vägen är tänkt att anläggas.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Vid ett 100 årsregn finns en risk att dagvattensystemet inte kan hantera alla mängder vatten. Därför utreds platser till fördröjningsdammar.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning för inom det specifika planområdet har inte genomförts.

▶ PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. Nyhamnsläge är en av kommunens 5 utpekade serviceorter där bostadsbebyggelse ska ske i förstahand. I Nyhamnsläge finns det två utpekade utbyggnadsområden Ny 1 och Ny 2. Den här detaljplanen berör båda områdena som är utpekade i översiktsplanen.

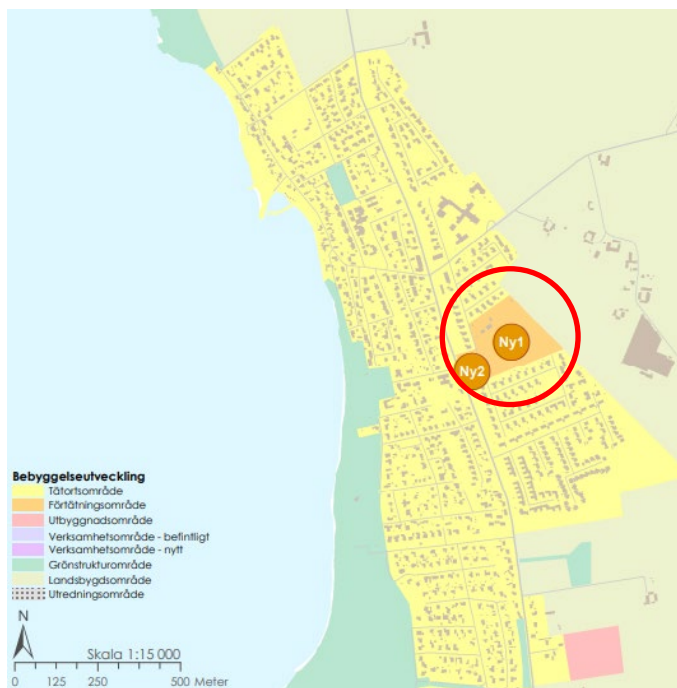


Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller byggnadsplan för Nyhamnsläge från 1964.

Detaljplanen redovisar bland annat att området ska användas till

- Bostadsändamål
- Allmänt ändamål

- Fritids- och idrottsändamål
- Parkering

Gällande byggnadsplan kommer att delvis ersättas med föreslagen detaljplan.

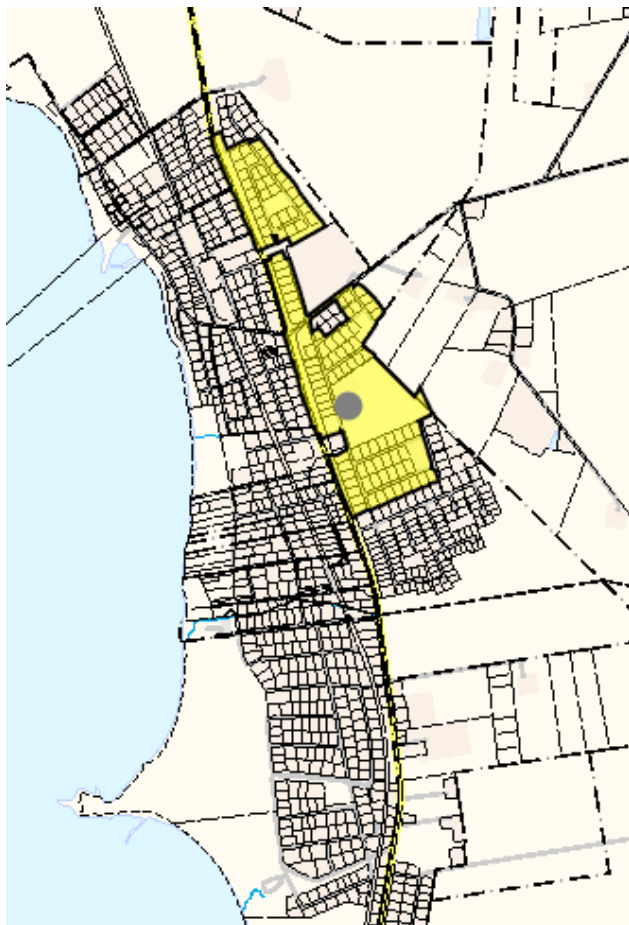


Bild: Kartutsnitt av gällande byggnadsplan för Nyhamnsläge

KULTURMILJÖPROGRAM

Området ligger öster om Krapperupsvägen/väg 111 och domineras av enhetliga friliggande villor med tydlig tomtindelning. I norra delen av området ligger matbutiken Skeppet och fotbollsföreningen Brunnby FF. Bebyggelse ligger längs med trafikseparerade och tidstypiska återvändsgator tillsammans med små gemensamma grönområden med tillhörande lekplatser.

I början av sekelskiftet 1900, dominerade området utav jordbruksmark. När befolkningen växte under 1960–70-tal planlades nya bostadsområden i Nyhamnsläge.

NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplan för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2017-02-23 (§ 18) och fungerar som en ”kunskapsbank” och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten. I naturvårdsplanen benämns inga naturvärden kopplade till planområdet.

RIKSINTRESSEN

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ingår delvis i område definierat som riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken.

En mindre del av fastigheten Skättekärr 1:8 omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv. Den delen angränsar till redan bebyggt område och bedöms således inte påverka riksintresset i ett större sammanhang.

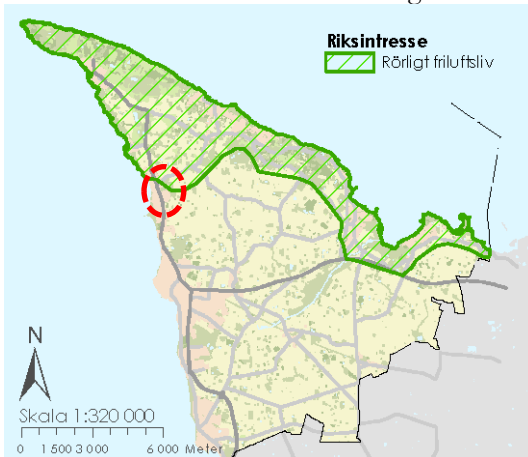


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse friluftsliv.

KUSTZON

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

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Planområdet är beläget i ett bebyggt område. Av den anledningen utpekats området som ett förtätningsområde i översiktsplanen. Nyhamnsläge är utpekad som en av kommunens serviceorter. Med det som grund bedömer kommunen att det finns fog att referera till undantagsbestämmelserna i 1§, sista stycken 4 kap miljöbalken.

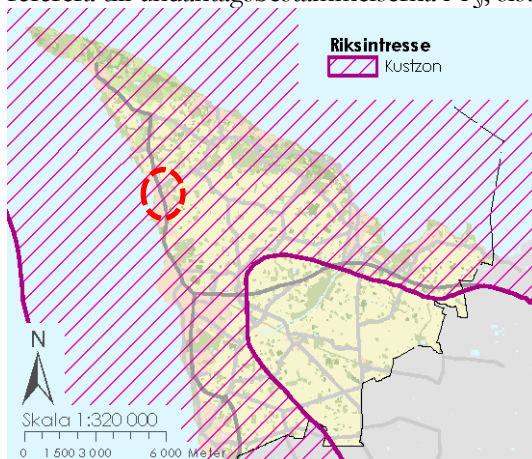


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.

UTREDNINGAR

TEKNISKA UTREDNINGAR

Följande utredningar har gjorts:

- Översiktlig Geoteknisk och miljötekniskutredning
- Bullerutredning

Följande utredningar ska utföras:

- Skyfall/dagvattenutredning
- Skuggstudie

▶ DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

GENOMFÖRANDETID

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen 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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under tredje kvartalet år 2023 .

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som ”gata”. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Troligtvis kommer den allmänna platsen att öka när lämpliga ytor till dagvattenfördröjningen identifierats.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde.

FASTIGHETSÄGARE OCH RÄTTIGHETSÄGARE FRÅGOR

Fastighetsägare

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastigheterna omfattas inte av några fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetsbildningsåtgärder

Vilka nyttjanderätter som är lokaliserade till fastigheterna framgår av tabellen nedan. Samtliga nyttjanderätter i tabellen är levande. Två avtalservitut har oklara ändamål (12-IM7-83/3794.1 och 1284IM-02/15219.1). Det är oklart hur nyttjanderätterna påverkas av den nya detaljplanen, vilket behöver utredas i senare skede.

Dnr	Typ av nyttjanderätt	Ändamål	Last/Förmån
Eleshult 1:6			
0180K-2001-04912.1	Ledningsrätt	Tele	Last
1260-365.1	Ledningsrätt	Tele	Last
1260-365.2	Ledningsrätt	Tele	Last
12-IM7-83/3794.1	Avtalservitut	Oklar	Förmån
Eleshult 8:1			
12-BRU-1365.1	Officialservitut	Väg	Last
Skättekärr 1:8			
1284-2020/35.1	Officialservitut	Väg	Last
1284IM-02/15219.1	Avtalservitut	Oklar	Last
12-BRU-979.1	Officialservitut	Väg	Förmån

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för framtagande av detaljplan

Höganäs kommun bekostar framtagande av detaljplanen för den del som avser Eleshult 1:6 och 8:1. Fastighetsägaren till Skättekärr 1:8 bekostar sin del. Kommunens planavdelning har således två planavtal; med kommunen i egenskap som markägare och ägaren till Skättekärr 1:8.

Fastighetsbildningsåtgärder

Detaljplanen möjliggör trygghetsboende och radhus. Marken för trygghetsboendet vid ICA Skeppet styckas av till en fastighet. Radhusen längs Brunnbyvallen (inom Eleshult 1:6) kommer upplåtas som hyresrätter, varför de rimligen borde utgöra en fastighet. Radhusen inom Skättekärr 1:8 kan utgöras av en eller flera fastigheter beroende på vad fastighetsägaren ansöker om för fastighetsbildningsåtgärd. Ansökan om fastighetsbildning prövas av Lantmäteriet.

Mark för allmän platsmark regleras till intilliggande gatufastighet.

Inlösen, ersättning

Delar av Skättekärr 1:8 läggs ut som allmän platsmark. Innan detaljplanen antas behöver kommunen teckna exploateringsavtal med fastighetsägaren. Eftersom fastighetsägaren får nytta av detaljplanen i form av tillkommande byggrätter så är kommunens princip att denne överlåter marken till kommunen utan ersättning.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

konsekvenser för kommunen

Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen är ägare och står för förvaltningen. Vad gäller anläggningskostnaden betalar kommunen sin andel av total byggrätt inom planområdet (kvartersmarken inom Eleshult 1:6 och 8:1). Fastighetsägaren till Skättekärr 1:8 betalar motsvarande sin andel.

Ny allmän platsmark innebär en ökad driftskostnad för kommunens stadsmiljöavdelning.

konsekvenser för Skättekärr 1:8

Fastighetsägaren till Skättekärr 1:8 överlåter marken som läggs ut som allmän platsmark till kommunen. Se rubrik ”inlösen, ersättning” ovan. Fastighetsägaren bekostar sin andel av anläggningskostnaden för allmänna platsmarken, vilket regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.



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.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

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 undersökning 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.

SOCIALA KONSEKVENSER

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Radhusen i anslutning till Brunnbyvallen samt trygghetsboendet kommer bli hyresrätter vilket anses vara positivt i en miljö med övervägande stor andel äganderätter. Förtätningen bidrar till en blandning av upplåtelseformer vilket innebär att man nödvändigtvis inte behöver äga sin bostad för att kunna bosätta sig i Nyhamnsläge.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Eftersom detta är en förtätning finns redan en befintlig struktur i området som detaljplanen ämnar bygga vidare på.

FRITID OCH FOLKHÄLSA (BARN)

Förtätningen sker i ett område precis intill en idrottsplats vilket troligtvis gynnar barnen i området men även fotbollsföreningen som skulle kunna få fler medlemmar.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Genom att förtäta området kring Brunnbyvallen ökar även antalet invånare i området. När fler har uppsikt i omgivningen ökar känslan av trygghet för dem som vistas på platsen.

TILLGÄNGLIGHET

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

SERVICE

I Nyhamnsläge finns idag skolor, restauranger och livsmedelsbutik. Genom förtätning ökar kundunderlaget för den kommersiella servicen i området.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

JORDBRUKSMARK

Byggnationen koncentreras främst inom ytor som saknar funktioner. Ingen åkermark tas i anspråk för uppförandet av bostäder.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxid och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxid och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Recipienten är Norra Öresund och dess ekologiska status bedöms som god medan den kemiska statusen uppnår ej god statusklassning. Detaljplanen bedöms inte försämra recipientens ekologiska status. Detta kommer utredas närmare inför granskning.

BULLER

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller. Enligt utkastet av bullerutredningen erhålles riktvärdena vid fasad samt uteplatser.

NATIONELLA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I undersökningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

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

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

översvämningar, ökade havsnivåer etc.

I Höganäs kommuns klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka 11 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR

MOTORTRAFIK GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Ett tillskott av bostäder medför alltid en ökad belastning på befintlig infrastruktur. I detta fall är det främst Peter Lundhs allé samt en del av Eleshultsvägen som belastas av de nya bostäderna. Sedan ansluter biltrafiken till en ny gata från Eleshultsvägen. Konsekvenserna bedöms således som små på infrastrukturen till följd av förtätningen.