

KS/2023/145

▶ **PLANBESKRIVNING**

Detaljplan för

HÖGANÄS 37:39 MED FLERA (KV. FRAMTIDEN OCH KV VISIONEN)

I HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN



GRANSKNINGSHANDLING, 2023-11-30



**HÖGANÄS
KOMMUN**

FÖRORD	3
OM DETALJPLAN	3
HANDLINGAR.....	3
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	3
DETALJPLANENS SYFTE	4
PLANENS SYFTE	4
BAKGRUND, PLANBESKED.....	4
ÄRENDEINFORMATION.....	5
PLANPROCESSEN.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR TORNLÛCKAN/DELPLAN 5	8
OMRÅDETS HISTORIA.....	8
OMRÅDET IDAG	8
BEBYGGELSE	10
KULTURMILJÖ	11
ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE	11
TRAFIK.....	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
HÄLSA, SÄKERHET	14
MILJÖ	16
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	16
PLANERINGSUNDERLAG	17
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	17
RIKSINTRESSEN.....	21
SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR.....	22
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG.....	22
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	24
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	24
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	24
HELA DETALJPLANEN	25
FÖRESLAGEN ALLMÄN PLATS	27
FÖRESLAGEN UTFORMNING KVARTERSMARK	29
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING	34
HÄLSA OCH SÄKERHET	35
UTREDNINGAR	39
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	39
MOTIV TILL REGLERING.....	39
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	39
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	39

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	40
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	47
MILJÖKONSEKVENSER	47
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	47
EKOLOGISKA KONSEKVENSER	48
SOCIALA KONSEKVENSER	48
MILJÖKVALITETSNORMER	50
NATIONELLA MILJÖMÅL	50
KLIMATFÖRÄNDRINGAR	51
KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR	51
EKONOMISKA KONSEKVENSER	52
FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER	53



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 (till exempel för bostäder, handel, kontor, park etcetera), 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 innebär 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)

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 TJÄNSTEPERSONER

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:

Besnik Nikqi, planarkitekt och planförfattare

Gunilla Sandebert, planchef

▶ DETALJPLANENS SYFTE

PLANENS SYFTE

Detaljplanens övergripande syfte är att pröva lämpligheten för utbyggnad av staden i sydöstra Höganäs. Denna del (delplan 5) av planförslaget innebär att ta fram en flexibel plan som avses tillåta skola eller bostäder inom kvarteret Visionen i Tornlyckan. Den befintliga Tornlyckeskolan fastighet planeras att kompletteras med en ny idrottshall. För att göra skoltomten mer flexibel så prövas utöver skoländamål även bestämmelsen för vård, kontor samt besöksanläggning.

Aktuell detaljplan för del av Höganäs 37:39, delplan 5, Visionen, berör den nordvästra delen av planområdet och har efter samråd slagits samman med detaljplanen för Tornlyckeskolan (KS/2019/344). Delplan 5 innefattar:

- Möjlig utbyggnad av skola eller bostäder inom kvarteret Visionen.
- Möjlig utbyggnad av en idrottshall inom kvarteret Framtiden.
- Planbestämmelserna för befintlig skola (kv. Framtiden) görs mer flexibla för att möjliggöra andra användningar.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslöt 9 september 2010, i samband med antagandet av detaljplanen för matbutiken i området att ge planavdelningen i uppdrag att planlägga det område inom dåvarande fastigheten Höganäs 37:40, för vilket befintliga detaljplaner upphävdes, för handel. Arbetet skulle ske parallellt med den Fördjupade Översiktsplanen för Höganäs och Väsby.

Under arbetet med fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby 2012 framkom det att en etablering av handel i det nämnda området och planeringen av den föreslagna vägkopplingen mellan Långarödsvägen och Lexikonvägen påverkar varandra mycket. Därför bestämdes under sommaren 2012 att ta fram ett planprogram för hela det berörda området för att ge en helhetsbild av områdets framtida utveckling.

Kommunstyrelsen beslutade 3 juni 2014, § 147, att godkänna upprättat planprogram för området samt att uppdra åt planavdelningen att påbörja detaljplanarbeten enligt planprogrammets föreslagna etappindelning. Planen var på samråd sommaren 2016 och syftet var sedan att dela upp planområdet i mindre delplaner. Detta detaljplaneområde är en av dessa delplaner, delplan 5.

Utbyggnaden av stadsdelen Tornlyckan kommer också kräva en utbyggnad av skolans verksamhet i området. Den befintliga Tornlyckeskolan behöver utvecklas och eventuellt utökas. En förskola med cirka 6 avdelningar ska också planeras in inom Tornlyckan.

Enligt utbildningsförvaltningen behövs det, om den nya grundskolan byggs, en ny fullstor idrottshall. Idrottshallen, som är tänkt att samutnyttjas av båda skolorna, föreslås byggas i anslutning till befintliga Tornlyckeskolan. Den nya idrottshallen

är även tänkt att kunna användas av allmänhet och idrottsföreningar under kvällar och helger.

ÄRENDEINFORMATION

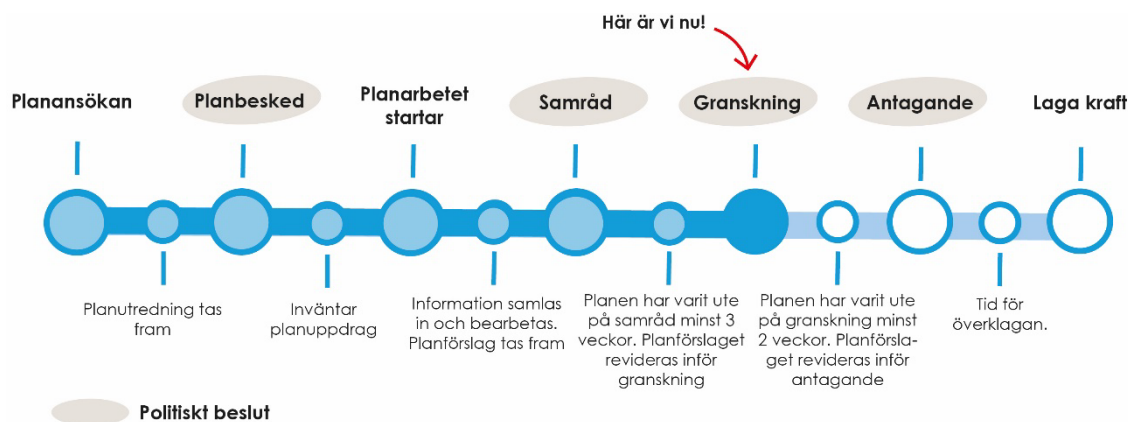
Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900) PBL och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) BFS.

PLANPROCESSEN

Kommunstyrelsen beslutade 11 november 2018, § 184, att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocess för en ny skola i Tornlyckan. Planarbetet med delplan 5 (KS/2023/145) utgår från den planprocess som inleddes för Tornlyckan år 2014, då man tog hela området genom samråd sommaren 2016.

Syftet med planarbetet för (KS/2019/344) är att göra befintliga Tornlyckeskolans detaljplan mer flexibel, samt möjliggöra för en ny idrottshall. Arbetet påbörjades under november 2020. Idrottshallen är tänkt att kunna utnyttjas av den befintliga och den nya skolan inom Tornlyckan.

Planen syftar därför till att fortsätta med ett samlat planuppdrag för de ovan beskrivna ärendena från granskningskedet och framåt. Planuppdraget samlas under ärendenummer KS/2023/145.



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

PLANPROGRAM

Detaljplanen kan föregås av ett program som beskriver förutsättningarna och huvudidén för projektet. I programskedet sker i så fall ett första samråd. Samrådsförslaget skickas ut till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar och som ges möjlighet att komma med synpunkter. Inkomna synpunkter ligger då till grund för det formella planförslaget som arbetas fram inför nästa samråd.

Ett *Planprogram för delar av sydöstra Höganäs* har upprättats den 8 maj 2013 som underlag för föreslagen detaljplan och programsamråd hölls mellan den 4

september 2013 till den 1 oktober 2013. Synpunkter som inkom under programsamrådet har sammanfattats och besvarats i programsamrådsredogörelsen. Sammanfattningsvis kom synpunkterna främst att handla om:

- Trafiksäkerhet vid befintliga skolor i området samt vid Höganäs sportcenter.
- Trafikutformningsfrågor, särskilt för planområdets södra del.
- Huruvida det är passande att planera för bostäder och skola intill befintlig flygplats.
- Hur Allégatans förlängning ska kopplas ihop med Lagårdsvägen förbi Sportcentret.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls under samrådstiden 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.

Eftersom detta detaljplaneförslag är en sammanslagning av två olika planuppdrag så redovisas två samrådsredogörelser, men de slås ihop till ett dokument.

Plansamråd för Sydöstra Höganäs; Höganäs 37:39 med flera (KS/2014/567) genomfördes från 4 juli till 8 augusti 2016. Öppet hus med utställning och samtal om planförslaget hölls på café Amanda i Höganäs bibliotek den 11 juli 2016.

Plansamråd för Höganäs 37:41 m.fl.; Tornbyckeskolan (KS/2019/344) genomfördes från 16 november till 5 december 2021. Samrådsmöte hölls i Grunsalen, Höganäs stadshus den 23 november 2021.

GRANSKNING

Eftersom samråd har skett i två olika planprocesser så har ett beslut i kommunstyrelsens planutskott krävts för att gå vidare med detta som en detaljplan inför granskning. Det beslutet togs den 25 april 2023, §14.

Efter beslut om att godkänna det bearbetade planförslaget inför granskning genomförs granskningen då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges ytterligare möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast innan granskningstidens slut. 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 efter anslaget protokoll skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas får handlingen laga kraft.

► FÖRUTSÄTTNINGAR TORNLYCKAN/DELPLAN 5

Nedanstående omgivningsbeskrivning och förutsättningar för planområdet vad det gäller mark, vatten, bebyggelse och teknisk försörjning är hämtat från samrådsförslagets planbeskrivning och gäller för hela stadsdelsområdet Tornlyckan.

OMRÅDETS HISTORIA LÅNGARÖDS BY

Långaröd var fram till laga skiftet en sammanhållen by om fyra-fem gårdar. I samband med skiftet 1831 splittrades byn och husen flyttades eller nybyggdes. Omkring sekelskiftet förekom tegeltillverkning i området för den gamla byn, som fram till dess varit präglad av jordbruk. Under 1900-talet har gårdarna avstyckats och i vissa fall rivits till förmån för ny bebyggelse. Detta har skett dels för småhusbyggnation norr om Långarödsvägen, dels för flerbostadshus strax söder om Långarödsvägen. Tre av gårdarna finns idag bevarade varav enbart en är bevarad i sin helhet med fyra längor. Höganäs 37:39. Långarödsgården är den enda av de gamla gårdarna som låg inom planområdet i samrådsförslaget och är den enda gården som finns kvar i sin helhet.

OMRÅDET IDAG

Området är flackt och ligger mellan +4 och +7 meter över havet. Tornlyckeområdet ligger precis vid stadens sydöstra utkant och är till stor del obebyggt och domineras av åkermarken som innan påbörjad exploatering utgjorde cirka två tredjedelar av planområdet.



Blå ring indikerar planområdets ungefärliga läge, röd markering är planområdet vid samrådskedet.

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Aktuellt planområde (delplan 5) är öppet och sluttar svagt från söder till norr från + 5,0 meter över havet till +4,0 meter över havet. I sydöstra delen finns ett tillfällig massupplag som går upp till +7,0 meter över havet. Inom befintlig skolgård finns några uppbyggda höjder upp till +7,5 meter över havet.

Marken inom området utgörs i huvudsak av skolans utemiljö som består av gräsbevuxna ytor och en skolgård med både asfalterade och grusade lek- och aktivitetsytor.

Strax söder om Tornlyckeområdet finns en flygplats för hobbyflyg. Flygplatsen består av två gräsbeklädda start- och landningsbanor vilka i sin nuvarande utformning hjälper till att hålla landskapet öppet. Siktlinjerna söder och österut är därför långa och bryts först bortom flygfältet av skogspartier eller alléer planterade för att markera gamla ägo gränser och stråk samt av enstaka gårdsbebyggelse. I väster och norr möts planområdet av den befintliga stadens bostadsbebyggelse och skolområdet för Tornlyckeskolan och Kullagymnasiet. I söder och väster byggs nu delar av det nya bostadsområdet upp.

VEGETATION

Inom det aktuella planområdet för delplan 5 finns några mindre träd inom Tornlyckeskolans befintliga skolgård, men i övrigt ingen värdefull vegetation.

Ekdungen, kallad Långarödskogen, i samrådsförslagets nordöstra del besitter idag höga naturvärden med gamla ekar varav vissa individer är daterade till tidigt 1800-tal.

GEOLOGI

En undersökning av geoteknik och markmiljö i området gjordes av WSP under 2014. Vid undersökningstillfället var inte bebyggelsestypen fastställd för området. Därför förutsatte undersökningen bostäder i 1–2 våningar utan källare och gjordes därför på ett maximalt djup om fem meter.

De geotekniska förhållandena för kommande bebyggelser beskrivs som relativt goda inom det undersökta området. Generellt träffas varierande mulljord ovanpå siltig/sandig lera som i sin tur underlagras av sedimentärt berg. Förväntad grundläggningsnivå för byggnader är normal. Lokalt kan grundläggningsdjupet vara djupare beroende på jordenlagrens relativa fasthet, jordens organiska halt samt frostfritt djup.

Ytterligare en geoteknisk undersökning för området för befintlig skola har genomförts av WSP, 14 juni 2021. Den visar på att området till största delen består av relativt fastlagrad lera ovan ytligt sedimentärt berg vilket innebär att förutsättningarna för ytlig grundläggning är relativt goda. Lösa och vattenmättade silt- och siltiga lerlager kan förekomma och bör beaktas.

För att säkerställa underlaget för kommande dimensioneringar och grundläggningsutförande, exempelvis i samband med ett projekteringsskede för projektet, krävs kompletterande undersökningar i direkt läge för planerade anläggningar och byggnader. Utöver undersökning i direkt läge för planerad byggnad rekommenderas, beroende på planerad grundläggningsnivå, en schaktbottensyn innan grundläggningsarbetet av planerade byggnader påbörjas för att säkerställa att ingen organisk jord eller kol förekommer på grundläggningsytan.

VATTEN

WSP har tidigare utfört en långtidsmätning i närområdet (Långtidsmätning grundvattentrör Höganäs, 2018) mellan åren 2017 – 2018. Uppmätta nivåer varierade då mellan nivå +2,6 och +5,2 meter över havet (RH2000). Det motsvarar en variation mellan ca 0,3 – 2,5 meter under markytan.

Den geotekniska utredningen uppger en viss risk för en ytlig grundvattennivå som kräver länshållning eller temporär grundvattensänkning i byggskedet samt risk för höga grundvattennivåer efter färdigställande, vilket exempelvis kan medföra vatten- eller upptryck mot djupare grundlagda konstruktioner. Det anses därmed inte lämpligt att anlägga källare i området.

FORNLÄMNINGAR

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

FRITID OCH REKREATION

Cirka 500 meter sydväst om planområdet ligger Höganäs sportcenter där flertalet av kommunens sportfaciliteter lokaliseras. Inom 1 500 meters radie kan den stora merparten av stadens rekreativsmöjligheter också nås, exempelvis badplatser, småbåtshamn, öppet landskap, museum och stadsparker.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planen innefattar Tornlyckeskolan där årskurs F-9 finns och väster om denna finns även Kullagymnasiet. Närområdet har också flera förskolor. Söder om skolan, inom planområdet, finns en större livsmedelsbutik. I allmänhet får området betraktas som närliggande till samtliga arbetsplatser och allmän och kommersiell service inom tätortsgränsen då det allra mesta kan nås inom en radie om 1500 meter.

BEBYGGELSE

Tornlyckeskolan är idag en F-9 enhet med plats för ungefär 550 elever inklusive särskoleklass. Fastigheten som Tornlyckeskolan ligger på är cirka 3 hektar stor och nås idag med bil via Lövgatan i norr, Pål Anders väg i sydväst och Forskargatan i söder. I söder utmed Forskargatan finns även huvuddelen av skolans parkering. Skolans huvudbyggnad ligger solitärt i östra delen av fastigheten Höganäs 37:41. Skolan är ursprungligen från 1970-talet men byggdes ut under slutet av 1990-talet. Byggnaden är uppdelad i flera sammanhängande huskroppar i ett till tre plan och upptar en byggnadsyta (BYA) på 5700 kvadratmeter.

På västra delen av fastigheten ligger två sammanbyggda tillfälliga barackbyggnader. Byggnaderna är i 1–2 plan och upptar idag en byggnadsyta på cirka 700 kvadratmeter. Lokalerna har tidigare fungerat som förskola men används idag av den anpassade skolan som en del av Tornlyckeskolans verksamhet.

Söder om planområdet uppförs nu delar av den nya bostadsbebyggelse som planerats inom Tornlyckans första etapp, i form av flerbostadshus och radhus. Sydväst om planområdet ligger en större livsmedelsbutik. I västra delen av

planområdet ligger Tornlyckeskolan, en tegelbyggnad i 1–2 våningar. Nordväst och nordöst om planområdet ligger stadsdelen Långaröd med lamellhus i tegel från 1960-talet, uppförda i 3 våningar.

KULTURMILJÖ

Norr om det aktuella planområdet finns Långarödsgården, en kulturhistoriskt värdefull korsvirkesgård, som är en kvarvarande gård från byn Långaröd och uppförd 1881. Gården är oerhört viktig för staden och kommunen i helhet då den påminner om områdets agrara förflutna.

Detaljplanen berör inte någon känslig kulturmiljö.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planen innefattar Tornlyckeskolan där årskurs F-9 finns och väster om denna finns även Kullagymnasiet. Närområdet har också flera förskolor. Söder om skolan, inom planområdet, finns en större livsmedelsbutik. I allmänhet får området betraktas som närliggande till samtliga arbetsplatser och allmän och kommersiell service inom tätortsgränsen då det allra mesta kan nås inom en radie om 1 500 meter.

TRAFIK

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Gator för fordonstrafik i direkt anslutning till planområdet utgörs av Pål Anders väg, en återvändsgata väster om fastigheten, Forskargatan söder om området, Allégatan i öster samt Lövgatan som fungerar som angöringsgata till skolan från norr. Lövgatan slutar i en parkering. Till fots och cykel finns goda möjligheter att röra sig i både nordsydlig och östvästlig riktning vid området. Enligt Trafikverkets mätningar från år 2021 ligger trafikmängderna i väg 111 norr om Lexikonvägen på cirka 13 200 fordon/dygn. Motsvarande siffran för den del av väg 111 som ligger söder om Lexikonvägen är cirka 12 000 fordon/dygn. I båda fallen kör ungefär 50% av trafiken norrut och 50% söderut och andel tung trafik ligger på cirka 4%. Den tillåtna hastigheten är 30 respektive 40 km/h.

Söder om planområdet ligger Forskargatan. Öster om planområdet ligger Allégatan och väster om planområdet ligger Pål Anders väg. Alla tre vägar är kommunala och ligger i direkt anslutning till planområdet. Norr om planområdet ligger den kommunala vägen Långarödsvägen som leder senare till den statliga vägen, Väg 111 (Höganäsvägen). Väg 111 ligger väster om planområdet och sträcker sig i nord-sydlig riktning.

Till denna detaljplan har det tagits fram en parkeringsutredning (med båda scenariona). Delar av resultatet i den redovisas under planförslaget. Utredningen som även behandlar trafik och buller finns att ta del av i sin helhet som en del av planhandlingarna.

KOLLEKTIVTRAFIK

Längs väg 111 går regionalbusslinjerna 220 Helsingborg – Höganäs- Mölle samt expressbuss 11 Helsingborg – Höganäs. Turtätheten är väldigt god på vardagarna med 10-minuterstrafik på morgnarna och eftermiddagarna samt 15-minuterstrafik mitt på dagen. På helgerna kör bussarna som minst varje halvtimme under hela dagen fram till nattrafiken som trafikeras nästan hela natten.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Skolorrådet försörjs från norr via en öst-västlig gång- och cykelväg som är en viktig länk i kommunens huvudnät för gång- och cykel. I och med ombyggnaden av gatorna i Tornlyckeområdet så har även en ny gång och cykelväg längs Forskargatan söder om skolan anlagts. Allégatan har separerade gång- och cykelbanor och även Pål Anders väg, som är en del av aktivitetsstråket, är en viktig nord-sydlig koppling i det övergripande gång- och cykelvägnätet.

PARKERING

Totalt antal parkeringsplatser tillgängliga för skolan idag är ungefär 90, varav 53 ligger inom skolfastigheten längs Forskargatan medan ungefär 40 korttidsparkeringar (1 timme) finns på allmän plats på Lövgatan, i nära anslutning till skolan.

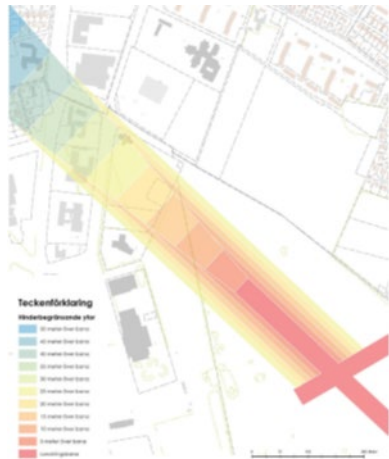
Parkeringsytor ska, enligt kvalitetsprogrammet, delas upp i mindre enheter och fördelas ut i kvarteret. Småskaliga och integrerade lösningar ska prioriteras. Garage och parkeringsytor får aldrig bli dominerande i stadsbilden eller i det enskilda kvarteret. Parkeringsytan ska utformas så att boende och gående enkelt kan ta sig i olika riktningar från parkeringen till bostäder och stråk. Parkeringsytorna ska vara välavgränsade med häckar, murar eller plank mot allmän plats. Alternativa lösningar för att minska parkeringsbehovet uppmuntras, så som bilpooler, elcykelutlåning, attraktiva cykelparkeringar med mera.

Till denna detaljplan har det tagits fram en parkeringsutredning (med båda scenariona). Delar av resultatet i den redovisas under planförslaget. Utredningen som även behandlar trafik och buller finns att ta del av i sin helhet som en del av planhandlingarna.

FLYGTRAFIK

Sydost om planområdet ligger en mindre flygplats som sköts på ideell basis av Nordvästra Skånes flygklubb med cirka 170 medlemmar. Flygplatsen är anpassad efter mindre flygplan och innefattar även en flygskola som också drivs av Nordvästra Skånes flygklubb.

Det finns en bana benämnd 14/32 som går i nordvästlig - sydöstlig riktning med start-, stig- och inflygningsyta som korsar det föreslagna verksamhetsområdet. Inom start-, stig- och inflygningsytan får inga hinder finnas. Kartan nedan visar hur den hinderbegränsande ytan förhåller sig till landningsbanan. För varje 100 meter vi förflyttar oss bort från landningsbanan ökar också den hinderbegränsande ytans höjd med 5 meter.



Figuren visar hur den hinderbegränsade ytan för flygtrafik i området förhåller sig till landningsbanan. För varje meters förflyttning från landningsbanan uppstår en ökning av den hinderbegränsade ytans höjd med 5 meter.



Figuren visar vilket område (markerat med rött) som den maximala ljudnivån om 70 dBA minst 3 gånger per årsmedeldygn. överskrids.

TRAFIKBULLER

Visst buller uppstår i anslutning till flygplatsen. På senare år är två oberoende bullerutredningar gjorda, en allmän för bullerspridningen runt flygplatsen och en med anledning av den tidigare förskoleverksamheten i Peter Sven-skolan. Resultaten i båda utredningarna visade värden under riktvärdena framtagna av Naturvårdsverket.

Förutom flygplatsen antas den förlängda Allégatan utgöra den största bullerkällan. Beräknat flöde på gatan genom planområdet vid full utbyggnad av detaljplanen antas vara runt 900 fordon per årsmedeldygn. Det har tagits fram en trafikbullerutredning för denna delplan vars bullerberäkningar redovisas i planförslaget.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING

För att klara dagvatten- och VA-försörjningen för området krävs att befintligt VA-nät byggs ut och att en ny dagvattenledning för området anläggs för att leda dagvatten vidare ut i Öresund. Arbetet inför denna process är i gång i skrivande stund.

DAGVATTEN

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten och nya anslutningsmöjligheter till finns.

Ledningsnätet för dagvatten kring planområdet har begränsad kapacitet. Dock finns det långt gångna planer på att bygga en framtida 1200 mm dagvattenledning från Lexikonvägen till havet., vilket kommer att öka kapaciteten markant i dagvattenledningarna kring detaljplaneområdet.

Dagvatten från området leds via befintliga ledningar till recipienten, här vattenförekomsten N Öresund, SE561030-122 821. Enligt VISS

(Vatteninformationssystem Sverige) klassas vattenförekomsten nu i förvaltningscykel 3 att ha ”god ekologisk status”.

LEDNINGAR

Fjärrvärmenät och fibernät är utbyggt i de gator som projekterats under år 2020. Det finns möjlighet att utvidga näten ytterligare efter behov.

E.ON Gas har distributionsledningar för natur- och biogas i området med möjlighet att ansluta tillkommande bebyggelse.

Efterhand som planområdet byggs ut kommer det enligt Höganäs Energi att behövas en stationsplats till för att säkerställa hela områdets eldistribution. Efter dialog med Höganäs Energi har det föreslagits att nätstationen ska ligga norr om Planetgatan, utmed befintlig cykelväg i norr i riktning mot Långarödsområdet. Det sker idag en dialog mellan kommunen och Höganäs energi kring tillkomsten och behovet av denna nätstation för att lösa energifrågan. I denna dialog diskuteras även lösningarna för fjärrvärme och fiber.

VÄRME

Fjärrvärmen finns i planområdets västra och norra del. Denna kommer kunna förse området med värme.

AVFALL

Det finns en återvinningstation i nära anslutning till planområdet, direkt söder om Forskargatan. I övrigt sker avfallshantering för enskilda verksamheter och bostäder enligt tecknade avtal med kommunen.

ÖVRIGA LEDNINGAR

För Höganäs stad finns ett fjärrvärmenät som är utbyggt fram till planområdet.

Även stadens fibernät är utbyggt i området.

Distributionsledningar för natur- och biogas i området med möjlighet att ansluta tillkommande bebyggelse till. En befintlig transformatorstation finns i anslutningen till parkeringen i planområdets södra del.

HÄLSA, SÄKERHET

Inom området finns idag inga verksamheter som medför påtagliga störningar i form av buller, lukt eller utsläpp. Söder om programområdet ligger däremot Höganäs flygplats vilket innebär en del störningar i form av buller från flygtrafiken. Industribuller från Scandstick och ICA, se utredning.

TRAFIKBULLER

Visst buller uppstår i anslutning till flygplatsen. På senare år är två oberoende bullerutredningar gjorda, en allmän för bullerspridningen runt flygplatsen och en med anledning av den tidigare förskoleverksamheten i Peter Sven-skolan.

Resultaten i båda utredningarna visade värden under riktvärdena framtagna av Naturvårdsverket.

Förutom flygplatsen antas den förlängda Allégatan utgöra den största bullerkällan. Beräknat flöde på gatan genom planområdet vid full utbyggnad av detaljplanen antas vara runt 900 fordon per årsmedeldygn. Det har tagits fram en

trafikbullerutredning för denna delplan vars bullerberäkningar redovisas i planförslaget.

FARLIGT GODS

Led för farligt gods finns längs väg 111 som ligger cirka 450 meter från planområdet fågelvägen.

MARKFÖRORENINGAR

En större översiktlig markmiljöundersökning genomfördes av hela planområdet (Tornlyckan) inför samråd, WSP 17 oktober 2014. Endast en provpunkt visade då halter över Känslig Markanvändning (KM), gällande organiska föreningar och tungmetaller. Provpunkt 124, där föroreningen hittades, ligger inte inom aktuellt planområde. Fyllningen ska i samband med exploateringen av området schaktas, tas om hand och köras till lämplig avfallsmottagare. I övrigt finns inga konstaterade markföroreningar eller kartlagda deponier inom området.

En översiktlig markmiljöundersökning för befintliga skolområdet (kv. Framtiden) har genomförts av WSP, 14 juni 2021. Utifrån resultaten av provtagen jord har ingen föroreningssituation konstaterats. Samtliga halter i analyserade jordprov underskred Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning KM.

Samtliga påvisade halter i grundvattenuttaget inom den västra delen av fastigheten underskrider Sveriges Geologiska Undersöknings bedömningsgrunder klass 5. Inga organiska ämnen (fraktionerade alifater, aromater, BTEX och PAH) eller bekämpningsmedel över laboratoriets detektionsgräns har påträffats. Konsulten bedömer att det inte föreligger behov för kompletterande undersökningar.

VIBRATIONER OCH INDUSTRIBULLER

Vibrationsstörningar från tyngre fordonstrafik i form av varutransporter och liknande kan förekomma i anslutning till planområdets södra del (Forskargatan och ICA:s varuintag). Det har gjorts en industribullerutredning för planområdet i samband med samrådsskedet.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Området är flackt och ligger mellan +4 meter över havet. och +5 meter över havet. Enligt utförda undersökningar varierar grundvattenytan mellan cirka 0,5 och 2,5 meter under befintlig marknivå.

Befintliga byggnader bedöms redan idag kunna påverkas av 100-årsregn och detta bör beaktas vid nybyggnation och höjdsättning av marken/skolgården.

VA-avdelningen rekommenderar höjdsättning med färdigt golv på all nybyggnation som tillkommer på kvartersmark för att undvika översvämningsrisker.

MARKRADON

Enligt markmiljöundersökning genomförd av WSP 17 oktober 2014 kan området betraktas som normalradonmark. Byggnation ska därför ske i enlighet med gällande normer för radonskyddat utförande.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

Det förekommer ingen tillståndspliktig eller anmälningspliktig verksamhet i planområdet.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Radonmätning inom det specifika planområdet har inte genomförts.

Riskerna att utsättas för markradonstrålning inom aktuellt planområde bedöms därför som små förutsatt att byggnation sker i enlighet med gällande normer för radonskyddat utförande. Därför kommer det av planförslaget att krävas att all grundläggning av byggnader sker i radonskyddat utförande.

MILJÖ**STRANDSKYDD**

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**MARKENS LUTNING I OMRÅDET**

Idag är marken relativt flack med en lutning mot nordväst inne på skolans befintliga innergård där det idag finns ett antal träd och växtlighet.



PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

ÖP 2035

En ny översiktsplan, ÖP 2035, antogs i oktober 2019, KF § 80. Enligt ÖP 2035 ska planeringen ge förutsättningar för en årlig befolkningstillväxt på 350 personer för att målet att det år 2035 bor 32 400 invånare i kommunen ska kunna uppfyllas. Det innebär att vi ska planera för minst 2 700 bostäder till 2035, liksom för de ytor som krävs för utbyggnad av arbetsplatser, infrastruktur, grönområden och service.

Det, för denna detaljplan, aktuella området ingår i den strategiska bebyggelseutvecklingen enligt ÖP2035, som benämns Hö 1. *Hö 1 - Planering för ny bebyggelse på Tornlyckan i sydöstra Höganäs pågår. Utbyggnaden innebär även en utbyggnad av vägnätet för ökad tillgänglighet inom östra Höganäs samt östra Lerberget. Bebyggelsen sker på jordbruksmark, men inom Höganäs yttre gräns och i närheten av befintlig skola och kollektivtrafik, vilket gör det till ett effektivt utnyttjande av marken. Tidshorizont är på kort sikt. Uppskattat antal bostäder: 750 (cirka 50 bostäder per år).*

Det finns i nuläget behov av en ny skola i centrala Höganäs och fler skolor kommer att behövas i Höganäs på sikt. Ett bra sätt att stärka respektive stadsdel är att låta skolorna bli stommen i en förstärkning av de olika stadsdelarnas centrum – i detta fall sydöstra delen av Höganäs.

Utdrag ur ÖP 2035:

I utvecklingen av Höganäs anpassas utformningen av nya skolor och förskolor till förutsättningarna i kommunen. Det kan gälla gestaltning och placering, men också åtgärder för trygga, säkra och hälsosamma miljöer med goda vegetationsförhållanden, samt god luft- och ljudkvalitet genom att minska risk för bland annat bullerstörningar och luftföroreningar. Exempelvis väningsantal, storlek på utemiljön samt trafiklösningar kan behöva anpassas när nya skolor och förskolor ska tillkomma i kommunen. Vid utformning av utemiljön bör särskilt tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att bedriva ändamålsenlig verksamhet beaktas.

Vid planering av förskolor, och i samband med bygglovshandling av dessa, ska det eftersträvas att tillräckligt väl tilltagna fri- och lektytor förekommer. Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet, kan vara vägledande vid planläggning av skolor. Där anges ett mått på friyta om 40 kvadratmeter per barn i förskola och 30 kvadratmeter per barn i grundskola. Att samutnyttja lokaler och ytor är önskvärt, exempelvis kan lokaler för utbildning, kultur, idrott och fritid samutnyttjas av utbildningsverksamhet och föreningsverksamhet. Genom strategisk placering av skolor och förskolor kan naturområden, parker, lekplatser och andra allmänna platser samutnyttjas som komplement till förskolor och skolors egna utemiljöer och skapa mångfunktionella ytor.

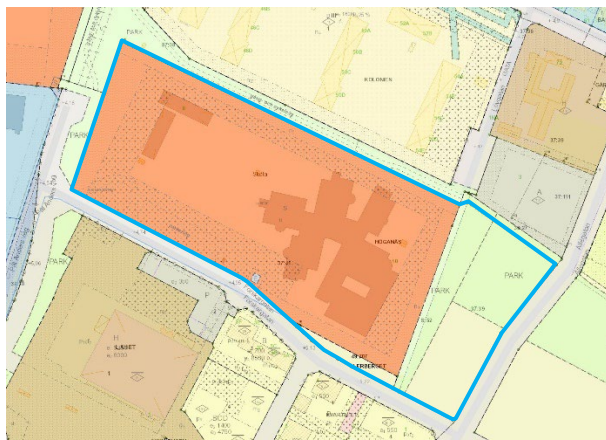
Behovet av idrottsplatser och idrottsballar ska utredas vid planläggning. Tillgången ska möta idrottsrörelsens, skolans och den växande befolkningens behov. Idrottsanläggningar bör placeras på väl tillgängliga platser för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Idrottsballar samplaneras med fördel med andra ytkrävande funktioner såsom skolor. Det ska finnas idrottsytor för alla åldrar och olika intressen. Idrottsytor bör även vara flexibla i sin funktion och användning, dels för att erbjuda en mångfald av aktiviteter, dels för att vara mindre sårbara för idrottsliga trender.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Planområdet omfattas av flera gällande detaljplaner.

HÖGANÄS 37:38 M.FL (1284-P97/186), LAGA KRAFT DEN 10 APRIL 1997.

Inom detaljplanen regleras mark för skoländamål samt allmän plats i form av park och gata. Inom kvartersmark för skola medges byggnation i upp till två våningar med en högsta bruttoarea (BTA) på 8000 kvadratmeter ovan mark. Byggrättens utbredning regleras av omgivande prickmark och korsmark. Inom prickmarken finns även en del bestämmelser som reglerar parkeringsförbud, läplantering samt att mark ska vara tillgänglig för biltrafik till och från transformatorstationen som ligger i södra delen av fastigheten. Läplanteringen är inte genomförd. Denna gällande plan ersätts inom hela skolområdet och mindre delar av anslutningen mot Lövgatan om föreslagen detaljplan vinner laga kraft.



Gällande planbestämmelser i utdrag från kommunens geodatabas. Nytt planområde illustrerat i blå linje.

LÅNGARÖDSOMRÅDET (12-HÖS-445), LAGA KRAFT DEN 13 DECEMBER 1973.

Endast en liten del av denna detaljplan återstår och den innefattar bestämmelsen Park eller plantering. Planen släcks om föreslagen detaljplan vinner laga kraft, och ytan ersätts med byggrätt för skola/bostäder.

DEL AV LÅNGARÖDSOMRÅDET (12-HÖS-432) LAGA KRAFT DEN 1 APRIL 1965

Gällande stadsplan berörs i södra delen inom fastigheten Höganäs 37:39 (kommande kvarter Visionen) och innefattar bestämmelsen allmän plats, park. Del av planen ersätts om föreslagen detaljplan vinner laga kraft, och ytan ersätts med byggrätt för skola/bostäder.

HÖGANÄS 37:39 MED FLERA, DELPLAN 1, ALLÉGATAN (1284-P2019/6) LAGA KRAFT DEN 19 DECEMBER 2018.

Gällande detaljplan innefattas endast marginellt, utmed Allégatan, för att i föreslagen detaljplan ge möjlighet att sätta utfartsförbud mot gatan med ett undantag där förslaget kräver det för att möjliggöra ett visst scenario. Detta redogörs för under förslaget.

HÖGANÄS 37:39 MED FLERA., DELPLAN 2, LEXIKONVÄGEN (1284-P2019/5) LAGA KRAFT DEN 26 JUNI 2019.

Gällande detaljplan innefattas endast marginellt, utmed Forskargatan, för att i föreslagen detaljplan ge möjlighet att sätta utfartsförbud mot gatan med undantag för de platser där in- och utfarter samt parkering behöver ske för förslagens bebyggelse.

KULTURMILJÖPROGRAM**Kulturmiljöwebben-Höganäs kulturmiljöprogram**

Kulturmiljöwebben visar kommunens kulturmiljöprogram, som antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2018 § 56 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

Väster om området, längs Långarödsvägen, ligger en kvarvarande gård från byn Långaröd och uppförd 1881. Flertal byggnader i en typisk skånsk, kringbyggd gårdsstruktur. Merparten uppförd i korsvirke vilket har ett stort kulturbistoriskt värde och upplevelsevärde. Gården i sin helhet är oerhört viktig som en påminnelse om områdets agrara förflutna.

Inom aktuell delplan finns ingen kulturhistorisk värdefull bebyggelse enligt PBL 8:17 eller PBL 8:13 utpekad.

VA-PPLAN (VATTEN & AVLOPP)

Kommunen antog den 16 december 2021 §131 en VA-plan med tillhörande riktlinjer för dagvattenhantering. I denna VA-plan 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.

PARKERINGSSTRATEGI OCH PARKERINGSNORM

Kommunens parkeringsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 14 september 2021 § 148. Syftet med parkeringsstrategin är att stödja kommunens ambitioner om ett hållbart, attraktivt och funktionellt trafiksystem för samtliga transportslag. Kommunens parkeringsnorm antogs av kommunstyrelsen den 7 februari 2023 § 28. Enligt parkeringsnormen gäller, för flerbostadshus i zon A, 8 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA, inklusive besöksparkering. Med riktade mobilitetsåtgärder kan denna siffra sänkas maximalt 20%.

PLANPROGRAM

Planprogram för delar av sydöstra Höganäs (förlängning av Allégatan), daterat den 3 juni 2014, omfattar hela utvecklingsområdet Tornlyckan, dock inte befintliga Tornlyckeskolan. Ett program är vägledande men inte juridiskt bindande. Planprogrammets ambition för området är att möjliggöra utbyggnad av staden och att i samband med detta bygga ut vägnätet och öka tillgängligheten i de östra delarna av Höganäs och östra Lerberget, samt utveckla allmänna platser och grönområden inom programområdet.

KVALITETS- OCH GESTALTNINGSPROGRAM

Ett politiskt beslutat kvalitetsprogram har tagits fram (reviderat 2021-06-14) där delar av planområdet ingår. Kvalitetsprogrammet ska vara vägledande både för planområdets exploatering av kvartersmark samt utbyggnaden av den allmänna platsen. Programmet beskriver och definierar den kvalitetsnivå som krävs för att delta i genomförandet av stadsdelens uppförande.

Kvalitetsprogrammet utgör underlag vid bygglovsprövning och är ett vägledande dokument som ska läsas tillsammans med detaljplanen för projektet.

Kvalitetsprogrammet kommer att medfölja som bilaga till detaljplanen vid exempelvis markanvisningstävlingar och tecknande av markanvisningsavtal.

LJUSSÄTTNINGSPROGRAM FÖR HÖGANÄS STAD

KLIMAT PM/ KLIMATUTREDNINGAR

Under planprocessen för Hamnhotellet och Ändring av översiktsplan (ÄÖP) Jonstorp har Höganäs kommun tagit fram klimatutredningar med både klimatanalyser och utredning mot stigande havsnivåer för både Höganäs och Jonstorp. Dessa utredningar visar inte att planområdet påverkas av

MILJÖPROGRAM

Miljöprogram för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige den 16 december 2015. I miljöprogrammet finns ett antal åtgärder som ska eftersträvas vid detaljplanering av vilka följande kan anses relevanta för aktuell detaljplan:

- Skapa sammanhängande cykelstråk.
- Planera för att möjliggöra användning av solceller på tak.
- Lokalisera bostadsområden och större arbetsplatser kollektivtrafik- och servicenära.
- Främja bilpool vid nybyggnation.
- Laddningsstation för elbilar ska övervägas i planarbete.
- Öka ekosystemtjänster i tätorterna.

SKOLSTRUKTURPLAN 2019

Utdrag ur Skolstrukturplan 2019:

Skolorganisation i centrala Höganäs, där Brukskolan fortsätter vara en F-9 skola för 500 elever och tillbyggnad planeras. En ny skola ska byggas på området Tornlyckan för elever i åk 4–9, klar 2023, med kapacitet för 450 elever, enligt beslut i kommunstyrelsen den 12 februari 2019, § 29. Nuvarande Tornlyckeskolan byggs om och anpassas till en F-3 skola, med kapacitet för 370 elever.

Höganäs kommun prognosticeras öka sin befolkning fram till 2035. Den största ökningen spås ske i Höganäs, centralorten, samt Viken. Barn 1–5 år prognostiseras öka med 297, förskoleklass till årskurs 9 prognostiseras öka med 658 elever och gymnasieskolan med 302

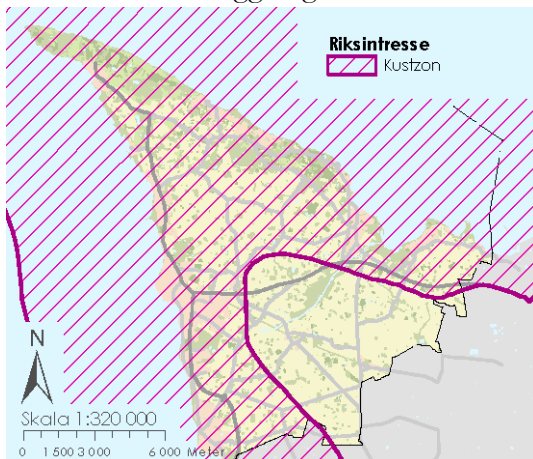
elever under denna period. Befolkningsökningen innebär att både grundskolan och förskolan behöver utökas under denna period för att kunna tillgodose behovet av omsorg och skola. Framför allt om behovet ska kunna tillgodoses inom upptagningsområdet.

RIKSINTRESSEN

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap Miljöbalken (1988:808) MB.

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



Kartbilden visar planområdet i förhållande till riksintresse kustzon (högexploaterad kust).

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap MB. Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3–5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Planförslaget bedöms inte utgöra en konflikt med riksintresset då det innebär en utveckling av befintlig tätort, vilket är i enlighet med undantagsbestämmelser i 1§, sista stycket MB.



Tornhyckeskolan – befintliga byggnader

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

NATURRESERVAT

Området berörs inte av något naturreservat.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Hela Höganäs stad betraktas som bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Utpekade miljöer i kulturmiljöprogrammet visar alla på någon typ av kulturhistoriskt värde. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande utan ska ses som hjälp vid planering då de visar på vilka värden som ska bevaras, vårdas och utvecklas.

Kulturmiljöprogrammet beskriver Höganäs stad kulturvärden som helhet enligt följande:

Höganäs visar på utvecklingen från fiskeläge över brukssamhälle till ett modernt industrisamhälle. Viktiga inslag i miljön är de olika centrumbildningarna 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 utvecklingskedor och med ett socialhistoriskt intresse.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SKÅNES KUSTZON

Länsstyrelsen i Skåne och Region Skåne har tagit fram ett planeringsunderlag för kustkommunerna i Skåne, rapporten Skånes kustområden – ett nationallandskap, 2001:35.

I rekommendationerna för det aktuella kustavsnittet framgår att ”Komplettering av bebyggelse bör främst lokaliseras på insidan av etablerad kustbebyggelse. Kustzonen har stora värden för naturvård-, kulturmiljövård och friluftsliv. Planförslaget är i linje med de rekommendationer som finns i rapporten.

REGIONPLAN FÖR SKÅNE 2022–2040

I Regionplan för Skåne 2022–2040 redovisas ett antal planeringsstrategier. Denna detaljplan kan anses uppfylla åtminstone två av dessa strategier i och med förslaget om förtätning och utveckling av en etablerad tätort med goda kommunikationer:

1) Utveckla flerkärnigheten och stärka samspelet mellan stad och landsbygd

I Skåne finns en mångfald av orter och en unik närhet mellan stad och landsbygd. Den flerkärniga strukturen ska stärkas för att skapa attraktiva livsmiljöer och konkurrenskraft i hela Skåne. I Skåne finns en variation av tillväxtmotorer, regionala kärnor, orter och byar. Genom att öka förståelsen för det ömsesidiga beroendet kan Skåne skapa en utveckling där alla delar stärks utifrån sina kvaliteter. Skåne ska bygga vidare på befintlig ortstruktur med en tydligt sammanhållen bebyggelse inom orterna. (...) De strategiska noderna måste stärkas för att kunna erbjuda grundläggande service och utgöra betydelsefulla mötesplatser för sitt närområde. Arbetsplatser, bostäder och handel måste främst utvecklas i kollektivtrafiknära lägen för att stärka Skånes utveckling som flerkärnig arbets- och bostadsregion. Landsbygdens roll måste lyftas, inte bara i relation till det urbana utan som en självständig och central drivkraft. En livskraftig landsbygd är en förutsättning för att man ska kunna bo, verka och leva i hela Skåne.

4) Växa effektivt med en balanserad och hållbar mark- och vattenanvändning

Skåne ska ha en långsiktigt hållbar mark- och vattenanvändning samtidigt som regionen växer såväl befolkningsmässigt som med fler arbetstillfällen. Skånes tillväxt medför konkurrens om markens användning som behöver hanteras av den fysiska planeringen genom att olika samhällsintressen sammanvägs innan beslut fattas. Mark- och vattenanvändningsfrågorna berör många aktörer och medför också att ekonomiska värden ställs mot andra värden. Det är därför viktigt att aktörerna har en grundläggande samsyn och en fortsatt diskussion som stärker helhetsperspektivet. En balanserad och effektiv mark- och vattenanvändning med sammanhållen bebyggelse och en helhetsyn avseende trafik-, bebyggelse- och grönstruktur är nödvändig för Skånes attraktionskraft och hållbara utveckling. När Skåne utvecklas kommer brukningsvärd jordbruksmark ibland att behöva tas i anspråk och det är då viktigt att detta sker efter noggrant övervägande och analys av effekterna av exploateringen. Genom att tillvarata lägen med goda kommunikationer kan Skåne fortsätta att utvecklas mot en alltmer sammanhållen och integrerad region med positiva effekter för bostadsbyggande, arbetsmarknad och näringsliv som följd. Därigenom finns det potential att bidra till minskad klimatpåverkan och en effektiv resursanvändning samt att tillvarata investeringar i infrastruktur och kollektivtrafik.

► BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Planområdet ligger i Höganäs sydöstra del för den nya stadsdelen Tornlyckan. Det aktuella planområdet för Delplan 5 ligger norr om Forskargatan, mellan Allégatan i öster och Pål Anders väg i väster och innefattar kvarteren Visionen och Framtiden.

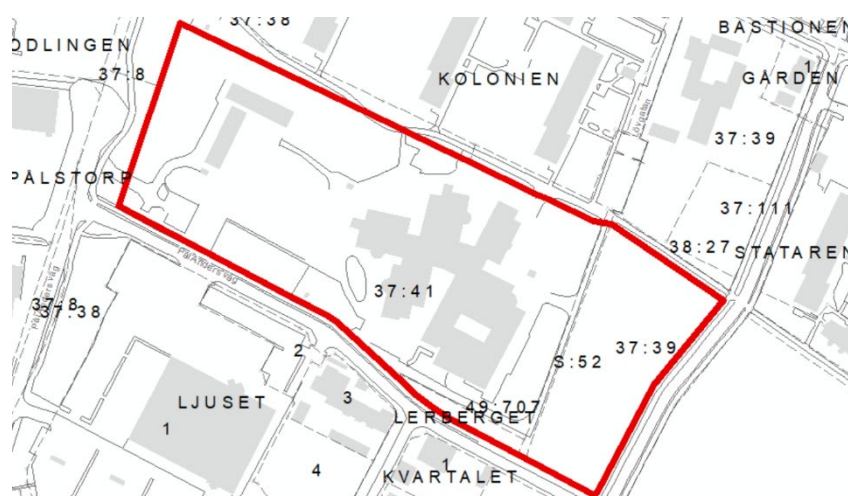


Aktuellt planområdes placering i Höganäs stad

Planområdet omfattar ca 3,9 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området för detaljplanen omfattar fastigheterna del av Höganäs 37:39, Höganäs 37:41, och Lerberget 49:707 och marksamfälligheten Höganäs s:52. Samtliga fastigheter utom marksamfälligheten ägs av Höganäs kommun.



Kartbilden visar aktuella fastigheter som ingår i planområdet.

▶ HELA DETALJPLANEN

SAMMANFATTNING

Detaljplanen inrymmer följande delar; förslaget för Tornlyckeskolan (KS/2019/344) som har varit ute på samråd med syftet att pröva möjligheten för en utökning av befintlig bygggrätt på Tornlyckeskolans fastighet med möjlighet att kompletteras med en ny idrottshall och en ny förskola med plats för upp till sex avdelningar. Fastigheten prövades utöver skoländamål även för vård, kontor samt besöksanläggning. Detta skapade flexibilitet och utrymme för en utveckling av området. En del i syftet var även att detaljplanen (KS/2019/344) skulle anpassas till den planerade utvecklingen av Höganäs nya stadsdel Tornlyckan som sker i direkt anslutning till skolans fastighet.

Detaljplanen inrymmer även del av Höganäs 37:39, (KS/2023/145) Delplan 5, Visionen, som berör den östra delen av planområdet med syfte att pröva lämpligheten för skola och/eller bostäder.

Dessa två delar har inför granskning slagits samman och inrymts inom (KS/2023/145) Delplan 5, Visionen.

Delplan 5 innefattar därmed följande inför granskning:

Möjlig utbyggnad av en idrottshall inom kvarteret Framtiden.

Möjlig utbyggnad av skola eller bostäder inom kvarteret Visionen.

Planbestämmelserna för befintlig skola (kv. Framtiden) görs mer flexibla för att möjliggöra andra användningar.

Planbestämmelserna för (kv. Visionen) görs även de flexibla för att möjliggöra för olika scenarion med olika användningar.

Förslaget följer den gällande fördjupade översiktsplanens intentioner.

SYFTE

Detaljplanens övergripande syfte är att pröva lämpligheten för utbyggnad av staden i sydöstra Höganäs. Denna detaljplan inrymmer kvarteren Framtiden och kv. Visionen och går under namnet delplan 5. För kvarteret Visionen innebär syftet att ta fram en flexibel en flexibel plan som avses tillåta skola eller bostäder. Den befintliga Tornlyckeskolans fastighet (kvarteret Framtiden) planeras att kompletteras med en ny idrottshall. För att göra skoltomten mer flexibel så prövas utöver skoländamål även bestämmelsen för vård, kontor samt besöksanläggning.

FÖRESLAGEN UTFORMNING GATUNÄT

Planförslaget inrymmer inga delar av gatunätet. Utfarter kommer att anläggas mot Forskargatan och Allégatan och dessa kommer i sin utformning att anpassas till det befintliga gatunätet. Sedan tidigare, under framtagandet av Delplan 4 kv.

Himlavalvet genomfördes en förprojektering för Tornlyckans etapp 2 och etapp 3 som kommer att stå till grund för gatunätet för tillkommande delar.

Genom att tidigt planlägga den nödvändiga infrastrukturen förtydligas även relationen mellan det allmänna och det privata samt gynnar stadsgatunätet vilket sätter tydliga ramar för delplanerna och etapperna som kommer. På detta sätt tydliggörs relationen mellan vad som blir allmän plats respektive kvartersmark.

Husen placeras även nära gatan vilket hjälper till att markera kvarterens hörn och gränser och ger samtidigt området en tydlig stadsmässig karaktär. Entréer ut mot

gatan bidrar till läsbarheten och skapar förutsättning för spontana möten och ett levande gaturum. Entrésidor mot gatan skapar även en tydlig avgränsning mellan den privata sfären och det publika gaturummet.

FÖRESLAGEN UTFORMNING GATURUM

Inom området ska gälla att gående och cyklister är prioriterade trafikanter och att gaturummen i första hand planeras utifrån dessas behov. Övergripande för området är att samtliga trafikslag ges plats inom samma gaturum. Det vill säga att överallt där du kan köra bil ska det vara lika självklart att du har rätt att gå och cykla.

Riktlinjer för gators olika typer och utformning beskrivs närmare med principskisser i kvalitetsprogrammet och det förprojekteringsunderlag som är utfört sedan tidigare för Tornlyckans etapp 2 och 3. Gaturummens utformning kommer att utgå från dessa underlag.

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Söder om planområdet ligger Forskargatan. I öster ligger Allégatan och väster om planområdet ligger Pål Anders väg. Alla tre vägarna är kommunala och ligger i direkt anslutning till planområdet. Norr om planområdet ligger den kommunala vägen Långarödsvägen som leder senare till den statliga vägen, Väg 111 (Höganäsvägen). Väg 111 ligger väster om planområdet och sträcker sig i nord-sydlig riktning.

För hela Tornlyckeområdet planeras totalt 950 bostäder inklusive de redovisade bostäderna i kv. Visionen och kv. Futurum. Bostäderna omfattar både flerbostadshus och radhus. Uppdelningen är fortfarande inte bestämd men bedöms till 750 bostäder i flerbostadshus och 200 bostäder i radhus.

Inom området finns redan ICA-handel, en grundskola, en anpassad skola samt befintliga bostäder och radhus. Det förväntas dock inte att dessa kommer att öka biltrafiken, förutom den trafik de redan genererar idag och som redan är inkluderad i nuvarande årsdygnstrafik (ÅDT).

För att beräkna framtidens trafikmängd från planområdet har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts. Enligt verktyget kommer cirka 47% av alla resor att göras med bil vilket bedöms vara en rimlig uppskattning och behöver därför inte justeras upp. Totalt beräknas hela Tornlyckans planområde alstra 2 850 fordon/dygn för scenariot med bostäder och 3 250 fordon/dygn för scenariot med grundskolan. Detta har beräknats med hänsyn till nyttotrafik (varutransporter, sopbilar ... etcetera). Planområdena kv. Visionen och kv. Futurum beräknas alstra 1 400 fordon/dygn för scenariot med skolan och 1 000 fordon/dygn för scenariot med bostäder.

Eftersom den nyalstrade trafiken från kv. Visionen och kv. Futurum kommer att utgöra endast en del av den framtida trafiken tar beräkningar av trafikflödet och trafikfördelningen hänsyn till den trafik som förväntas alstras från hela Tornlyckan med samtliga kvarteren. Beräkningarna har baserats på antagandet att tillskottet från planområdena kv. Visionen och kv. Futurum kommer att inträffa någon gång under 2027 och hela Tornlyckeområdet kommer att bli färdigbyggt år 2035.

FÖRESLAGEN ALLMÄN PLATS

Detaljplanen föreslår ingen allmän plats men nedanstående delar påverkas av planen direkt eller indirekt.

TRAFIK

Utveckling och utbyggnad av denna delplan med två olika scenarion ställer krav på trafikplaneringen i området särskilt vad det gäller funktionella angöringsvägar, parkering och att ordna med trygga och säkra skolvägar.

Gatunätet kring planområdet ändras inte. Pål Anders väg, Forskargatan och Allégatan fortsätter att vara huvudsaklig tillfartsväg till skolan. Infarten för varutransporter för scenario 1 flyttas till Forskargatan. Möjlighet till in- och utfart för scenario 2 medges mot Allégatan. För resterande delar från planområdet råder utfartsförbud.

BILTRAFIK

Enligt Trafikverkets mätningar från 2021 ligger trafikmängderna i väg 111 norr om Lexikonvägen på cirka 13 200 fordon/dygn. Motsvarande siffran för den del av väg 111 som ligger söder om Lexikonvägen är cirka 12 000 fordon/dygn. I båda fallen kör ungefär 50% av trafiken norrut och 50% söderut och andel tung trafik ligger på cirka 4%.

PARKERING

Enligt den gällande parkeringsnorm som kommunen har fastställt under 2023 behövs minst 8 bilparkeringar/1000 kvadratmeter BTA för flerbostadshus, varav minst 1 plats för besökande och 1 plats för personer med nedsatt rörelseförmåga. För enbostadshus med enskilda parkeringar gäller två platser per hus. Om alla eller en del av parkeringar för radhus finns samlade krävs i stället 1,5 parkeringsplats per hus. Parkeringsnormen ställer också krav på 28 cykelparkeringar/1000 kvadratmeter BTA för flerbostadshus, varav minst 5% bör vara avsedda för promenadskotrar/lastcyklar. Cykelparkeringarna bör placeras lättillgängligt, gärna i närheten av entréer eller i god anslutning till det befintliga cykelnätet som finns i närheten av planområdet.

	Antal kvm BTA	Krav på bilparkeringar	Varav tillgänglig hetsanpassade	Krav på cykelparkeringar	Varav för promenadskotrar/lastcykel
Grundskolan	6750	41	2	324	17
Idrottshallen	1500	30*	1*	23*	2*
Behovet		41	2	324	17

Tabellen visar krav på parkeringar för scenarion med skola enligt Höganäs kommuns parkeringsnorm.

* Samnyttjas med skolans befintliga parkering som omplaceras mot Forskargatan. Behovet bedöms finnas vid olika tidpunkter på dygnet.

	Antal kvm BTA	Krav på bilparkeringar	Varav besökande	Varav tillgängliga tsanpassade	Krav på cykelparkeringar	Varav för promenader/lastcykel
Flerbostadshus	5000	40	6	2	140	7
Radhus	1400 (15 radhus)	23	2	-	-	-
Idrottshallen	1500	30*	-	1*	23*	2*
Behovet		63	8	2	140	7

Tabellen visar krav på parkeringar för scenarion med bostäder enligt Höganäs kommuns parkeringsnorm. * Samnyttjas med skolans befintliga parkering som omplaceras mot Forskargatan. Behovet bedöms finnas vid olika tidpunkter på dygnet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom Tornlyckeområdet eftersträvas ett gent och sammanhängande gång- och cykelnät. Det ska vara tryggt och naturligt att röra sig till fots eller med cykel i och förbi området.

Skolan har, genom sin funktion och placering, en stor påverkan på trafikflödet och hur cyklister och fotgängare rör sig i området. Då huvuddelen av skoleleverna beräknas komma norr- och österifrån ska entré för skoleleverna finnas mot parkstråket. Här bör naturligt också huvuddelen av elevernas cykelparkering finnas.

Separerad cykelväg (2,5 meter bred) finns längs norra sidan av den nyligen ombyggda Forskargatan, vilken räknas som ett stråk som kommer att bli välanvänt. Entré för elever och anställda, med cykelparkering, bör finnas även i anslutning till Forskargatan. Cykelparkering ska anordnas i enlighet med Höganäs kommuns gällande parkeringsnorm för cykel- och lådcykel.

Inom skolområdet beräknas cirka 324 cykelparkeringar behövas, varav cirka 17 ska vara tillgängliga för lådcyklar. Dessa parkeringar antas kunna samutnyttjas med idrottshallen. I scenariot där användningsområdet för fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen) bebyggs med bostäder beräknas cirka 140 cyklar behövas varav cirka 7 ska vara tillgängliga för lådcyklar.

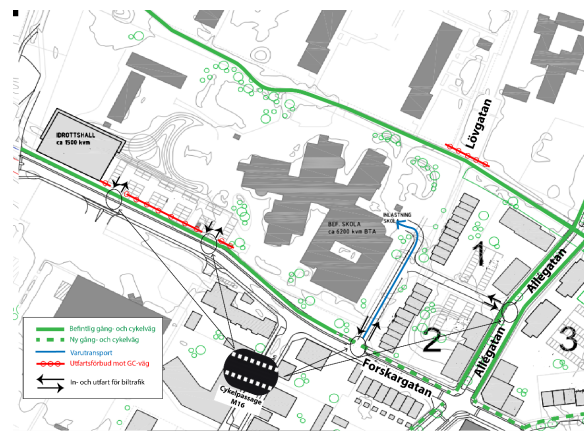
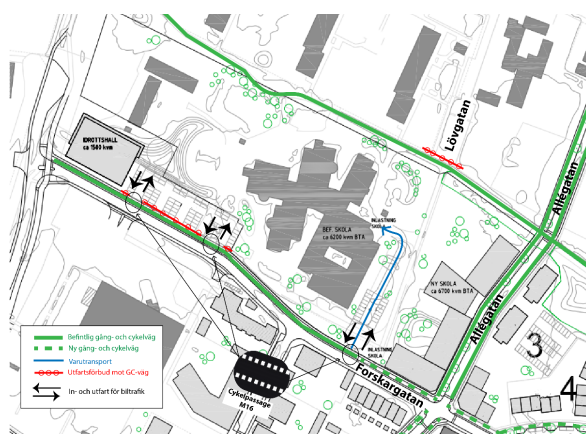


Illustration över de föreslagna åtgärderna för scenariot om användningsområdet för del av fastigheten Höganäs 37:39 (kv. Visionen) bebyggs med skola i kartbilden till vänster och illustration över föreslagna åtgärder för scenariot om användningsområdet bebyggs med bostäder till höger.

KOLLEKTIVTRAFIK

I anslutning till planområdet finns dessa busslinjer, etcetera.

På väg 111, cirka 600 respektive 650 meter från planområdet, finns två busshållplatser Ljungvägen respektive Kullagymnasiet som är tillgänglighetsanpassade och försedda med väderskydd. Båda busshållplatserna trafikeras av två busslinjer 11 respektive 220 med hög turtäthet till Helsingborg respektive Helsingborg via Viken.

På Långarödsvägen, cirka 350 meter gångavstånd nordost om planområdet, ligger busshållplatsen Långaröd. På Sporthallsvägen, cirka 500 meter gångavstånd sydväst om planområdet ligger busshållplatsen Lexikonvägen. Båda busshållplatserna trafikeras av den lokala busslinjen Höganäs 201. Turtätheten är en tur per timme alla dagar i veckan mellan 9 – 18 utom söndagar då bussen är ur drift. Busshållplatsen ger planområdet god förbindelse till viktiga målpunkter runt Höganäs.

RIKTLINJER FÖR GATURUMMENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Gatorna runtomkring planområdet kommer inte att påverkas nämnvärt. Eventuell påverkan på befintlig infrastruktur kommer att ske i anslutning till föreslagna in- och utfarterna.

FÖRESLAGEN UTFORMNING KVARTERSMARK

Föreslagen kvartersmark i denna detaljplan inrymmer markanvändningsbestämmelserna S, D, K, R samt B tillika Skola, Vård Kontor, Besöksanläggning samt Bostäder.

HUVUDSTRUKTUR

Planområdet avses i första hand behållas som ett skolområde och därför säkras friytor och skolgård genom en planbestämmelse för maximal byggnadsyta på 35% respektive 30 % av fastighetsytan inom respektive användningsområde.

Placeringen av nya byggnader hålls öppen och flexibel. Grundförslaget bygger på två scenarion för detaljplanen;

Se illustrationsplan nedan

Scenario 1 är att planområdet i sin helhet möjliggör för skola, vård, kontor, besöksanläggning på ena användningsområdet och skola på andra användningsområdet.

S – Skola, D – Vård, K – Kontor, R – Besöksanläggning

I detta scenario tillkommer även parkeringsytor för de planerade verksamheterna samtidigt som även friytor för eleverna säkras.



Planområdet med scenario 1 (skola) på fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen)

Scenario 2 är att planområdet i sin helhet möjliggör för skola, vård, kontor, besöksanläggning på ena användningsområdet och bostäder på andra användningsområdet.

S – Skola, B – Bostäder. I detta scenario tillkommer parkeringsytor inne på kvartersmarken och gemensamma ytor för flerbostadshusen säkras.

Framgent kommer dessa två scenarion att omnämnas som scenario 1 respektive scenario 2 i planbeskrivningen. Markanvändningsbestämmelser med tillhörande egenskapsbestämmelser beskrivs mer djupgående under kapitlet Motiv till detaljplanens regleringar.



Planområdet med scenario 2 (bostäder) på fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen).

BOSTADSBEBYGGELSE

Vid scenario 2 planeras bebyggelsen i fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen) fördelas mellan flerbostadshus respektive radhus. Flerbostadshusen föreslås ligga utmed Allégatan och delvis Forskargatan. Flerbostadshusen föreslås

variera mellan 3–4 våningar. Radhus föreslås ligga mer inåt i kvarteret i maximalt två våningar.

KOMPLEMENTBYGGNADER

Vid båda scenarierna tillkommer komplementbyggnader för respektive verksamheters behov. Dessa regleras till en nockhöjd på högst 4 meter.

VERKSAMHETER OCH KOMMERSIELL SERVICE

Vid båda scenarierna planeras för skola, vård, kontor och idrottshall på fastigheten Höganäs 37:41. Genom denna flexibla planering säkras olika typer av verksamheter och kommersiell service som varar över tid. Skolans möjlighet att eventuellt bygga på höjden och idrottshallens möjligheter att växa, förutsatt att parkering kan lösas, kan bidra med att dels värna skolgården och friytorna dels utveckla platsen till ett framtida hälsonav.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Parkering för skola, förskola, besökare till idrottshallen och allmän besöksparkering i Tornlyckan kommer att samnyttja de parkeringar som anläggs i skolområdet. Behovet inom planområdet beräknas bli cirka 65–70 parkeringsplatser.

Huvudangöring och parkering avses ske på den södra sidan av fastigheten. Cirka 67 parkeringsplatser beräknas kunna anläggas här vid behov. Angöring till förskolan och idrottshallen sker vid vändplats som ordnas i anslutning till parkeringsplatserna. Även parkeringsytan vid Lövgatan i norr finns tillgänglig för skolans anställda och besökare, med cirka 36 parkeringsplatser samt möjlighet för avlämning av elever med bil.

I det fall området används för annat än skola och idrottshall bör ny utredning om parkeringsantal göras. Kommunens parkeringsnorm ska vara uppfylld.

Parkeringslösning ska redovisas i samband med bygglovsprövningen.

För Scenario 1 planeras en gemensam parkering och angöring för alla funktioner inom planområdet är planerad till den södra delen av fastigheten, utmed Forskargatan (cirka 66 platser). Det tillkommer även (cirka 17 platser) inne på den östra delen av planområdet utmed Forskargatan och skolans in- och utlastningsväg. Skolans parkering och angöring kompletteras även med befintligt område nordöst om planområdet, i anslutning till Lövgatan (cirka 36 parkeringsplatser) som inte inryms inom denna detaljplan.

För scenario 2 säkras (42) parkeringsplatser inom kvartersmarken för flerbostadshusen. Radhusens parkeringsplatser anordnas inom tomten. Alla parkeringsplatser säkras i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm.

ALLMÄN SERVICE OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planläggning av fler bostäder i Tornlyckan stärker underlaget för service i området. Bostäder placerade nära service och allmän service, som till exempel skolor i kombination med ett välutbyggt gång- och cykelnät, minskar bilbehovet och främjar rörelse till fots och cykel. Ambitionen med området Tornlyckan är att samla en stor del av den service man behöver till vardags.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Förslaget inrymmer ingen kulturhistorisk bebyggelse.

FRITID OCH LEK

Eftersom planen innehåller skolytor så är andelen friyta viktig i området. Med en möjlig exploatering på 35 % av fastighetsytan inom användningsområdet, respektive 30% av fastighetsytan inom användningsområdet garanteras tillräcklig ”friyta” per barn i enlighet med Boverkets allmänna råd. Skolgården avses även förbättras i och med kompletteringen av ny bebyggelse.

Inom stadsdelen Tornlyckan planeras både lättillgängliga park- och naturområden. Övergripande beskrivning och riktlinjer för den allmänna platsmarkens utförande och utformning finns redovisat i kvalitetsprogrammet. Då detaljplanen även möjliggör för idrottshall bidrar även det utrymmet till möjligheter för lek, idrott- och hälsa samt diverse fritidsaktiviteter.

OMFATTNING

För användningsområdet som inrymmer fastigheten Höganäs 37:39, Tornlyckeskolans befintliga fastighet (kv. Framtiden) föreslås av detaljplanen en ökning av byggrätten från högsta bruttoarea (BTA) på 8 000 kvadratmeter (i max två våningar) i befintlig plan, till en byggnadsarea (BYA) på max 35% av fastighetsytan, vilket innebär totalt ca 8 700 kvadratmeter BYA efter genomförd fastighetsreglering. Det föreslås ingen begränsning på bruttoarean i den nya planen, men byggnadshöjden regleras till maximalt 11,2 meter. Lokala högre byggnadshöjder införs i plankartan för att göra befintlig byggnadskropp planenlig. Dessa höjder finns markerade på plankartan med egenskapsytor.

För användningsområdet som inrymmer del av fastigheten Höganäs 37:39 (kv. Visionen) föreslås av detaljplanen byggrätter i enlighet med två scenarion. Ett första scenario, om byggrätten inom användningsområdet byggs ut som skola, föreslås byggrätten till en BYA på max 30% av fastighetsarean vilket motsvarar 2 900 kvadratmeter BYA eller 6 700 kvadratmeter BTA i 2 – 3 våningar och en idrottshall på 1 500 kvadratmeter BYA.

Ett andra scenario, om byggrätten inom användningsområdet byggs ut som bostäder, föreslås byggrätten till totalt 6 400 kvadratmeter BTA i dels radhusbebyggelse om två våningar och flerbostadshus om 3 – 4 våningar efter genomförd fastighetsreglering. Båda scenarionerna inryms inom en BYA på max 35% respektive 30% av fastighetsytorna inom respektive användningsområde. Detaljplanen möjliggör även för den tänkta idrottshallen att växa från 1 500 kvadratmeter som den avses byggas till maximalt 3 200 kvadratmeter förutsatt att parkering kan tillgodoses.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Placering

Placeringen av nya byggnader hålls öppen och flexibel, men precis som i kvalitetsprogrammet för Tornlyckan är det önskvärt att bebyggelsen, där det är möjligt, placeras nära fastighetsgräns. Detta för att bidra till ett tydligt gaturum och mer definierade kvarter.

Utformning

En fasads detaljbearbetning och sammansättning bidrar till byggnadens upplevda skala. Byggnadernas volymer ska därför brytas ner och utföras med en tydlig växling eller förskjutning i fasaden. I utformningen av den tänkta idrottshallen

skall en skulptural variation eftersträvas i fasaden, vilket regleras i bestämmelsen *f1 - utvändigt utformning av idrottshall ska vara varierad och utformas utifrån barnens perspektiv*. Aktiva och omsorgsfullt utformade fasader med öppningar mot gatan bidrar till ökad trygghet och attraktivitet. För att säkra öppningar mot gatan i bottenvåningen regleras idrottshallen med *f2 - idrottshallens fasad mot gatan ska bestå av minst 20% fönsterarea*.

Utförande

Viss risk för översvämningar vid extrema regn finns inom området. Därför regleras det i plankartan att *nivån på färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över höjd på angränsande gata (b1)*. Den höga grundvattennivån i området är grunden till att planbestämmelsen att *källare inte får finnas (b2)*. Trapphus i flerfamiljshus skall i största möjliga mån vara genomgående i bottenvåningen. Detta är viktigt för att de boende ska kunna nå den privata gårdssidan utan att behöva ta omvägar. Detta säkras med planbestämmelsen *b3 Trapphus ska vara genomgående*.

Markens anordnande

Skolgårdens ytor måste förändras vid byggnation av idrottshall. Skolgården ska optimeras för sitt ändamål och kompletteras med lämplig utrustning. Skolgården ska, enligt Barnkonventionen, utformas som en säker plats som är pedagogiskt stimulerande och tillgänglig för alla.

Mer hårdgjorda ytor genom exploatering ger mindre grundvattenbildning och högre belastning på dagvattenledningarna, varför nya hårdgjorda ytor som till exempel parkeringsplatser med fördel kan göras infiltrerande. För att säkerställa att detta sker samt bibehålla en grönare skolgård har hårdgöringsgraden av skolgården reglerats.

En trafiksäker gångväg mellan skola och idrottshall ska ordnas.

Markens lutning ska anläggas så att dagvatten rinner bort från alla byggnader.

HÅLLBART BYGGANDE

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

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Föreslagen grundläggning för byggnader upp till 11 meter i nockhöjd (uttryckt som 1–2 våningar i geoteknisk undersökning, WSP 2014) är platta på mark utan källare. Denna rekommendation baseras på resultat från den geotekniska undersökningen. En ytterligare geoteknisk utredning för *Kv. Dagen, kv. Futurum, kv. Visionen & Tornlyckeskolan har genomförts av WSP 2023-11-17*. Utredningen fastslår att de geotekniska förutsättningarna är goda och att föreslagen grundläggning med byggnation över 2 våningar och upp till 4 – 5 våningar för kv. Visionen bedöms kunna upprättas. Dock ska grundläggning och eventuell schaktning av jord ske enligt utredningens rekommendationer. All grundläggning rekommenderas även att utföras i radonskyddat utförande.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖ

Enligt tidigt meddelande från Länsstyrelsen så berör den aktuella detaljplanen ingen känd fornlämning och området är idag till stor del ianspråktaget. Därför krävs inget tillstånd enligt 2 kap. KLM och inga krav kommer ställas på arkeologisk utredning. Skulle fornlämningar påträffas vid markrepp skall

arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Det finns god kapacitet i ledningsnätet för att hantera tillkommande vatten och spillvatten. Ledningsnätet för dagvatten kring planområdet har begränsad kapacitet. Dock finns det långt gångna planer på att bygga en framtida 1200 millimeter dagvattenledning från Lexikonvägen till havet, vilket kommer att öka kapaciteten markant i dagvattenledningarna kring detaljplaneområdet.

DAGVATTENHANTERING

För att bättre hantera dagvattnet har bestämmelsen n_1 *Alla parkeringsytor ska utformas på minst 50 % genomsläpplig beläggning* tillkommit på plankartan. För att säkra gröna skolgårdar för barnen har bestämmelsen n_2 *Hårdgöringsgraden för skolgård får ej överstiga 30 % av fastighetsarenan inom användningsområdet*. Dessutom har bestämmelserna b_1 *källare inte får finnas* och b_2 *Nivån på färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över höjd på angränsande gata*, tillkommit på plankartan. Dessa bestämmelser säkerställer sammantaget en god och hållbar dagvattenhantering i planområdet. Dagvatten från området leds via befintliga ledningar till recipienten, här vattenförekomsten N Öresund, SE561030-122 821. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassas vattenförekomsten nu i förvaltningscykel 3 att ha god ekologisk status.

ENERGIFÖRSÖRJNING

En transformatorstation finns i anslutningen till parkeringen i planområdets södra del. Anläggningen blir planenlig med planbestämmelsen *E – Tekniska anläggningar*. Parkeringsutformningen har tagit hänsyn till avståndet till anläggningen. Det behöver finnas ett tomrum på minst en parkering från byggnaden. Anledningen är att Höganäs energi behöver åtkomst dygnet runt om vid oförutsedda händelser och drift och underhåll.

RIKTLINJER FÖR DAGVATTENMAGASINENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Vid skapande av nya öppna dagvattenanläggningar ska dessa, så långt det är möjligt utformas så att de får ett skönhets- och rekreationsvärde men även så att natur- och kulturvärden tas tillvara. Kraven på anläggningarnas utformning ska anpassas till omgivandeförhållanden. I utformningen bör säkerhet och framtida skötselbehov beaktas. Detta kan ske genom att exempelvis dagvattendammar utformas med flacka slänter. Utformningen bör även prioritera biologiska och ekologiska mervärden.

VÄRME

Fjärrvärmesystem finns i planområdets västra och norra del. Denna kommer kunna förse området med värme. Om ledningarna klarar hela områdets effektbehov får utredas när man vet vilken hustyp som skall byggas och vilket effektbehov som dessa har. Vi kommer även kunna förse området med fiberkabel med uppkoppling till ett öppet stadsnät.

HÅLLBARA ALTERNATIV

Möjligheterna att ansluta till fjärrvärme finns för hela planområdet. Höganäs kommun ser positivt på att i taklandskapen anlägga solceller för hållbar energiförsörjning och gröna tak för biologisk mångfald.

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Synliga sopkärl ska i alla lägen undvikas. Miljöhus bör placeras med full tillgänglighet och i nära anslutning till gatan för att underlätta sophämtning. I de fall där avfallshämtning måste ske direkt från gatan bör sopkärlen integreras i byggnad eller avskärmas med mur/plank.

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

ÖVRIGA LEDNINGAR

Exploatören ska både kontakta räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING

Radonmätningar har utförts i projektet för Lexikonvägen 2014 och visar på normalradonmark, vilket innebär att byggnader ska upprättas som radonskyddade. Något som även *Tekniskt PM Geoteknik för kv. Futurum kv. Visionen & Tornhyckeskolan Höganäs 2023-11-17* tar fasta på. För att detta ska fullföljas har bestämmelsen *b₄ Grundläggning av byggnader ska ske i radonskyddat utförande* tillkommit på plankartan.

FÖRESLAGEN HÖJDSÄTTNING/TOPOGRAFI

Höjdsättning på samtliga tillkommande byggnader inom, oavsett om hela planområdet bebyggs med verksamheter för skola eller med bostäder på del av fastigheten Höganäs 37:39 (kv. Visionen), ska höjdsättas med en nivå på 0,3 meter över angränsande gata. För att verkställa detta har bestämmelsen *b₂ Nivån på färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över höjd på angränsande gata.*

HÄLSA OCH SÄKERHET

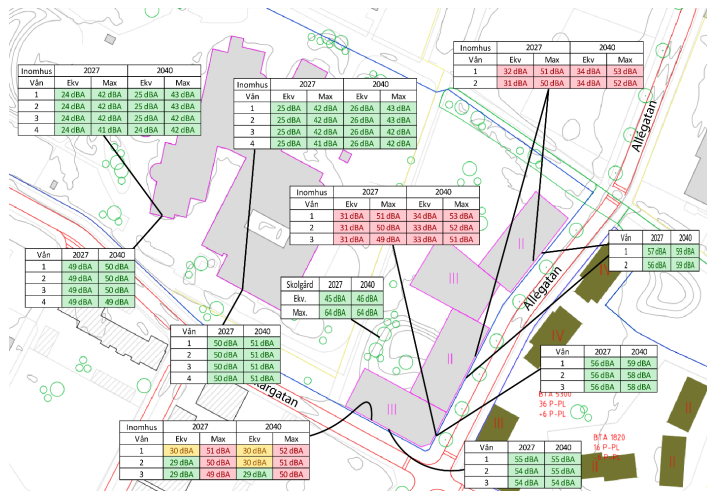
BULLER

Vägrafikbuller

För att redovisa vägbullerpåverkan på befintlig skolgård samt tillkommande bebyggelse har en trafik- och bullerutredning tagits fram. *Trafik- och bullerutredning 2023-11-20*. Vid den planerade nya skolgården, som ligger ca. 45 meter från Forskargatan beräknas den ekvivalenta ljudnivån till 45 dBA år 2027 och 46 dBA år 2040. Den maximala ljudnivån beräknas till 64 dBA både vid år 2027 och år 2040. Detta innebär att den nya skolgård som planeras i samband med den nya skolan i kv. Visionen har tillgång till en god ljudmiljö i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärden.

När det gäller den befintliga skolan, som ligger 31 meter från Forskargatan beräknas den ekvivalenta ljudnivån till 50 dBA år 2027 och 51 dBA år 2040. Den

ekvivalenta ljudnivån inomhus från trafik beräknas till 25 dBA år 2027 och 26 dBA år 2040. Den maximala ljudnivån beräknas till 42 dBA år 2027 och 43 dBA år 2040. Undervisningsrum som är avsedda för elever med nedsatt hörsel rekommenderas att inte placeras ut mot gatan. Anledningen är att maxnivån överskrider riktvärden både år 2027 och år 2040 och ekvivalentnivån beräknas överstiga riktvärden till år 2040. Slutsatsen blir att den befintliga skolan har tillgång till en god ljudmiljö i enlighet med svensk standard SS 25268:2023. Dock bör undervisningsrum som är avsedda för elever med nedsatt hörsel inte placeras ut mot Forskargatan.



De beräknade bullernivåerna för år 2027 och år 2040 vid bostädernas fasad för samtliga våningar, vid uteplatsen samt vid den befintliga skolan och skolgården. Beräkningarna baseras på att en grundskola byggs inom kv. Visionen.



De beräknade bullernivåerna för år 2027 och år 2040 vid bostädernas fasad för samtliga våningar, vid uteplatsen samt vid den befintliga skolan och skolgården. Beräkningarna baseras på att bostäder byggs inom kv. Visionen.

Den ekvivalenta ljudnivån vid bostädernas fasad som ligger mot Allégatan beräknas att öka från 57 dBA (decibel A) år 2027 till 59 dBA år 2040. Detta har

beräknats med antagande om att fasaden mot Allégatan som närmast kan placeras 10 meter från vägens mittpunkt med tanke på vägens utformning och gång- och cykelvägen som finns längs med Allégatan. Den ekvivalenta ljudnivån beräknas vara ca. 1–2 dBA lägre vid fjärde våningen jämfört med första våningen. Detta innebär att fasaden till samtliga bostäder samt uteplatsen klarar riktvärden för buller från väg enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid nybyggda bostäder.

Den ekvivalenta ljudnivån vid bostädernas fasad som ligger mot Forskargatan beräknas öka från 53 dBA år 2027 till 54 dBA år 2040. Motsvarande siffran för våning fyra är 52 dBA både vid år 2027 och år 2040. Detta har beräknats med antagande om att fasaden mot Forskargatan som närmast kan placeras 12 meter från vägens mittpunkt. Maximal ljudnivå vid uteplatsen som ligger 42 meter norr om Forskargatan är 63 dBA år 2027 och 64 dBA år 2040. Den ekvivalenta ljudnivån vid uteplatsen beräknas ligga på 41 dBA år 2027 och 42 dBA år 2040. Det finns alltså inga krav på placeringen av fasaden mot Forskargatan eller utemiljön eftersom vare sig ekvivalent- eller maxnivån överskrider riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid nybyggda bostäder.

Industribuller

Resultatet visar att riktvärden för förskola innehålls för den planerade placeringen och utformningen, med förutsättningen att denna ska användas dagtid. För eventuell vård- och kontorsanläggning innehålls riktvärden med samma förutsättning. Om en vårdanläggning ska anläggas med verksamhet kvälls- och/eller natttid, bör följande utredas för att se om riktvärden kan innehållas: Uppdatering av bullerberäkningar med Scandsticks planerade åtgärder. Med åtgärderna innehålls eventuellt riktvärden för zon A.

Bullerpassning av byggnadens utformning för att innehålla riktvärden för zon B. Bullerpassning innebär att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en ljuddämpade sida ($Leq \leq 40$ dBA).

Utredning av vidare åtgärder vid de dominanta ljudkällorna.

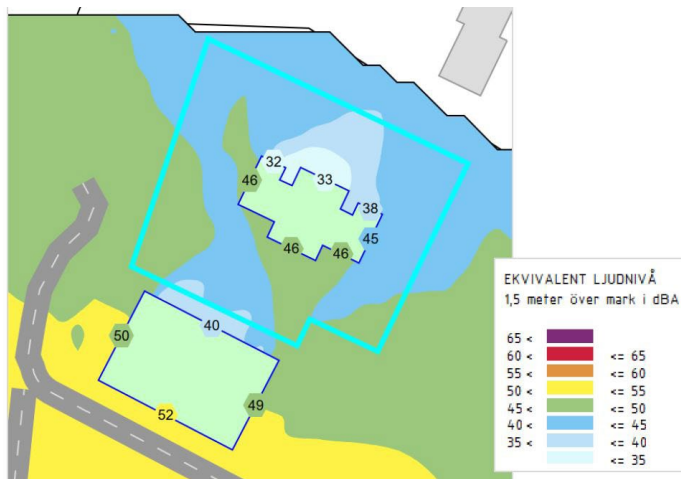
För idrottshall finns inga riktvärden för ljudnivå utomhus. Ljudnivåerna är relativt låga och riktvärden inomhus kommer kunna innehållas vid detaljprojekteringen. På den intilliggande befintliga skolgården är ljudnivån generellt <50 dBA. I det gula området figuren nedan överskrider ljudnivån något och därför är det lämpligt att parkeringsplatserna placeras i detta område, mot Forskargatan.

Uppdatering av bullerberäkningar med Scandsticks planerade åtgärder. Med åtgärderna innehålls eventuellt riktvärden för zon A.

Bullerpassning av byggnadens utformning för att innehålla riktvärden för zon B. Bullerpassning innebär att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en ljuddämpade sida ($Leq \leq 40$ dBA).

Utredning av vidare åtgärder vid de dominanta ljudkällorna.

För idrottshall finns inga riktvärden för ljudnivå utomhus. Ljudnivåerna är relativt låga och riktvärden inomhus kommer kunna innehållas vid detaljprojekteringen. På den intilliggande befintliga skolgården är ljudnivån generellt <50 dBA. I det gula området figuren nedan överskrider ljudnivån något och därför är det lämpligt att parkeringsplatserna placeras i detta område, mot Forskargatan.



Ekvivalent ljudnivå från industri dagtid vid planerad förskola och idrottsbhall. Förskolan utgår och planeras inte längre i denna detaljplan.

FARLIGT GODS

Farligt godstransporter förekommer längs väg 111 som ligger cirka 350 meter från planområdet. Inga åtgärder är nödvändiga då avståndet mellan planerad bebyggelse och väg 111 bedöms som tillräckligt.

MARKFÖRORENINGAR

En översiktlig markmiljöundersökning har under våren genomförts av WSP, 2021-06-14, och utifrån resultaten av provtagen jord har ingen föroreningssituation kunnat konstateras. Samtliga halter i analyserade jordprov underskred Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

RISK FÖR ÖVERSÄMMNINGAR

Viss risk för översvämningar vid extrema regn finns inom området. Översvämningsskartan visar områden där vatten kommer att bli stående och orsaka en översvämning på ytan i samband med ett skyfall med klimatfaktor 1,3. Tidpunkten som kartan illustrerar är då ledningssystemet är fullt och vattendjupen maximala.



Utdrag ur kommunens geodatabas avseende översvämningrisk.

Med nybyggnation ska höjdsättning av området ses över så att inga lågpunkter som kan innebära översvämningrisk bildas. Minsta höjd för färdigt golv på nya byggnader rekommenderas till minst 0,3 meter över närliggande gatumark.

MARKRADON

Radonmätningar har utförts i projektet för Lexikonvägen 2014 och visar på normalradonmark, vilket innebär att byggnader ska upprättas som radonskyddade. Något som även *Tekniskt PM Geoteknik för kv. Futurum kv. Visionen & Tornlyckeskolan Höganäs 2023-11-17* tar fasta på. För att detta ska fullföljas har bestämmelsen *b4 Grundläggning av byggnader ska ske i radonskyddat utförande* tillkommit på plankartan.

UTREDNINGAR

TEKNISKA UTREDNINGAR

Till denna detaljplan har följande utredningar gjorts:

TRAFIKUTREDNING OCH BULLERUTREDNING

Trafik- och bullerutredning Visionen med flera delplan 5 2023-11-20. Delar av utredningen finns inarbetat i planförslaget.

GEOTEKNIK

Tekniskt PM Geoteknik för kv. Futurum kv. Visionen & Tornlyckeskolan Höganäs 2023-11-17. Delar av utredningen finns inarbetat i planförslaget.

PROJEKTERING M. FL.

Gatustrukturen med Allégatan öster om planområdet och Forskargatan söder om planområdet i första etappens delplaner för Tornlyckan är klar. I skrivande stund pågår projektering av Pål Anders väg väster om planområdet men denna bedöms inte påverka denna detaljplan. Detsamma gäller planens eventuella påverkan på projekteringen.



MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

MOTIV TILL REGLERING

Nedan följer motiveringarna bakom förslagets regleringar.

Mer information om planbestämmelserna finns på:

[Planbestämmelsekatalogen - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

Denna detaljplan inrymmer inga planbestämmelser inom användningen av den allmänna platsen.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

SDKR S – Skola Användningen skola ska tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Användningen skola kan betecknas S och kan vid färgläggning ges röd färg. Bestämmelsen har valts för att inom

användningsområdet för fastigheten Höganäs 37:41 (kv. Framtiden) möjliggöra för skola.

D – Vård Användningen vård ska tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till verksamheten vård ingår i användningen. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Användningen vård kan betecknas D och kan vid färgläggning ges röd färg. Bestämmelsen har valts för att möjliggöra för en mer flexibel detaljplan i form av vård inom användningsområdet för fastigheten Höganäs 37:41 (kv. Framtiden).

K – Kontor Användningen kontor ska tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Användningen kontor kan betecknas K och kan vid färgläggning ges brun färg. Bestämmelsen har valts för att möjliggöra för en mer flexibel detaljplan i form av kontor inom användningsområdet för fastigheten Höganäs 37:41 (kv. Framtiden).

R – Besöksanläggning Användningen besöksanläggningar ska tillämpas för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter. Även komplement till verksamheten besöksanläggningar ingår i användningen. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Användningen besöksanläggningar kan betecknas R och kan vid färgläggning ges orange färg. I detta scenario tillkommer även parkeringsytor för de planerade verksamheterna samtidigt som även friytor för eleverna säkras. Bestämmelsen har valts för att möjliggöra för en idrottshall inom användningsområdet för fastigheten Höganäs 37:41 (kv. Framtiden).

SB

SB – Skola, Bostäder. Användningen skola ska tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Användningen skola kan betecknas S och kan vid färgläggning ges röd färg.

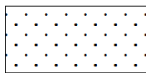
Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Användningen bostäder kan betecknas B och kan vid färgläggning ges gul färg.

E

En teknisk anläggning i form av en transformatorstation finns i anslutningen till parkeringen i planområdets södra del. För att bekräfta anläggning och göra den planenlig har planbestämmelsen *E – Tekniska anläggningar* tillkommit på plankartan. Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Användningen tekniska anläggningar kan betecknas E och kan vid färgläggning ges blågrå färg.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnad. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande som reglerar att marken inte får förses med byggnad. Bestämmelsen har valts för att reglera var byggnader inte ska placeras inom användningsområdena men även reglera andra typer av begränsningar av markens utnyttjande, såsom parkeringsytor, gemensamhetsanläggningar samt u-områden inom planområdet som helhet.

Höjd på byggnadsverk

h₁, h₂, h₃, h₄ Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Bestämmelser om höjd på byggnadsverk kan betecknas h. I detaljplanen förekommer tre olika höjdbestämmelser som reglerar olika förutsättningar. Lokala högre nockhöjder införs i plankartan för att göra befintliga byggnadskroppar planenliga såsom 13,8 meter respektive 18,3 meter. Nockhöjder regleras till maximalt 11,2 meter för användningsområdet på fastigheten 37:41 (kv. Framtiden). För användningsområdet på fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen) gäller nockhöjd på maximalt 12 meter respektive 8 meter om området bebyggs med skola. För användningsområdet på fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen) gäller nockhöjd på 12 meter respektive 9 och 7 meter. Komplementbyggnader Alla nockhöjder har valts för att skapa variation i höjd beroende på vilket scenario som bebyggelsen bebyggs efter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål avseende allmännyttiga underjordiska ledningar kan betecknas u. För att i framtiden möjliggöra för fortsatt drift och underhåll av underjordiska ledningar inom delar av området har bestämmelsen *u₁ markreservat för underjordiska ledningar* tillkommit på plankartan.

Utnyttjandegrad

e₁ Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Bestämmelser om utnyttjandegrad kan betecknas e. För att möjliggöra för den tänkta exploateringen av användningsområdena har exploateringsgraden satts till 30% respektive 35% av fastighetsarean inom användningsområdet. Exploateringsgraden 35% av fastighetsarean inom användningsområdet har valts för att möjliggöra för tänkt utbyggnad av skolverksamheten samt tänkt utbyggnad av tänkt idrottshall inom användningsytan för fastigheten Höganäs 37:41 (kv. Framtiden). Exploateringsgraden 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet har valts för att möjliggöra för tänkt utbyggnad av skola eller bostäder inom användningsytan för fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen).

Utförning

f₁, f₂, f₃, f₄, f₅ f₆ Bestämmelser om utförning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utförning av tomt. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Bestämmelser om utförning kan betecknas f.

Aktiva och omsorgsfullt utformade fasader med öppningar mot gatan bidrar till ökad trygghet och attraktivitet. För att säkra öppningar mot gatan i bottenvåningen regleras idrottshallen med *f₁ - idrottshallens fasad mot gatan ska bestå av minst 20% fönsterarea.*

I utförningen av den tänkta idrottshallen ska en skulptural variation eftersträvas i fasaden, vilket regleras i bestämmelsen *f₂ - utvändigt utformning av idrottsball ska vara varierad och utformas utifrån barnens perspektiv.*

Fasader i karaktärsbyggande zoner i kvalitetsprogrammet ska vara av genuina och välbeprövade material. Detta då dessa kvarters mer visuella läge kräver att byggnaderna har en utförning av hög kvalitet. För att uppnå detta har bestämmelsen *f₃ Fasader mot Allégatan ska utformas i tegel* tillkommit på plankartan. Vid bostäder ska flerbostadshusen inom planområdet koncentreras mot Allégatan. Ambitionen med hela Tornlyckan är att ha tydliga kvarter och med fördel bebygga kvarteren ut mot hörnen. För att uppnå detta har bestämmelsen *f₄ Vid bostäder får endast flerbostadshus uppföras mot Allégatan* tillkommit.

Vid scenario 2 som innebär att bostäder kommer att byggas är placeringen av radhusen avgörande då man eftersträvar en mer privat känsla i området. Utöver radhusens placering är det avgörande att avstyckningen kan ske i linje med intentionerna för området samt motverka klumpiga och monotona byggnadskroppar och samtidigt följa tänkta fastighetsindelningar i området. För att möjliggöra detta har bestämmelsen *f₅ Vid bostäder endast radhus. Vid enskild avstyckning för radhus är minsta fastighetsstorlek 250 kvm. Vid avstyckning för bostadsrättsförening är minsta fastighetsstorlek 1650 kvm* tillkommit. För att möjliggöra för att diverse teknikrum, hisschakttopp och förråd utöver den angivna nockhöjden har bestämmelsen *f₆ Utöver angiven nockhöjd får teknikrum, förråd och hisschakttopp finnas* har tillkommit på plankartan.

Utförande

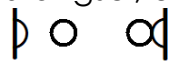
b₁ b₂ b₃ b₄ Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Bestämmelser om utförande kan betecknas b. För att avstyra byggnation från översvåmningsrisker samt delge byggnationen nödvändiga tekniska detaljer har bestämmelserna att *b₁ källare inte får finnas, b₂ Nivån på färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över höjd på angränsande gata, b₃ Trapphus ska vara genomgående och b₄ Grundläggning av byggnader ska ske i radonskyddat utförande* tillkommit på plankartan.

Markens anordnande och vegetation


n₁ n₂ Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering.

Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Bestämmelser om markens anordnande och vegetation kan betecknas n. För att bättre hantera dagvattnet har bestämmelsen n_1 *Alla parkeringsytor ska utformas på minst 50 % genomsläpplig beläggning* tillkommit på plankartan. För att säkra gröna skolgårdar för barnen har bestämmelsen n_2 *Hårdgöringsgraden för skolgård får ej överstiga 30 % av fastighetsarenan inom användningsområdet.*

Stängsel, utfart och annan utgång

 Bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång ska tillämpas på allmän plats och kvartersmark för att reglera var stängsel ska finnas samt var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Bestämmelser om stängsel och utfart kan på allmän plats betecknas stängsel respektive utfart. På kvartersmark kan bestämmelserna betecknas j. Bestämmelser om var stängsel ska anordnas kan även betecknas med fyllda cirklar över användningsgräns, symbol \$16. Bestämmelser om utfart och annan utgång kan även betecknas med ofyllda cirklar över användningsgräns, symbol \$15. Syftet med utfartsförbudet har varit att mata trafiken från Forskargatan och koncentrera in- och utfarter till främst södra delarna av planområdet. Detta med undantag för in- och utfart mot Allégatan i öster, om användningsområdet på del av fastigheten Höganäs 37:39 (kv. Visionen) bebyggs med bostäder.

Fastighetsindelingsbestämmelser

 Fastighetsindelingsbestämmelser ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera hur en fastighet eller samfällighet ska utformas.

Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan:

Fastighetsindelingsbestämmelser för att ange hur en fastighet eller samfällighet ska utformas kan regleras med en fastighetsindelingslinje.

Fastighetsindelingslinjer gäller fram till planområdesgräns och är oberoende av de övriga plangränsernas hierarki. Om en fastighetsindelingslinje sammanfaller med någon plangräns bör den ritas ut ovanpå den andra gränsen. De blivande fastigheterna bör namnges med Fastighet som vid behov kan förkortas Fgh följt av en versal bokstav i alfabetisk ordning. Fastighetsindelingsbestämmelser för att reglera att servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter samt gemensamhetsanläggningar ska skapas, ändras eller upphävas kan betecknas a. För att reglera var fastighetsindelningen för radhus får ske inom planområdet har bestämmelsen *Fastighetsindelning för radhus får endast ske inom angiven yta.*

Fastighetsindelningen får endast ske i enlighet med bestämmelsen f5 i detaljplanen tillkommit på plankartan.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar kan betecknas g. För att i framtiden möjliggöra för eventuellt markreservat för in- och utfarter samt parkering för båda

scenariona har bestämmelsen *g₁ markreservat för gemensambetsanläggning för i huvudsak angöring och parkering* tillkommit på plankartan.

Skydd mot störningar

m₁ Bestämmelser om skydd mot störningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning. Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan: Bestämmelser om skydd mot störningar kan betecknas m. För att säkra eventuella klassrum eller andra ytor som eleverna använder frekvent från något höga bullervärden utmed Allégatan om användningsområdet inom del av fastigheten Höganäs 37:39 (kv. Visionen) bebyggs som skola har bestämmelsen *m₁ Om användningsområdet bebyggs med skola ska ljuddämpande material användas i fasader mot Allégatan och Forskargatan* tillkommit på plankartan.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

GENOMFÖRANDETID

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Under 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 andra kvartalet 2024.

AVTAL

Eftersom kommunen är ägare till alla fastigheter som berörs av detaljplanen behöver inga avtal upprättas och tecknas.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Generellt är Höganäs kommun huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Dock förekommer ingen allmän platsmark inom detta planområde. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll och ansvarsfördelningen sker därmed enligt nedan.

Anläggning

Genomförande/drift

Allmänt VA-nät	Höganäs kommun
El, fjärrvärme och bredband	Höganäs Energi
Tele	Privata aktörer såsom Telia Sonera
Kvartersmark	Berörd fastighetsägare

Exploatören ansvarar för att område markerat med ”u” och ”n” hålls fritt. Exploatören skall både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Kostnaderna för utbyggnad av de allmänna ytorna så som gator, torg och park ska finansieras genom markförsäljning.

FASTIGHETSÄGARE

I planområdet ingår Höganäs 37:41 och del av Lerberget 49:707 samt del av Höganäs 37:39, som alla är i kommunal ägo.

FASTIGHETSINDELINGSBESTÄMMELSER

Del av fastigheten Höganäs S:52 marksamfällighet ska regleras till fastigheten Höganäs 37:39. Del av Höganäs 37:41 ska regleras till fastigheten Höganäs 37:39 om användningsområdet bebyggs med bostäder enligt scenario 2. Oaktat vilket scenario som planområdet bebyggs efter kommer del av Lerberget 49:707 att regleras i Höganäs 37:41 (kv. Framtiden) eller del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen.) Högst troligt kommer (den del som inrymmer in- och utfarten och den del i sydost om fastigheten) att regleras in i fastigheten del av Höganäs 37:39 och (kv. Visionen). Resterande del av fastigheten Lerberget 49:707 kommer att regleras in i fastigheten Höganäs 37:41.

För delar av nuvarande fastigheten Höganäs 37:39 (kv. Visionen) kan det komma att krävas fastighetsindelingsbestämmelser om utbyggnad sker enligt scenario 2. Vid detta scenario där endast bostäder i form av radhus får uppföras i enlighet med planbestämmelserna på plankartan får fastighetsindelningen endast ske i enlighet med fastighetsbestämmelsen på plankartan.

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Vid utbyggnad enligt scenario 2 som innebär endast bostäder på östra delen av planområdet alltså kv. Visionen får fastighetsindelningen endast utgå från bestämmelserna på plankartan. Fastighetsbildningsåtgärder kan komma att vidtas efter att detaljplanen fått laga kraft. Om fastighetsindelningen sker enligt scenario 2 på kv. Visionen kan gemensamhetsanläggningar vara aktuella. Fastighetsbildningen i fråga ansöks hos lantmäteriet och handläggs av samma myndighet.

RÄTTIGHETER

Det finns befintliga servitut S.52 inom planområdet som sträcker sig längs med Lövgatans fortsättning i planområdet. Detta servitut kommer upplösas och en gemensambetsanläggning kommer att behöva bildas vid byggnation enligt scenario 2 för att säkra in- och utfarter till skolan, respektive bostäderna kan tillkomma. Detta har på plankartan reglerats med bestämmelsen *g*, *Markreservat för gemensambetsanläggning för i huvudsak angöring och parkering*.

Under samma sträcka finns även VA-ledningar i form av spillvattenledningar som behöver säkras i planen. För att göra detta har bestämmelsen *u*, *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* tillkommit på plankartan.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANAFTAL

Detaljplanen bekostas av kommunen då denne är markägare och kostnaden tas ut genom planavtal i samband med granskning och antagande av detaljplanen.

FASTIGHETSBLDNINGSKOSTNADER

Ansökan om förrättning ska skickas in och bekostas av exploatören.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

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

Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut på dagen 10 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt/enskillt

Om användningsområdena bebyggs för skolverksamhet såsom i scenario 1 är det väsentligt att kommunen hanterar vatten och avlopp i enlighet med VA-avdelningens verksamhetsområdeskrav och vattentjänstplan.

GATUKOSTNADER

Om användningsområdena bebyggs med skolverksamhet såsom i scenario 1 tillfaller gatukostnaderna för kvartersmark hos kommunen. Om användningsområdet som inrymmer fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen) bebyggs med bostäder såsom scenario 2 tillfaller gatukostnaderna för kvartersmarken privata exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Nedan följer en beskrivning av de tekniska frågorna som har betydelse för genomförandet.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Kvartersgator i form av in- och utfarter behöver dras om. In och utfarter till parkeringar och vändzoner behöver skapas för att möjliggöra smidigaste angöringen. Spillvattenledningar kan behöva flyttas vid genomförandeskedet. El- och fjärrvärmeledningar kommer att behövas vid utbyggnad.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

De planerade verksamheterna inom båda scenarierna inryms inom befintlig utbyggnad av vatten- och avloppsnätet. Viss spillvattenutbyggnad kommer att behövas.



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 miljökonsekvensbeskrivning 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. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap MB.

PÅVERKAN PÅ NATUR

Delar av planområdet i väster är ganska ruffiga och i öster upplevs de likaså. Därmed förbättrar förtätningen skolområdet kvalitéterna och omgivande gatumiljö avseende buller, vind och stadsbyggnadskvalitéer.

PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN

Påverkan på riksintresse för kustzon (högexploaterad kust) men fastigheten kan redan ses som ianspråktagen om inte fullt ut.

PÅVERKAN PÅ SAMHÄLLSFUNKTIONER

Tack vare den samhällsutveckling som sker i Höganäs tätort förväntas andelen som går och cyklar till sin idrottsaktivitet att öka. Detta väger upp den eventuella ökade trafiken i närområdet på grund tillkommande bebyggelse. Det finns både parkeringar och tillfartsvägar i området. Tornlyckeskolan får ett tillskott i form av en fullstor idrottshall. Idrottsplatsen kan fungera som en ny mötesplats för alla åldrar.

PÅVERKAN PÅ MÄNNISKORS HÄLSA

Området bebyggs och flödet av människor ökar under en stor del av dygnet vilket skapar trygghet i och omkring planområdet. Dessutom är det bra med utökade idrottsmöjligheter i ett centralt läge. En fullstor idrottshall behövs för

föreningslivet samtidigt som etableringen kommer bidra till bättre möjligheter för en god idrottsundervisning på Tornlyckeskolan. Detta innebär att skolområdet och parkeringen ses över i stort och avses utformas mer trafiksäkert än i dagsläget. Idrottshallen kommer även bidra som bullerdämpande funktion från omgivande verksamheter.

PÅVERKAN PÅ MARK

Utifrån utförd undersökning (WSP 2021) inom fastigheten Höganäs 37:41 har ingen föroreningssituation konstaterats som antyder på oacceptabla risker i marken för människors hälsa eller miljö.

PÅVERKAN PÅ VATTEN

Vid all hårdgöring av marken och utökad bebyggelse påverkas även vattnet. Allt vatten är därför en fråga som har hanterats i denna detaljplan. Det åligger alltid vissa översvämningssrisker med befintliga byggnader inom planområdet, men med arbetet på skolgården kan markhöjder styras så att risken minskar. När det gäller ny byggnation så säkras dessa från risken för översvämning.

PÅVERKAN PÅ LUFT – ÖKANDE UTSLÄPP

Läget i Höganäs gör att andelen som går och cyklar till sin idrottsaktivitet antas öka, vilket väger upp den eventuella ökade trafiken i närområdet. Det kan även ske en marginell ökning av uppvärmning av luft för boende, lokaler med mera.

PÅVERKAN PÅ KLIMATFAKTORER

Med ny bebyggelse kan vindförhållandena på skolgården bli bättre.

PÅVERKAN PÅ BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

Tillkommande bebyggelse i en gles del av Höganäs tätort gynnar stadsbilden och ger en bättre definition av både gata och solgård. Utbyggnaden kompletterar den nya stadsdelen Tornlyckan.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

PÅVERKAN PÅ EKOSYSTEMTJÄNSTER

Planförslaget medför ingen påverkan på ekosystemtjänster.

SOCIALA KONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Denna detaljplan är en delplan i stadsdelsutvecklingen av Tornlyckan som kommer att pågå till år 2035. Målet är 950 bostäder när hela området är färdigbyggt. Denna delplan kommer om användningsområdet för fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen) bebyggs med bostäder att bidra med ca 72 bostäder i varierande storlekar.

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Genom att medge flera olika användningsområden inom kvarteret kan dynamiska miljöer med blandade funktioner skapas.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Planområdet ligger i nära anslutning till den befintliga staden med goda möjligheter till att koppla till stråk med lokala målpunkter.

FRITID OCH FOLKHÄLSA

Planförslaget möjliggör utveckling av ortens allmänna serviceutbud i form av till exempel skola, förskola och idrott. Detta kan medföra att fler väljer att gå eller cykla än att ta bilen till dessa platser. Därmed kan förslaget innebära att invånarna blir mer fysiskt aktiva i vardagen, att gatumiljöerna blir lugnare och att utsläpp från biltrafiken kan minska. Inom planområdet planeras ytor för organiserad idrott och föreningsaktiviteter. Planförslaget har alltså goda förutsättningar att bidra till en ökad god folkhälsa. Idrottshallen berikar det redan etablerade ”aktivitetsstråket”.

BARNPERSPEKTIVET

En barnkonsekvensanalys (BKA) är under upprättande och förväntas vara klar till nästkommande planskede. En BKA är en analys som går igenom förutsättningar och konsekvenser av planerandet för barnen. Givetvis kommer även barnkonventionens berörda artiklar att vävas in i analysen.

MÖTESPLATSER

Den planerade idrottshallen ses som en god mötesplats för alla åldrar. Parken i nordväst kan få en ökad användning med ett större flöde av människor till och från idrottshallen.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Planförslaget innebär möjligheter för befintliga verksamheter inom planområdet att utvecklas och för nya verksamheter att tillkomma. Besök till dessa verksamheter kan potentiellt skapa en ökad rörelse i och kring planområdet vilket bidrar till upplevelsen av en trygg miljö under en stor del av dygnet.

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

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 § PBL (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoseas avgörs i samband med kommande bygglovsprövning.

SERVICE

Planförslaget innebär ett tillskott av verksamhetsytor som är avsedda att komplettera befintliga verksamheter. Dessa ytor ges hög flexibilitet vad gäller användningsmöjligheter, vilket skapar större möjligheter för området att bidra till ett utökat serviceutbud för hela staden.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider 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 mätpunkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider 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. Dagvatten från området leds via befintliga ledningar till recipienten, här vattenförekomsten N Öresund, SE 561 030–122 821. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassas vattenförekomsten nu i förvaltningscykel 3 att ha ”god ekologisk status”.

BULLER

Miljö kvalitetsnormen för buller är en så kallad målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: ”det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa orsakade av omgivningsbuller.

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

Detaljplanens genomförande kommer att medföra en viss ökning av varu- och persontransporter till och genom planområdet samt angränsande delar av staden men denna ökning bedöms inte bli så pass stor att den medför en ökad risk för skadliga effekter på människors hälsa på grund av buller.

Industribullerutredningen visar att ljudnivåerna på den del av skolgården som barnen vistas på ligger under riktvärden. Kommunens uppfattning är därför att detaljplanens genomförande ur bullersynpunkt inte innebär risk för skadliga effekter på människors hälsa.

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.

Nedanstående punkter redovisar vilka nationella miljömål som i behovsbedömningen anses berörda av planens genomförande.

God bebyggd miljö

Planen medger på användningsområdet för fastigheten Höganäs 37:41 utbyggnad av skola med utökad skolgård och idrottshall. Möjlighet finns också för användningen vård, kontor samt besöksanläggning. På användningsområdet för fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen) medger detaljplanen utbyggnad av skola (scenario 1) och bostäder i variation av flerbostadshus och radhus (scenario 2). Dessa scenarion bidrar till flexibilitet och en diversitet till området, som till stor del består av bostäder.

Planen skapar möjligheter till förbättrade rekreationsmöjligheter i form av idrott. Planen står inte i konflikt med några nationella, regionala eller lokala bevarandevärden.

Infrastrukturen i området är planerad för att kunna bygga vidare på befintlig infrastruktur och anpassas till människors behov, för att minska resurs och energianvändning samt klimatpåverkan, samtidigt som hänsyn är tagen till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet.

Riktlinjerna för den bebyggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser och service.

Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft

Utbyggnad av staden med bostäder, verksamheter kan å ena sidan antas generera fler varu- och persontransporter vilket i sin tur kan antas innebära en negativ påverkan på luftkvalitet och halten växthusgaser i atmosfären. Etablerandet av verksamheter och service på orten innebär å andra sidan ökade möjligheter att utträtta sina ärenden till fots eller cykel i hemmets närmiljö vilket i förlängningen bidrar till minskade utsläpp och en positiv inverkan på samma berörda miljömål.

Grundvatten av god kvalitet

Mer hårdgjorda ytor genom exploatering ger mindre grundvattenbildning, varför nya hårdgjorda ytor som till exempel parkeringsplatser med fördel görs infiltrerande. Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

ÖVERSVÄMNINGAR, ÖKADE HAVSNIVÅER ETCETERA

I Höganäs kommuns klimat-PM, godkänd i kommunstyrelsen den 24 januari 2012, redovisas att havsnivån kan komma 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 mellan +4,0 och +5,0 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten. Dessutom har bestämmelsen om att nivån på färdigt golv ska ligga 0,3 meter över angränsande gata tillkommit för att ytterligare säkra byggnader.

KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR

TRAFIK

Eftersom den nyalstrade trafiken från kv. Visionen och kv. Futurum kommer att utgöra endast en del av den framtida trafiken tar beräkningar av trafikflödet och trafikfördelningen hänsyn till den trafik som förväntas alstras från hela Tornlyckan

med samtliga kvarteren. Beräkningarna har baserats på antagandet att tillskottet från planområdena kv. Visionen och kv. Futurum kommer att inträffa någon gång under 2027 och hela Tornlyckeområdet kommer att bli färdigbyggt år 2035. I Scenariot med bostäder behöver en ny in- och utfart till och från planområdet anslutas mot Allégatan. Däremot behövs inga nya anslutningar ifall med grundskolan då trafiken kan nå det nya skolområdet på samma sätt som den befintliga skolan dvs. från in- och utfarten som ska lösas mot Forskargatan.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Fortsatt prioritering av gång- och cykeltrafiken runt om i hela området är viktigt eftersom majoriteten av framtida resor förväntas ske till fots eller med cykel med tanke på närheten till viktiga vardagsmål såsom handel, idrottshall och skolor. Till exempel kan cykelvägen markeras med en cykelpassage av typ M16 vid samtliga anslutningar för att tydliggöra att cykeltrafiken har företräde framför bilarna som ska svänga in i planområdet. Det är också nödvändigt att säkerställa god sikt i alla anslutningar.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en utgift för flytt av VA-ledningar och utbyggnad av lokalgata om utbyggnad sker enligt scenario 1 som innebär att båda användningsområdena bebyggs med skola.

Kommunen får en inkomst i samband med framtida avstyckning av deras fastighet vid försäljning om utbyggnad sker enligt scenario 2 där delar av Höganäs 37:39 (kv. Visionen) bebyggs med bostäder.

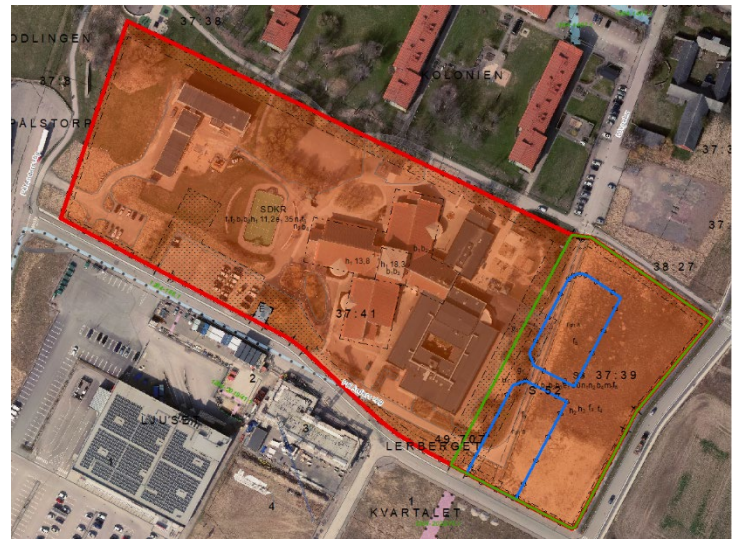
Om utbyggnad sker enligt scenario 1 där del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen) bebyggs med skola tillfaller utgifterna för drift och underhåll av parkeringsplatser samt in och utfarter kommunen. Det innebär i sin tur att kommunen behöver ha en ökad driftkostnad för underhåll.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN DEL AV HÖGANÄS 37:39

Får en utgift i samband med lantmäteriförrättning.

Om utbyggnad sker enligt scenario 2 där del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen) bebyggs med bostäder tillfaller utgifterna för flytt av VA-ledningar och eventuella andra ledningar till fastighetsägaren. I detta scenario innebär det även att utgifter gällande framtida lantmäteriförrättning samt drift- och underhåll av in- och utfarter samt eventuella parkeringsplatser tillfaller framtida fastighetsägaren.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER



Kartbilden till vänster visar befintliga fastighetsindelningar. Kartbilden till höger visar möjliga fastighetsindelningar efter detaljplanens genomförande. Området för kv. Framtiden är befintligt skolområde fram till och med gränsen i grön linje. Kv. Visionen är inringat med grön linje.



Kartbilden redovisar mark som upplåts samt numrering vart konsekvenser sker.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN LERBERGET 49:707

En mindre del av fastigheten Lerberget 49:707 bör regleras till fastigheten del av Höganäs 37:39 om användningsområdet i fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen) bebyggs med bostäder (scenario 2). Samma del av berörd fastighet kommer även behöva regleras till fastigheten Höganäs 37:41 om användningsområdet inom fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen) bebyggs med skola (scenario 1).

Resterande del av fastigheten Lerberget 49:707 regleras till fastigheten Höganäs 37:41 oavsett vilket scenario som bebyggs.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN DEL AV HÖGANÄS 37:39

Om användningsområdet för fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen) bebyggs med bostäder enligt scenario 2 bör en del av fastigheten Höganäs 37:41

regleras till fastigheten del av Höganäs 37:39. Detsamma gäller även de två mindre delarna av fastigheten Lerberget 49:707.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN DEL AV HÖGANÄS 37:41

Om användningsområdet för fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen) bebyggs med bostäder enligt scenario 2 bör en del av fastigheten Höganäs 37:41 regleras till fastigheten del av Höganäs 37:39. Detta innebär att fastigheten Höganäs 37:41 (kv. Framtiden) minskar med ovannämnda del.

KONSEKVENSER FÖR MARKSAMFÄLLIGHET S:52

Befintlig marksamfällighet S.52 för vängöring upplöses i sin helhet. Detta sker genom en reglering till fastigheten del av Höganäs 37:39 (kv. Visionen).