

KS/2016/755



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

BRUNNBY-BRÄCKE 9:3 M.FL. KRAPPERUPPSVÄGEN 48 I STRANDBADEN, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Planområdet markerat med röd begränsningslinje

SAMRÅDSHANDLING, 2022-04-08





FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

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

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning

BILDER

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:
Besnik Nikq, planarkitekt
Gulistan Batak, plan- och bygglovschef

Planhandlingarna har tagits fram i samarbete med Wingårdhs.

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet till uppförande av ett nytt bostadsområde med blandad typologi av friliggande villor samt radhus och flerbostadshus.

Planförslaget innefattar:

- Friliggande villor
- Radhus i två våningar
- Flerbostadshus i två våningar
- Trafik och parkeringslösningar
- Dagvattenhantering
- Naturmark
- Ytor för lek och samvaro

BAKGRUND, PLANBESKED

I samband med framtagandet av en ny kommunövergripande översiktsplan inkom fastighetsägaren till Brunnby-Bräcke 9:3, 2014-04-03, till planavdelningen med ansökan om planbesked. Syftet med planansökan är att pröva markens lämplighet för fribyggartomter och lägenheter. Med ansökan bifogades två skissförslag på möjlig exploatering. Förslaget visar knappt 40 byggnader med runt 70 bostäder sammanlagt. Skissen har i ett senare skede reviderats.

Kommunstyrelsens tekniska utskott har tidigare beslutat, 2010-03-09, att ej medge planläggning av fastigheten Brunnby-Bräcke 9:3 för bostadsändamål då det inte finns stöd i antagen översiktsplan. Lokalisering av ny villabebyggelse bör enligt beslutet provas i översynen av den kommunomfattande översiktsplanen. Kommunstyrelsen avslag även en begäran om detaljplaneläggning (2007-01-16) för fastigheterna Brunnby-Bräcke 9:3 och 9:2. Orsaken har framför allt varit ovisshet kring framtida dragning av väg 111.

Fastigheten omfattas idag ej av någon detaljplan. Tidigare har fastigheten berörts av två detaljplaner men dessa upphävdes 1994 i syfte att möjliggöra byggandet av en anslutning av ny vägdragning av 111:an från Höganäs till Nyhamnsläge.

Kommunstyrelsens beslutade 2016-04-05 att samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och bygglovsavdelning får i uppdrag att inleda planläggning för Brunnby-Bräcke 9:3 med flera.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standardförfarande.

SAMRÅD

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

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunstyrelsen för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

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

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella området är placerat ca. 4,7 km norr om Höganäs i Strandbaden öster om Krapprupsvägen. Planområdet omfattar cirka 37 500 kvm.

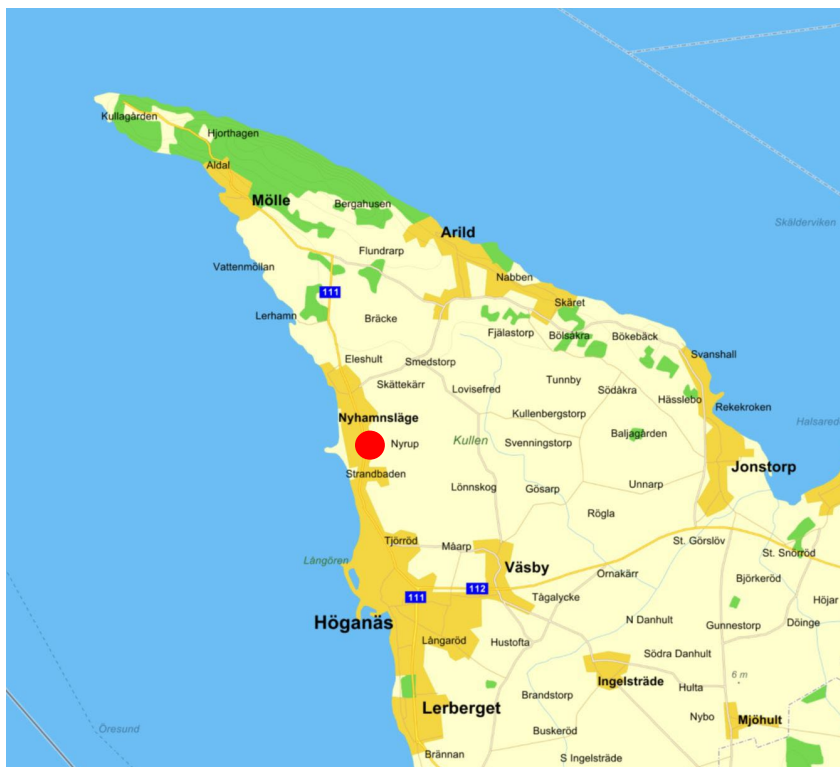


Bild: Aktuell planområdet i kommunen



Bild: Aktuell planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheterna Brunnby Bräcke 9:3, 9:42, 9:7 och 9:8. Större delen av området, fastigheterna Brunnby Bräcke 9:3 och 9:42 är privatägda. Brunnby Bräcke 9:7 och 9:8 ägs av Höganäs kommun.

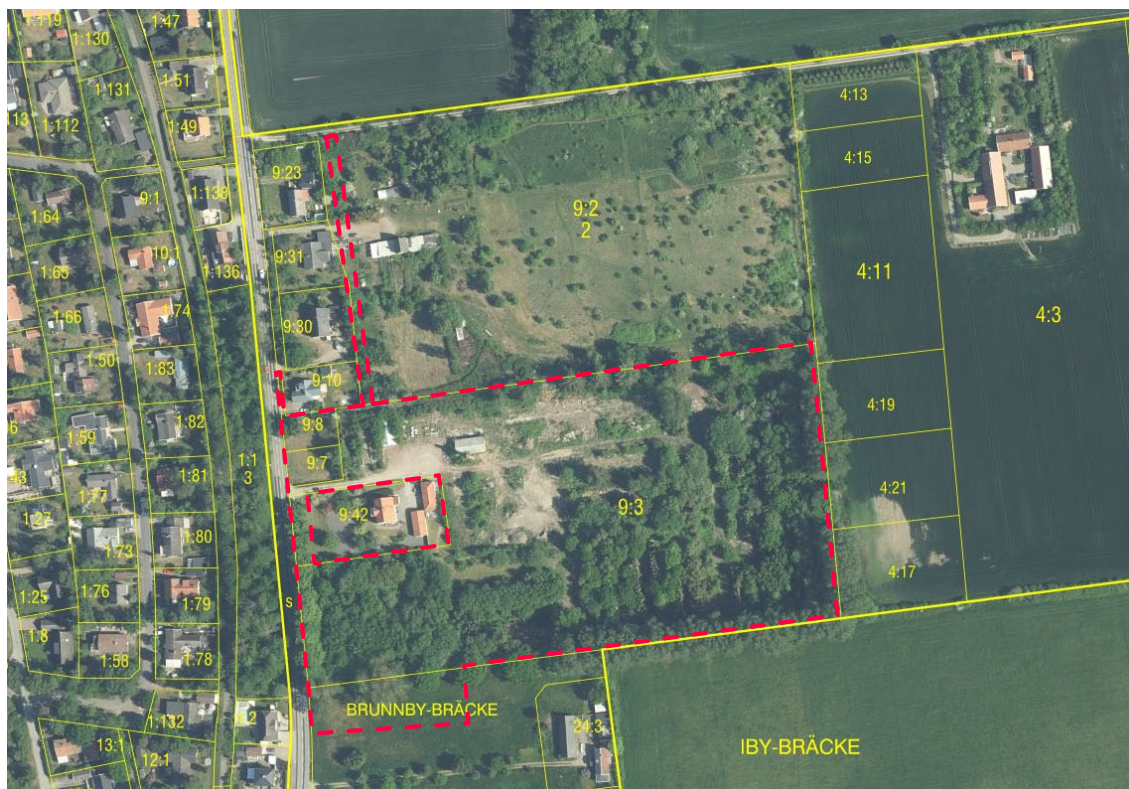


Bild: Fastighetsgränser, beteckningar och detaljplanens avgränsning.

► TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör Strandbaden (det aktuella planområdet):

- att området ska användas till småhusbebyggelse med ett uppskattat antal om ca 50 bostäder.
- att riktlinjer för byggandet är att skapa goda kopplingar till befintlig bebyggelse såväl väster om väg 111 som norrut
- att området strax öster om fastigheten ska reserveras för en ny sträckning av väg 111.
- att utbyggnad på östra sidan av väg 111 främst ska ske i anslutning till befintlig tätort i norr och söder
- att tillkommande bebyggelse i Strandbaden bör lokaliseras så att byn som sådan stärks.

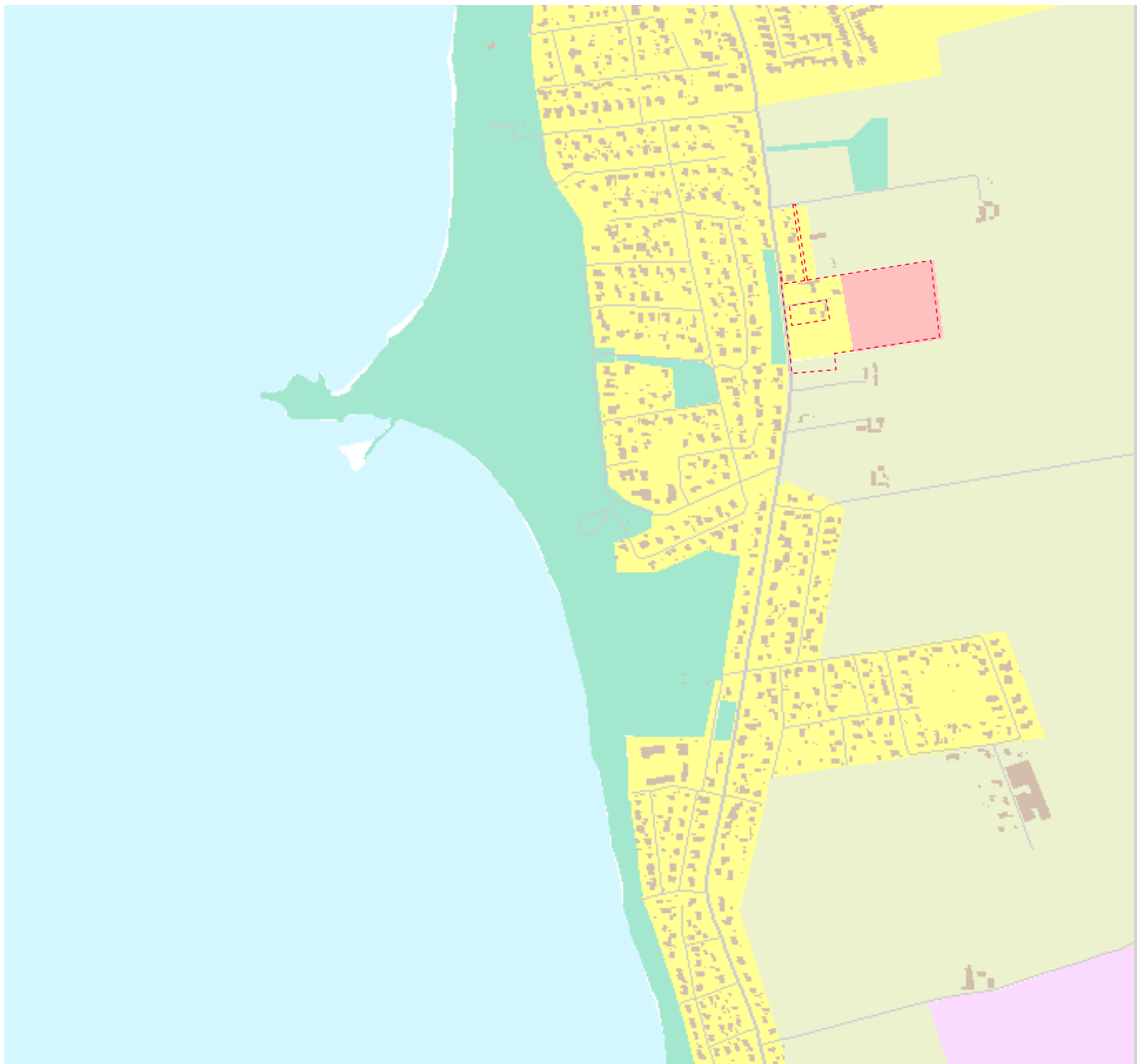
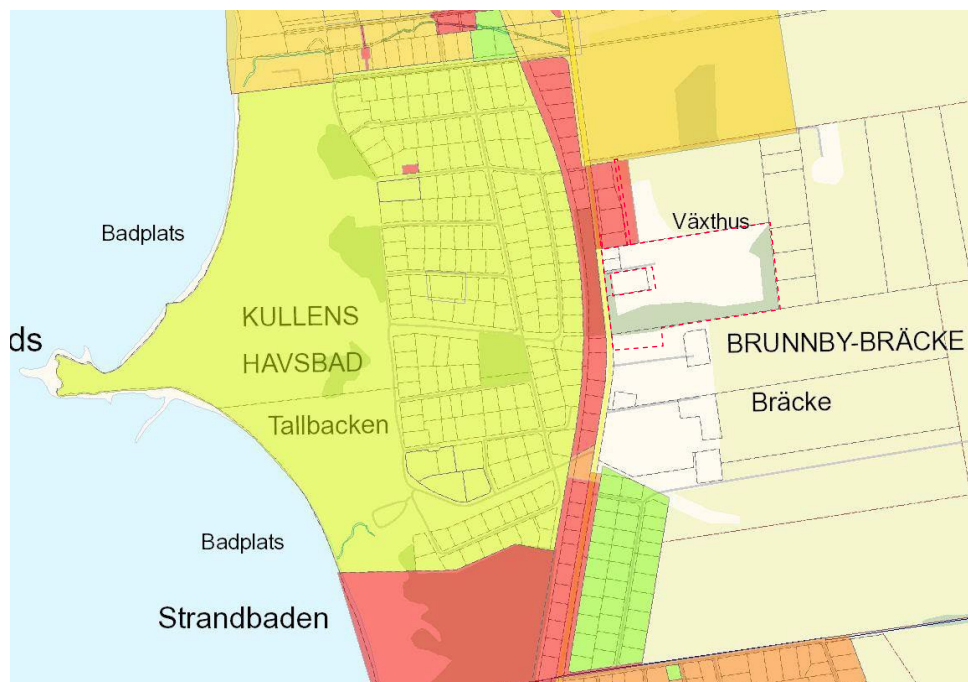


Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan/ Planområdet visas med rosa samt gul färg.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Fastigheten omfattas idag ej av någon detaljplan. Tidigare har fastigheten berörts av två detaljplaner men dessa upphävdes 1994 i syfte att möjliggöra byggandet av en anslutning av ny vägdragning av 111:an från Höganäs till Nyhamnsläge



Gällande detaljplaner omkring planområdet som är markerat med en röd linje.

Närmst intilliggande detaljplaner är följande:

1. BYGGNADSPLAN INOM BRUNNBY OCH VÄSBY SOCKNAR (12-VÄS-620)

Planområdet angränsar till detaljplanen i norr och berör idag fyra fastigheter. Planen vann laga kraft 1946 och är idag upphävd inom aktuellt planområde. Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas för bostadsändamål med ett öppet byggnadssätt alternativt vara sammanbyggda i fastighetsgräns, i en våning. Icke störande verksamheter kan medges.
- att högst 20% av tomten får bebyggas.
- att bostadstomter ej må givas mindre area än 1200 kvm. Arean kan minska till 700 kvm om anslutning till det allmänna avloppsnätet görs.

2. KULLENS HAVSBAD 1 & 2 M FL (12-BRU-446)

Planområdet angränsar till aktuell detaljplan i väster, längs Krapperupsvägen. Planen vann laga kraft 1940. Bostadsområdet söder om aktuellt planområde har inte genomförts och är idag upphävt. Detaljplanen redovisar bland annat följande:

- att området väster om aktuell fastighet, på andra sidan Krapperupsvägen, intill järnvägsområdet är allmän platsmark, som ej får bebyggas.
- att området söder om aktuell fastighet tidigare var planerat för bostäder i upp till två våningar med en anslutningsväg intill Brunnby-Bräcke 9:3. Bostadsområdet har aldrig genomförts.

3. BYGGNADSPÄN FÖR DELAR AV ELESULT 2:4, 2:5 & 2:6 M FL (12-BRU-1467)

Planområdet ligger cirka 150 meter norr om aktuell fastighet. Detaljplanen vann laga kraft 1973. Detaljplanen redovisar bland annat vad som rör aktuellt planområde:

- att området närmst aktuell fastighet anvisas till ett grönområde, trädplantering på kvartersmark intill Krapperupsvägen inom vilken den gamla trädallén bevaras
- att bebyggelsen i södra planområdet består av friliggande hus i en våning utan genomsilande biltrafik.
- att den sydligaste delen av detaljplanen, öster om Krapperupsvägen ej är genomförd.



Utdrag ur intilliggande detaljplan norr om aktuellt planområde, den del som ej är genomförd.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöwebben antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs inget som berör det aktuella planområdet.

NATURVÅRDSPLAN

I Höganäs Naturvårdsplan har värdefull natur i hela kommunen pekats med syfte att skapa en "kunskapsbank" som kan ligga till grund för kommunala beslut som rör utnyttjande av mark och vatten. Planområdet är inte med i Naturvårdsplanen men tre närliggande lövskogslundar är utpekade. Områdena har måttligt till litet värde som tätortsnära natur för rekreation, måttligt värde som grönstruktur och måttligt värde för hotade eller missgynnade arter. I planen nämns mål om att spara oexploaterad tätortsnära tall- och/eller lövskog och om möjligt öka mängden död ved. Det närmaste utpekade området ligger på den västra sidan om Krapperupsvägen, mitt emot planområdet, men påverkas inte av detaljplanen.



Bild: Utpekade lövskogslundar (grön markering) i närheten av planområdet (röd markering).



Bild: Utpekade grönområden i grönsplanen i närheten av planområdet (röd markering).

VA-PPLAN

Kommunen antog 2015-09-24 en VA-plan med tillhörande dagvattenpolicy.

I första hand ska dagvattenfördröjning ske på allmän platsmark. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdämningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå.

Vid nybyggnad och utbyggnad av områden ska riktlinjerna i dagvattenpolicyn följas. Detta medför en annan mark- och vattenplanering än tidigare, eftersom särskilda ytor måste avsättas för detta ändamål. En positiv bieffekt är att samhällena tillförs dammar och diken som är bra för både boendemiljön och miljön i stort.

Området Inom de områden där verksamhetsområde för dagvatten inte finns kan lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) vara en lösning. Det är viktigt att i bygglovsskedet säkerställa att markförhållandena är lämpliga för LOD.

PARKERINGSPOLICY OCH PARKERINGSNORM

Kommunens parkeringsnorm antogs av kommunfullmäktigen 2013-09-19 och beskriver nedanstående siffror. En ny parkeringsnorm är håller på att tas fram och planeras vara klar före planens genomförande.

Behovstal bilplatser per 1000 m² bruttoarea.

Lokalkategori	Normalvärde	Boende/ Arbetande	Besökande
1. Bostäder Flerbostadshus med normal lägenhetsfördelning	10	8	2
Flerbostadshus med små lägenheter	12	10	2
Småhus i grupp	11	9	2
2. Industri och hantverk	15	15	-
3. Skolor, lärare och personal	4	4	-
4. Kotor	22	18	4
5. Butiker	35	5	30
6. Hotell/Restaurang	22	3	19

HANDELSUTREDNING

Handelsutredning för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2010-04-22.

Utgångspunkten för handelsutvecklingen i Höganäs är de befintliga handelslägen enligt beskrivningen i dokumentet. Fokus ligger på att inte sprida ut handeln. Handelslägen, i Höganäs, är centrum enligt definitionen i denna utredning, handeln öster om centrum i anslutning till Triangelplatsen, handel med skrymmande varor kring Brännerigatan och Höganäs Design Outlet. Handeln i de övriga tätorterna koncentrerar sig till deras centra. Genom att fokusera på befintliga handelslägen utnyttjas infrastrukturen optimalt.

I detaljplaneområdet föreslås ingen ny handel.

KLIMAT PM/ ÖVERSIKTLIG KLIMATANALYS (ÖP underlag)

Kommunen upprättade 2012-01-24 ett Klimat PM för att få en uppfattning om vad som skulle kunna hända om vi får ett varmare klimat.

Klimatförändringarna kommer att påverka Höganäs på många olika sätt. Framför allt handlar det om mer vatten och ett varmare klimat. Mera regn, mer omfattande erosion samt stigande havs- och grundvattennivåer. Havsnivån förväntas stiga upp till en meter de kommande 100 åren.

För det aktuella planområdet är det främst ökad nederbörd med stigande grundvattennivåer som utgör ett hot.

I dagsläget saknas tillräckliga utredningar för att dra några slutsatser kring vilka risker och sårbarheter som ökade nederbördsmängder innebär för kommunen. För bättre beredskap kan kommunen ta fram en integrerad hydrologisk simuleringsmodell. En terrängmodell som simulerar skyfall med olika återkomsttider och följer vart vattnet tar vägen när ledningsnätet är fullt. Modelleringen kan också ta hänsyn till vad som händer vid extrem nederbörd i samband med högt vattenstånd i havet och att havsvatten dämmer upp i Görslövsån.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Höganäs kommun har under de senaste åren upplevt en kraftig befolkningstillväxt. Främst på grund av en stor inhemsk inflyttning. Den inhemska inflyttningen förväntas fortsätta och rentav öka under de närmaste åren och trots en förhållandevis hög bostadsproduktion i kommunen finns det ett allt större behov av bostäder. Nuvarande bostadsförsörjningsprogram gäller för 2021-2024 och antogs den 25 november 2021.

Bostadsförsörjningsprogram har riktlinjer och kommunala åtgärder för bostadsförsörjningen i Höganäs kommun. Bedömningen är att 485 bostäder kommer att byggas och en befolkningsökning på omkring 930 personer till och med år 2024. Detaljplanen redovisas i programmet bidrar därmed till att uppfylla målet.

FOLKHÄLSOPROGRAM

Folkhälsoprogram för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2018-12-13. Planförslaget bedöms följa riktlinjerna som gäller för boende och närmiljö:

- Planera för trygga miljöer i bostadsutformning och stadsplanering.
- Planera och utveckla möjlighet till rekreation- och friluftsliv i närmiljön.

ORTSANALYS FÖR NYHAMNSLÄGE

En ortsanalys är inte juridiskt bindande men utgör underlag för riktlinjerna i översiktsplanen. Aktuellt planområde ingår dock ej i ortsanalysen. Nyhamnsläges avgränsning söderut går vid Skälebäcken drygt 300 meter ifrån aktuellt planområde. I ortsanalysen sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

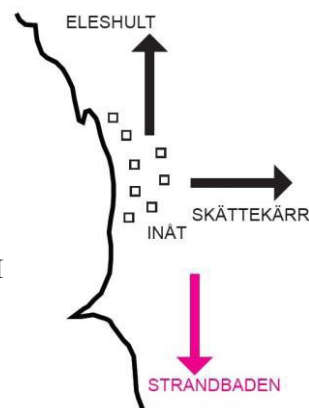
- att Nyhamnsläge saknar tydliga landmärken och ortens början och slut är svårdefinierbart. De södra delarna flyter ihop med Kullens havsbad och Strandbaden. Tydligheten avseende var Nyhamnsläge börjar och slutar bör förstärkas.
- att en utbyggnadsriktning söderut inte bedöms stötta utvecklingsmålen för Nyhamnsläge.
- att väggrummet runt väg 111 bör förtätas och omgestaltas för ökade kvaliteter för fotgängare och möten.

LOKALISERINGSUTREDNING NYHAMNSLÄGE

Lokaliseringsutredningen togs fram 2015 i samband med arbetet med den kommunomfattande översiktsplanen.

Utredningen bygger vidare på ortsanalysen för Nyhamnsläge från 2012. I lokaliseringsutredningen redogörs för fyra olika utvecklingsstrategier, ”inåt”, ”mot Eleshult”, ”mot Skättekärr” och ”mot Strandbaden”. Aktuellt planområde ryms inom strategin ”mot Strandbaden” och ingår i det ”norra området”. I lokaliseringsutredningen säg bl.a. om norra området:

- Utvecklingsmålen som finns redovisade i ortsanalysen om att stärka befintliga mötesplatser, att utveckla ett tydligare centrum och att komplettera byggandet med alternativa boendeformer, påverkas marginellt av exploateringen.
- Landskapsbilden bedöms inte påverkas påtagligt. Ny bebyggelse lokaliseras i det norra området innanför befintliga vegetationsridåer vilket minimerar påverkan på landskapsbilden. Detta medför också att landskapsrummet öster om väg 111, mellan Strandbaden och Nyhamnsläge, bibehåller en karaktär av odlingslandskap med vida utblickar över åkrarna.
- Bedömningen är att en tillkommande bebyggelse i detta område inte får någon reell betydelse för centrum i Nyhamnsläge. Sannolikheten är att de boende i området rör sig söderut mot Höganäs och det större utbudet som finns där. Planområdet ingår snarare i en utvecklingsstrategi för Strandbaden eller Höganäs tätort, än specifikt för Nyhamnsläge.
- Har god tillgänglighet till kollektivtrafik med två busshållplatser på ett avstånd av knappt 300 meter.
- Området är uppvuxet med vegetation och innehar därmed ett visst rekreativt värde. Väsentligt är att tillkommande funktioner är förenliga med befintlig vegetation.
- Anlagda grönområden och lekplatser finns ej på nära avstånd för detta område.
- Planområdet kan uppfattas som en avgränsad enklav utan stora sammanhang med omgivande bebyggelse.
- Planområdet ligger ca 1,5 km från närmaste F-9 skola i Nyhamnsläge och ca 5 km från gymnasieskola i centrala Höganäs. Nybyggnationen kommer att påverka elevantalet och en säker skolväg med utbyggda gång- och cykelbanor behöver säkerställas.



TRAFIKSTRATEGI FÖR NYHAMNSLÄGE

Utkast till Trafik PM är att ge en samlad bild av hur trafiksystemet runt Nyhamnsläge kan utvecklas och skapa ett underlag som kan användas i den fortsatta trafikplaneringen. I utredningen diskuteras en tänkbar korridor av en framtida sträckning av väg 111 strax nordost om aktuellt planområde. Kommunen och Trafikverket har tillsammans gjort en kartläggning av problem och brister längs väg 111. Kartläggningen tyder på att sträckningen i bilden nedan skulle kunna bli aktuell i framtiden.



Möjlig framtida vägkorridor är markerad med orange. Planområdet är markerat med en röd markering.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Ansökan om att planlägga fastigheten Brunnby-Bräcke 9:3 för bostadsändamål har två gånger tidigare avslagits av kommunstyrelsen, 2007-01-16 och 2010-03-09. Anledningen har varit att exploateringen ej har haft stöd i den gällande översiktsplanen och ligger i direkt anslutning till en eventuell ny dragning av väg 111. Väg 111:as nya sträckning bör först preciseras. Lokalisering av ny bebyggelse på fastigheten Brunnby-Bräcke 9:3 bör prövas i översynen av den kommunomfattande översiktsplanen enligt beslut i kommunstyrelsen 2010-03-09.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den anges som utbyggnadsområde för ny tätortsbebyggelse i form av bostäder.

RIKSINTRESSEN

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken men bedömningen är att exploateringen av området inte påverkar riksintresset för kustzon på ett negativt sätt.

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 florans och faunas skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycket miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

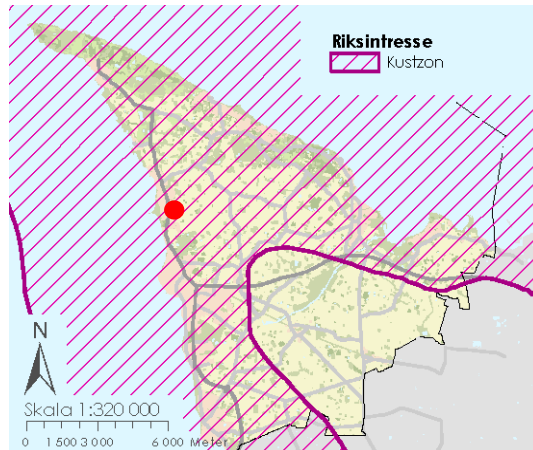


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

BIOTOPSKYDDSOMRÅDE

Området berörs av områdesskyddet biotopskyddsområde enligt 7 kap 11§ miljöbalken. Biotopskyddet inrymmer en Poppelallé. Denna är direkt skyddad genom förordningen 1998:1252 om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Inom biotopskyddat område får ingen verksamhet bedrivas eller vidtas en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, kan dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Biotopskyddet inbegriper en Poppelallé som omger stora delar av fastigheten Brunnby-Bräcke 9:3. Biotopskyddet ”allé” kännetecknas av lövträd placerade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

Även Skogsknipproten förekommer inom planområdet. Skogsknipproten är fridlyst i hela landet enligt Artskyddsförordningen (SFS 2007:845) § 8. Fridlysningen innebär även att dispens från artskyddsförordningen krävs för att flytta arten till en ny växtplats.



Bild: Stenmurar/rösen och alléer/trädrader som bedöms omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken. Dispens kommer även behöva ansökas för passage genom stenmuren vad gäller gc-vägen. Bild från naturvärdesinventering (Naturcentrum, 2017).

STRANDSKYDDSSOMRÅDE

Området berörs inte av områdesskyddet strandskyddsområde enligt 7 kap 13-18§ miljöbalken

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ, SKÅNELINJEN PER ALBIN-LINJEN

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.

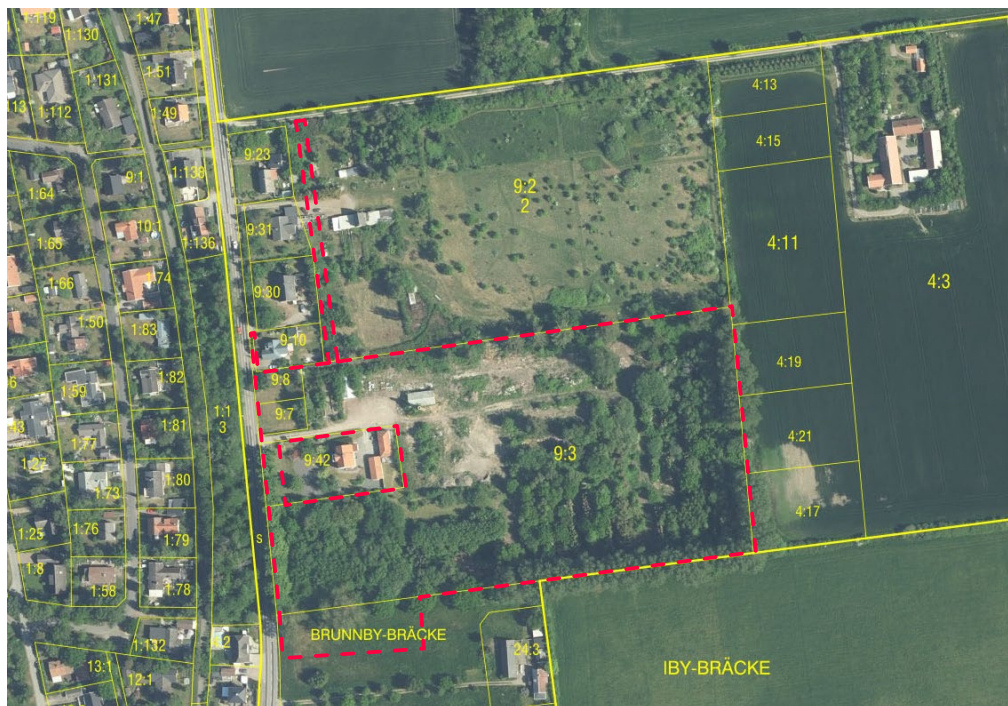
Skånelinjen, eller *Per Albin-linjen* som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson, började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land. Försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör.

Planområdet är beläget inom det som i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne redovisas som "Kulturmiljöstråket" skånelinjen Per Albin-linjen. Planförslaget bedöms inte påverka de aktuella intressena.

FÖRUTSÄTTNINGAR

AKTUELLA FASTIGHETER

Det aktuella området är placerat i Strandbaden öster om Krapperupsvägen. Större delen av området, fastigheterna Brunnby Bräcke 9:3 och 9:42 är privatägda. Brunnby Bräcke 9:7 och 9:8 ägs av Höganäs kommun. Planområdet omfattar cirka 37 500 kvm.



OMRÅDET FÖRR OCH IDAG

Planområdet har tidigare använts för en handelsträdgård vilken är nedlagt sedan lång tid tillbaka. Idag står några övergivna växthus och driftbyggnader kvar på fastigheten Brunnby Bräcke 9:3. I öster är fastigheten väldigt lummig och igenväxt med träd och buskar. Åkermarken på fastigheten är enligt Länsstyrelsen av god kvalitet (6-8 enligt Länsstyrelsens jord- och skogsklassificering) men tidigare verksamhetsutövning, användning av bekämpningsmedel m.m., bedöms ha påverkat kvalitén negativt. Längs Krapperupsvägen finns tre avstyckade fastigheter. En av fastigheterna används idag för bostadsändamål, Brunnby-Bräcke 9:42. Planområdet är i huvudsak omgiven av jordbruksmark.

Samhället väster om Krapperupsvägen, Strandbaden, är traditionellt ett fritidshusområde men har genom åren förändrats till att idag till stor del bestå av permanenta bostäder. Området är lummigt och flera av de gamla svarttallarna från den planterade Strandbadsskogen står kvar. Dessa planterades i mitten av 1800-talet för att förhindra sandflykt och skydda åkermarken öster om Krapperupsvägen. I norr ligger bebyggelsen inbäddad i strandskogen, ett stycke in från kustbandet. Den äldsta bebyggelsen uppfördes som sommarstugor omkring år 1930. Trots att området till stor del utgörs av året runt-boende bär bebyggelsen än idag starka drag av fritidskaraktär. Strandbaden omfattas av lokalt bevarandebeslut som är knutet till den före detta järnvägsstationen, stinsbostaden och den omkringliggande villabebyggelsen från 1900-talets början. De större villorna är grupperade kring järnvägsstationen som tillsammans bildar en sammanhållen miljö. Bebyggelsen är tidstypisk och speglar arkitekturutvecklingen från ungdom till funktionalism.



Ortofoto från ca 1960. Planområdet med växtbus och odlingar, källa Lantmäteriet.



Planområdet. Till vänster i bild nuvarande komplementbyggnad på fastigbeten Brunnby-Bräcke 9:42. I mitten av bilden en energianläggning för tidigare verksamhet.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet är i huvudsak omgivet av jordbruksmark och kantat av en planterad allé och stenmurar. Hela planområdet är relativt flackt med en svag lutning mot sydväst. En anlagd bevattningsdamm finns centralt placerat i området.

VATTEN

Grundvattenytan har i den översiktliga miljötekniska utredningen (Vatten- och samhällsteknik, 2017) påträffats 0,5-0,8 meter under markytan.

Grundvattennivån kan variera något under året på grund av nederbörd.

Området ligger inom område för grundvattenförekomst Höganäs och Nyhamnsläge-Jonstorp som är fastställda till god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

GEOLOGI

Enligt jordartskarta från SGU utgörs jordarterna inom planområdet av postglacial sand som övergår i Morängrovlera. Det övre jordlagret består till stora delar av matjord men även av sand/finsand och/eller brun lermorän.

FRITID OCH REKREATION

På andra sidan Krapperupsvägen ligger flera natur och rekreationsområden bl a Strandbadsskogen, Strandbadens badplats, Strandbadens kusthed och Nyhamnsläge havsbad.

VEGETATION

Brunnby-Bräcke 9:3 är idag väldigt lummig bestående av en del rester från den forna handelsträdgården, uppvuxen sly samt trädvegetation. Runt om fastigheten finns en planterad allé av Lind och Poppel. Alléer av denna typ ingår i det generella biotopskyddet. På fastigheten finns även Ek, Hassel, Valnöt m.m. Den enda rödlistade arten som observerats på platsen är Skogsalm som förekommer som unga träd eller sly. Andra naturvårdsarter som finns på platsen är Lind, Lundelm och Skogsknipprot.



Poppelallé i planområdets utkant.

FORNLÄMNINGAR

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

BEBYGGELSE

BEFINTLIG BEBYGGELSE

I den västra delen av planområdet, på den avstyckade Brunnby-Bräcke 9:42 (avstyckning genomförd 2013) finns ett bostadshus, en villa i två våningar med putsad vitfasad samt tillhörande komplementbyggnad och trädgård. I övrigt finns ett antal byggnader som tidigare bl.a. använts för trädgårdsverksamheten, flera av dem i dåligt skick.



Befintlig bostad på den avstyckade fastigheten Brunnby-Bräcke 9:42

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Någon allmän eller kommersiell service finns inte inom planområdet men det serviceutbud som centrala Höganäs/Nyhamnsläge erbjuder finns inom ca en kilometer.

TRAFIK

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Fastigheten Brunnby-Bräcke 9:3 angörs från väg 111, Krapperupsvägen, där Trafikverket är väghållare. En grusväg är anlagd som angöring till befintliga byggnader, något övrigt vägnät finns inte inom planområdet.



Grusväg, angöringen från väg 111.

BILTRAFIK

Krappervägen trafikeras av cirka 6600 fordon per årsmedeldygn (2017), andelen tung trafik uppgår till cirka 6 %. På sommaren ökar trafiken på vägen då kända turistmål återfinns norr om planområdet

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Väster om aktuellt planområde och Krappervägen, cirka 50 meter från aktuell fastighet, sträcker sig en gång- och cykelväg längs den gamla banvallen upp mot Mölle och ner mot Höganäs. Ingen anlagd koppling finns från planområdet till cykelvägen, utan enbart en upptrampad stig. På de lokala gång- och cykelnätet förväntas de oskyddade trafikanterna röra sig på lokalgator utan trottoarer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tidigare fått i uppdrag av kommunstyrelsen att utreda kostnader och förutsättningar för att anlägga en cykelväg öster om väg 111 från Nyrupsvägen i Strandbaden till Eleshultsvägen/Fiskvägen i Nyhamnsläge, KS/2013/857. Utredningen säger att en sådan väg framförallt skulle gynna de som bor på östra sidan om Krappervägen. Vidare säger utredningen att bredden för en separerad cykelväg med avrinning m.m. skulle innebära markintrång av varierad storlek. En gångbana anses mer motiverad då vägren idag saknas på sträckan och säker förbindelse till busshållplatserna. Kostnaden för en gångbana skulle bli avsevärt mycket mindre än för en dubbelriktad gång- och cykelväg vilken även kan genomföras utan markintrång. Båda alternativen behöver kompletteras med ordnade passager över Krappervägen. Detta är något som utreds vidare och är en förutsättning för denna detaljplans genomförande då kommunen är ytterst angelägen om att inte utveckla enklaver. Det identifierade behovet av att länka samman busshållplatserna söder och norr om planområdet med varandra men samtidigt även möjliggöra en säker skolgång för framtida barn som är bosatta i planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Väg 111 trafikeras av busslinje 222 Höganäs–Mölle. Linjens har två avgångar i timmen under högtrafik och turtätheten är något lägre på helger och kvällar. För kollektivtrafikresor från planområdet till grannkommuner, som Helsingborg eller Ängelholm, måste resenären byta buss vid Höganäs centrum. Planområdet ligger mitt emellan två hållplatser, St Skärsvägen i norr och Strandbaden Tallbacken i söder. Båda hållplatserna ligger cirka 300 meter fågelvägen från planområdet. Dock är tillgängligheten dålig söderifrån.

Linje 223 Höganäs–Arild avgår från Nyhamnsläge C, cirka 1 km från planområdet.

I Skånetrafikens Trafikförsörjningsprogram för Skåne 2020–2030 är sträckan Nyhamnsläge – Höganäs klassat som ett delregionalt viktigt stråk. För varje stråk är ett basutbud definierat, vilket beskriver den lägsta utbudsstandarden som eftersträvas. Delregionalt viktigt stråk innebär ett basutbud där kollektivtrafiken ska finnas tillgänglig under en stor del av dygnet hela veckan med något färre turer under helgerna.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

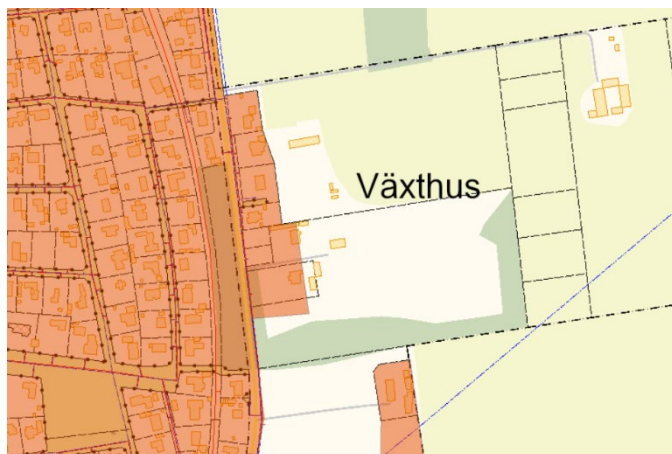
Boende och besöksparkering ska anordnas på egen fastighet efter kommunens parkeringsnorm. Kommunens parkeringsnorm antogs av kommunfullmäktigen 2013-09-19. En ny planeringsnorm håller på att tas fram vilket gör det troligt att andra regler gäller när detaljplanen genomförs.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Avloppsledningar, dagvatten och vatten finns i närheten, i Krapperupsvägen, och även i den gamla banvallen. Detta är stamledningar som försörjer kommunen norrut.

Kommunala vatten- och spillvattenledningar som har tillräcklig kapacitet för en exploatering likt den föreslagna finns i områdets direkta närhet.



Planområdet i markerat med röd ram med kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp markerat med ifyllt orange färg.

Som det framkommer på kartbilden ingår endast delar av planområdet i kommunens verksamhetsområde.

DAGVATTENHANTERING

Delar av planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten måste hanteras lokalt, alternativt fördröjas innan det släpps vidare.

VÄRME

Inom planområdets västra del finns en ledningsrätt, en gasledning, SydkraftNaturgas AB. Fyra meter runt ledningen får ej byggnader eller andra anläggningar uppföras och heller inga markarbeten göras utan ledningshavarens medgivande.

AVFALL

I Höganäs kommun är det Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) som ansvarar för avfallshämtningen. Närmaste återvinningsstation finns vid Ica Nära i Nyhamnsläge ca 900 meter norr om planområdet.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Bredbandsfiber finns längs Krapperupsvägen.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (SFS 2015:216, 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats

om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. För en bostad om högst 35 kvadratmeter, gäller istället ekvivalentnivån 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad. Förordningen anger att (obs att detta gäller endast lägenheter som är större än 35 m² dvs då Leq 60 dBA överskrids) om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 - 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen i de lägenheter där Leq 60 dBA överskrids vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 - 22.00.

FARLIGT GODS

Väg 111 är en primär transportled för farligt gods.

JORDBRUK OCH DJURHÅLLNING

Idag bedrivs ingen jordbruksverksamhet inom planområdet.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

Någon pågående verksamhetsutövning finns inte i området.

MARKFÖRORENINGAR

Nuvarande markanvändning inom planområdet motsvarar mindre känslig markanvändning (MKM) medan bostäder motsvarar känslig markanvändning (KM). Området har undersökts 1994 (och 2020 (Tyréns)).

Resultat från utförda laboratorieanalyser av jord visar sammanfattningsvis att större delen av exploateringsområdet uppfyller markanvändningstypen KM. Förroreningshalter av metaller och PAH i nivåer över KM- och MKM-riktvärden har dock påvisats lokalt, och främst i den nordvästra delen av exploateringsområdet där bl.a. det gamla pannrummet finns. Vid VA-Teknik & Vattenvårds undersökning (2016) påvisades lokalt halter av DDT och dess nedbrytningsprodukter över KM-riktvärden. Grundvattnet uppvisar låga halter i jämförelse med använda rikt- och jämförvärden.

VIBRATIONER

Vibrationsstörningar från tyngre fordonstrafik i form av varutransporter och liknande kan förekomma i anslutning till väg 111, Krapperupsvägen. Så länge jordbruksmarken brukas kan även vibrationsstörningar från jordbruksmaskiner eventuellt förekomma.

I Svensk Standard SS 460 48 61 "Vibration och stöt - Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader" anges vibrationer inom 0,4-1,0 mm/s vägd RMS som "måttlig störning" och vibrationer > 1,0 mm/s vägd RMS som "sannolik störning". Den planerade bebyggelsens avstånd till Krapperupsvägen innebär att riktvärdena bedöms vara möjliga att klara för bostäderna inom området.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Planområdet ligger på 9,4 till 10,7 meter över havet och bedöms inte utgöra riskområde för översvämning från havet. Avrinningen i området sker i väst-sydlig riktning ut mot havet.

RADON

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



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Planförslaget innefattar:

- Utveckling av nya bostadskvarter
- Komplettering av gång- och cykelbana.
- Säkerställande av kultur- och naturvärden.

Syftet med aktuellt planförslag är en förtätning av kvartersmarken genom att möjliggöra nybyggnation av bostäder. Detta sker genom byggnation av radhus, flerbostadshus samt villor med större innehållsmässig mångfald som mål. Samtidigt skall befintliga kultur- och naturvärden säkerställas.

Genom att bevara så mycket befintlig naturmark som möjligt ges det nya bostadskvarteret en naturnära karaktär. Området är inramat av en befintlig stenvägg och en allé av olika trädarter. Allén kommer delvis att förnyas och Popplar ersättas av Ekar. Öppen dagvattenhantering på naturmark och en bra genomtänkt balans mellan hårdgjorda och genomsläppliga ytor möjliggör en optimerad fördröjning av stora regnmängder. Endast lokalgatan ska hårdgöras medan gårdsgator och parkeringsytor ska vara genomsläppliga.

Längs med väg 111 skall en ny gång- och cykelväg byggas för att möjliggöra en trygg och säker väg inte bara för skolbarn men också för alla till fots och på cykel. Syftet är att sammanbinda busshållplatserna i norr och söder och koppla samman med befintliga gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägen är även viktigt för att koppla an till, skola, centrum och service i norr.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den anges som utbyggnadsområde för ny tätortsbebyggelse i form av bostäder

PLANFÖRSLAGET

Vid planområdets infart möts man av en smal tillfartsväg. Den leder till ett kluster av radhus och flerbostadshus som ramar in en park- och lektyta i områdets centrum. Genom att ge gatorna hierarki får kvarteret ett tydligt stadsrum. Här är det lätt att orientera sig och de slutna gaturummen tillsammans med de gemensamma ytorna bildar en miljö med stark hemkänsla. Mot områdets ytterkanter får bostäderna en grön inramning som en inbjudande gest. Väl definierade entréer och tydliga stråk genom området inbjuder till naturliga rörelsemönster. Genom att etablera tydliga stadsrumhierarkier och gränser mellan offentlig/samfällig/privat markyta blir området öppet och trivsamt för alla, både för boende och förbipasserande.

För att ansluta till omkringliggande bebyggelse och grönområden föreslås bebyggelsen i två våningar. Strukturen ges en utpräglad karaktär av grönska, med privata trädgårdar, förgårdsmark och inramning av naturmark. Fasaderna utformas i trä, puts, tegel eller skiffer.



Situationsplan över aktuellt förslag. Framtaget av Wingårdhs

OMRÅDE FÖR BOSTÄDER

I planförslaget visas en översiktlig illustrationsplan över hur bostadsområdet skulle kunna utformas med 36 radhus, 40 lägenheter i tvåvåningars flerbostadshus och 19 villatomter. Området för bostäder som utgör en yta på ca 25 000 m².



Flygvy över aktuellt förslag. Framtaget av Wingårdhs

UTNYTTJANDEGRAD OCH PLACERING

Plankartan är generellt utformad för att fastställa områdets övergripande struktur och ge flexibel byggrätt utifrån det framtagna bebyggelseförslaget. Kvartersmarken är uppdelad i byggrätter för bostäder, korsmark och prickmark.

Inom byggrätterna kan 50 procent av marken bebyggas. Där kan huvudbyggnader uppföras som får ha en byggnadshöjd på 7 meter och friliggande huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Det är här viktigt att radhus och parhus inte ingår i begreppet friliggande huvudbyggnader.

Korsmarken är avsedd för ytor som generellt ska hållas öppna och obebyggda men där mindre komplementbyggnader, uthus, garage mm kan rymmas på 20 procent av marken. Garage och förråd ska placeras minst 2 meter från gräns men kan också sammanbyggas i gräns. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter.

Prickmark är ytor där byggnader inte för uppföras för att säkerställa ytor för lokal infrastruktur som gångytor, ledningar och körbara ytor. Inom prickmark och korsmark finns det ytor som är reserverade för gemensamma anläggningar som dagvattenhantering, gångytor, körytor mm. Inom prickmarken finns det även ytor som är reserverade för allmänna ledningar inom kvartersmark.



Bostadshusens fasader bildar tydliga gaturum med plats för entréer och ytor för gemenskap. Wingårdhs

UTFORMNING OCH UTSEENDE

För att byggnadernas höjder inte ska bli för dominanta i förhållande till omgivningen anges en byggnadshöjd som tillåter högst två till 2,5 våningar. Både radhus och flerbostadshus får ha en byggnadshöjd på 7,0 meter, vilket möjliggör för två våningsplan. Friliggande villor har också en byggnadshöjd på 7,0 meter vilket innebär att kunna bygga i 2 hela våningsplan plus ett vindsyttrumme.

Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter.

HÅLLBART BYGGANDE

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

MARK OCH VEGETATION

GRÖNSTRUKTUR OCH ALLMÄNNA PLATSER

I mitten av planområdet föreslås i planförslaget en park- och lektyta, samt möjlighet att uppföra ett växthus för odling och gemensamma sammankomster. Detta blir en social mittpunkt i området och en grön mötesplats för de boende.



Bostadsområdet ska utformas med grönska och social samvaro i fokus. Egen odling kan uppmuntras till exempel genom ett gemensamt växthus eller kolonilotter.

Området är präglad av mångfald och naturvärden vilket är en kvalitet som planförslaget vill understryka. Befintlig vegetation på platsen sparas i mesta möjliga utsträckning och kompletteras med buskar och strategiskt planterade träd. Delar av de gemensamma ytorna får karaktär av en blandning mellan park och naturmark. Befintliga trädalléer på ytterkanterna och naturmarken mot väst hjälper mot förhärskande vindar från sydväst och skapar ett behagligt mikroklimat för området.



Inspirationsbild naturlekplats. De grönytor som finns ska vara kvalitativa och pedagogiska.

GRÖNSKANDE DAGVATTENDAMM

Befintliga grönytan i sydvästra delen av planområdet planläggs som naturmark. Området föreslås utökas med en öppen dagvattendamm.

Naturmarken som avsätts har uppvuxna träd och möjliggör en naturlig utjämning och fördröjning av vattenflöden vid kraftiga regn, vilket motverkar översvämningar. Genom att ha en hög andel vegetation i avrinningsområdet till en lågpunkt fördröjs och minskas ytavrinningen. Detta gör att volymen i lågpunkten kan minska och omhändertas snabbare. Genom att ha en hög andel vegetation och infiltrationsytor i lågpunkten minskar behovet av tekniska lösningar för att omhänderta vattnet. Detta säkerställer att de boende får tillgång till gröna och rekreativa miljöer med livskraftiga ekosystem. Stråket genom naturområdet syftar till att öka de pedagogiska inslagen i närmiljön och skapa en oas för de boende att vilja vistas i.

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Området berörs av områdesskyddet biotopskyddsområde enligt 7 kap 11§ miljöbalken. Biotopskyddet inrymmer alléer av Lind, Poppel och Hassel samt en stenmur som ramar in området. Alléer är direkt skyddade genom förordningen 1998:1252 om områdesskydd enligt miljöbalken. Inom området finns också bestånd av skogsknipprot som är en fridlyst art. Inom biotopskyddat område får ingen verksamhet bedrivas eller vidtas en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, kan dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Dispens kommer t ex att gälla för skogsknipproten som delvis kommer att behöva flyttas. Även för poppallén krävs dispens samt för möjliggörandet av gc-vägen mot norr genom stenvuren/stenröset.

Poppallén kommer, på förslag av kommunekologen, att ersättas med en allé av ek.

TRAFIK OCH PARKERING

BILTRAFIK

Det nya kvartersområdet i Brunnby-Bräcke an knyter till väg 111. För att komma in till planområdet med bil utökas nuvarande tillfartsväg och trafiksäkerheten säkerställs. En lokalgata anläggs i en slinga genom området där små riktningsförskjutningar dämpar hastigheten. Mellan lokalgatans slinga anläggs mindre gårdsgator som bara tillåter trafik till och från fastigheterna. Gårdsgatorna fungerar som gångfartsvägar.

Trafikalstringsberäkningarna har genomförts med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg. Verktöget ger en prognos på storleksordningen av tillkommande trafikmängder som bostäderna genererar. Slutsatsen är att området genererar ca 270-360 trafikrörelser per dag(ÅDT) inklusive nyttotrafik(5%). Med det som grund och med uppräknig enligt Trafikverket modell har en kapacitetsberäkning genomförts som visar att det nya bostadsområdet inte bedöms bidra till några kapacitetsproblem i anslutning till eller på väg 111.

PARKERING

För bostadsområdet finns en uppsamlade parkeringsplats för de boende vid infarten till planområdet men parkeringsplatserna finns även jämnt fördelade inom planområdet. De flesta radhus har också en parkeringsficka längs med gatan framför entrén/baksidan där endast de boende tillåts parkera. Olika principer för markparkering gör det lättare att hantera ett ändrat placeringsbehov.

Planen möjliggör även uppförande av laddningsstation för elbilar.

Samlade parkeringsytor ska inramas med grönstruktur som till exempel låga häckar och träd. Utformningen är viktig för att säkerställa att boendemiljön präglas av ytor för lek, umgänge och social samvaro.

Planförslaget har tagits fram för att klara följande krav som kommer från preliminärt arbetsmaterial från kommande parkeringsnorm. Det innebär att området behöver rymma minst 125 bilplatser. Antalet parkeringsplatser kan komma att justeras i det fortsatta arbetet med områdets utformning.

	Boende	Besökande	p-tal	ANT. lgh	ANT.	TOT. ANT.
RADHUS				36		
Enbostadshus med gemensam parkering	1,4	0,1	1,5 pt/bostad			54 BPL
LÅGHUS					2	
1 rum	0,6	0,1	0,7 pt/lgh	2		2,8 BPL
2 rum	0,7	0,1	0,8 pt/lgh	4		6,4 BPL
3 rum	1,1	0,1	1,2 pt/lgh	4		9,6 BPL
4 rum eller större	1,3	0,1	1,4 pt/lgh	2		5,6 BPL
LÅGHUS KORT					1	
2 rum	0,7	0,1	0,8 pt/lgh	4		3,2 BPL
3 rum	1,1	0,1	1,2 pt/lgh	4		4,8 BPL
VILLA				19		
Enbostadshus med enskild parkering	2	-	2 pt/bostad			38 BPL
TOT. ANTAL BOSTAD				87		
TOT. ANTAL BPL - KRAV						124,4 BPL

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planområdet är i nuläget inte kopplat till någon gång- och cykelbana. I samband med planering av det nya bostadskvarteret krävs dock att boende kan röra sig säkert tills fot och med cykel. Den föreslagna GC-vägen är en nödvändighet för planens genomförande. Det allmänna intresset väger mer än det enskilda och berörd(a) fastighetsägare ersätts (PBL 2:1, allmänna och enskilda intressen, proportionalitetsprincipen). Nya sträckningar genom och utanför det nya bostadsområdet kopplas ihop med de närmaste busshållplatserna och vidare.

KOLLEKTIVTRAFIK

Boende inom planområdet kommer att bidra till ett ökat resandeunderlag för befintlig kollektivtrafik.

RIKTLINJER FÖR GATURUMMENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Gaturummet mellan de nya bostadshusen ska vara en grön miljö med en utformning som understryker att detta är en säker miljö på de boendes, gåendes och lekande barnens villkor. Exempelvis kan körbanan vara asfalterad medan parkeringsytor kan bestå av armerat gräs och gångbanor av fingerus.



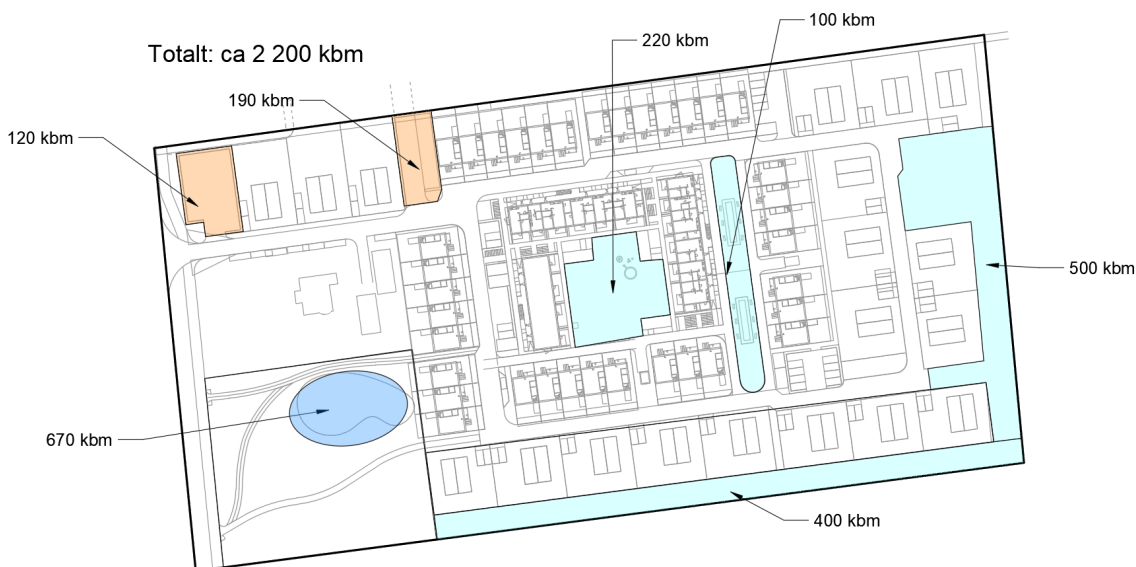
Armerat gräs signalerar att ytan är på gåendes villkor, och är samtidigt vattenpermeabelt.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ansluts till befintligt VA-nät i Krapperupsvägen.

DAGVATTENHANTERING



Förslag på fördröjningsvolym. Starkstad.

Dagvatten- och skyfallshantering har studerats inför detaljplanens samråd med slutsatsen att ovanstående volymer krävs för att kunna hantera områdets dagvattenproblematik utan att öka dagvattenflödet ut från området. Vid ett skyfall i form av ett 100-årsregn krävs ytterligare fördröjningsvolym för att begränsa utflödet till Höganäs kommuns nivå på 5 l/s. För att ge bättre förutsättningar att skapa en ökad fördröjningsvolym har

planområdet utökats i söder, med ca 2000 kvm, i jämförelse med den bild som finns på sida 30.

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 rekreativvärde men även så att natur- och kulturvärden tas tillvara. Kraven på anläggningarnas utformning ska anpassas till omgivande förhållanden. 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.

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Hantering av avfall samordnas till några upphämtningspunkter inom planområdet. Kommunens sedvanliga regler för hantering av avfall följs. Villatomterna har sin egen hantering.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Höganäs energi är nätägare och leverantör av el och fiber. Markägaren projekterar och förlägger kabelrör inom planområdet. Planområdet ansluts till elnätet via Krapperupsvägen. En transformatorstation planeras i områdets nordvästra del.

DETLJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att samråd för detaljplanen ska ske under kvartal 2, 2022; granskning kvartal 4 2022 och antagande kvartal 2, 2023.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

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

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad i plankartan som lokalgata, gång- och cykeltväg samt naturmark. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar även för anläggandet av allmän plats utifrån den beskrivning av respektive yta som redovisas på plankartan och planbeskrivningen. Exploatören kommer att medfinansiera de åtgärder som sker på allmän plats utifrån exploateringsavtalet.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde men kommer till viss del att utökas österut för att omfatta hela planområdet.

Ledningsdragningar inom området kommer så långt det är möjligt att förläggas på allmän plats i huvudsak under lokalgatan.

Höganäs Energi ansvarar för elförsörjning inom området.

Exploatören ansvarar för att område markerat med ”u” hålls fritt för ledningsdragning. När fastigheten säljs till exempelvis bostadsrättsförening eller samfällighetsförening kommer den framtida ägaren att ha ett fortsatt ansvar att hålla ledningsstråken fria i den mån det krävs för underhåll. Exploatören skall både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

REGLER OCH TILLSTÅND

Inom planområdet finns biotopskyddade stenmurar och trädrader utifrån *Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.* Det krävs dispens för att skapa öppningar i stenmurar för att ersätta trädrader som omfattas av biotopskyddet.

Kommunen planerar även att ersätta vissa träd inom naturmark som omfattas Utökad lovplikt krävs även för de bygglovsbefriade åtgärder som regleras i PBL kap. 9.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Förslaget till detaljplan innehåller inte fastighetsindelningsbestämmelser som är tvingande för hur en fastighet eller samfällighet ska utformas eller för att reglera att servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter samt gemensamhetsanläggningar ska skapas, ändras eller upphävas. Det har inte funnits behov av att införa fastighetsindelningsbestämmelser för att säkerställa detaljplanens genomförande. Det finns dock bestämmelser i plankarta som reglerar fastighetsstorlek.

FASTIGHETSBIKDNINGSSÅTGÄRDER

Följande fastighetsbildningsåtgärder behöver genomföras:

Del av Brunnby-Bräcke 9:2 löser kommunen in för att tillskapa allmän plats med användningen gång- och cykelväg. Kommunen ska i första hand träffa en frivillig överenskommelse med berörd fastighetsägare vad avser ersättning för intrånget. Om sådan inte kan träffas kan kommunen med stöd av plan- och bygglag (2010:900) begära inlösen hos Lantmäteriet.

Brunnby-Bräcke 9:7 och 9:8 får bestämmelse kvartersmark parkering. Fastigheterna kan genom fastighetsreglering överföras till Brunnby-Bräcke 9:3 alternativt sammanläggas till en fastighet beroende av vad Lantmäteriet bedömer som lämpligast. Kommunen äger idag båda fastigheterna.

Del av Brunnby-Bräcke 9:3 kan styckas av för bostadsfastigheter för flerbostadshus, radhus och fristående villor.

Mark som läggs ut med bestämmelse lokalgata inom Brunnby-Bräcke 9:3 ska exploatören utan ersättning överlåta till kommunen. Samma gäller för mark med bestämmelse naturmark som läggs ut inom Brunnby-Bräcke 9:3.

Gemensamma ytor och funktioner, som ska delas mellan olika boende och/eller fastighetsägare, inom kvartersmark kommer att kräva gemensamhetsanläggningar eller marksamfälligheter inom området. Det kan bland annat handla om parkeringsanläggningar, dagvattenhantering, ledningsdragningar och platser för vistelser och rekreation.

Ledningar ska i huvudsak förläggas i allmän plats och ska då regleras i civilrättsligt avtal. Ledningar som behöver förläggas inom kvartersmark kräver ledningsrätt.

Exploatören ansöker samt bekostar de förrättningsåtgärder som föranleds av detaljplanens genomförande. Samtliga fastighetsbildningsåtgärder prövas av Lantmäteriet.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Arbetet med detaljplanen regleras genom ett planavtal där det framgår att exploatören bekostar planläggningen. För att upprätta planhandlingarna har exploatören anlitat Wingårdhs. Höganäs kommun har sedan granskat, godkänt och står i alla skeden som avsändare för detaljplanens handlingar.

FASTIGHETSILDINGSÅTGÄRDER

Ansökan om förrättning ska skickas in och bekostas av exploatören.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Kommunen får utgift i form av inträngs-/inlösensersättning för mark som läggs ut med bestämmelse allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören får utgifter för förrättningar för att skapa fastigheter som överensstämmer med plankartans uppdelning mellan kvartersmark och allmän plats samt uppdelning av kvartersmark i bostadsfastigheter och gemensamhetsanläggningar.

Exploatören får även kostnader för anslutning till el-, fiber-, och VA-nätet.

Planområdet består idag av mark som inte omfattas av detaljplan. Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

TEKNISKA FRÅGOR**TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

Ledningsnät för el, fiber och VA kommer att byggas ut i området. För elnätet finns möjlighet att, utifrån plankartan, anlägga en transformatorstation i planområdets nordvästra del. För hantering av större vattenmängder kopplat till dagvatten och skyfall finns ytor både i anslutning till förslagets flerbostadshus och inom naturmark.

TEKNISKA UTREDNINGAR

Inför samråd har utredningar kring förorenad mark, trafikbuller och dagvatten tagits fram. Under planarbetet kommer hanteringen av dagvatten och skyfall att vidareutvecklas och förprojektering av gatumark kommer att tas fram.



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. I gällande översiktsplan för Höganäs kommun redovisas området som utbyggnadsområde för ny tätortsbebyggelse i form av bostäder.

UNDERSÖKNING

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

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

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTMOHUS

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.

BULLER

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

Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för buller inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Recipienten är Öresund genom Råån som rinner i öst-västligt riktning söder om planområdet. Norra Öresunds kustvatten klassas som god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Detaljplanen kommer inte påverka vattenförekomstens status.

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.

Planförslaget har som ambition att ge förutsättning för i stora drag bibehållen mångfald av växter och djur genom att bevara, flytta och nyplantera viktiga arter och ha en stor andel naturmark i området. Förslaget ger även en god fördröjning av dagvatten i öppna lösningar. Giftfri miljö uppnås genom att de befintliga markföroreningarna som överstiger riktvärdena kommer att tas bort före byggnation. Möjligheterna för de boende att uppnå en hållbar livsstil påverkas av teknikutvecklingen kring hållbara drivmedel samt utvecklingen av kollektivtrafik och lokalt gång- och cykelnät. För hållbart resande bedriver Höganäs kommun ett aktivt arbete utifrån Överiktsplan 2035. Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

översvämningar, ökade havsnivåer etc.

I Höganäs kommuns klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Planområdet ligger på 9,4 till 10,7 meter över havet och bedöms inte utgöra riskområde för översvämning från havet.

SOCIALA KONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Planförslaget bedöms bidra positivt till kommunens bostadspolitiska mål om ett ökat antal bostäder i kommunen.

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Planförslaget bedöms bidra positivt till ett blandat och flexibelt utbud av bostäder i Strandbaden.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Den föreslagna gång och cykelförbindelsen norr- och söderut bedöms bidra positivt till möjligheten att på ett säkert sätt ta sig till skolor och service. Den bidrar även positivt till ett ökat nyttjande av kollektivtrafiken. Säkra övergångar till Strandbadens västra sida är också positivt för att öka möjligheten att röra sig säkert i området.

FRITID OCH FOLKHÄLSA

Boende inom planområdet kommer att ha god tillgång till attraktiva rekreationsområden lämpliga för motion och därmed bidra till en god folkhälsa.

MÖTESPLATSER

Planförslaget rymmer lokala mötesplatser och naturmark som ger mervärde åt de boende i området.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Bebyggelseförslaget är utformat för att skapa en barnvänlig och trygg boendemiljö där de boende kan ha god uppsikt över gator och platser, där utemiljön är ändamålsenligt ljussatt och där trafiken är anpassad till barn och äldre, gående och cyklister. Höganäs kommun har som målsättning att utveckla områdets kopplingar för gående och cyklister till omgivande områden och på så vis utveckla det lokala nätet av gång- och cykelvägar.

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Marken inom området är relativt plan och det finns goda förutsättningar att skapa tillgänglighet för personer med rörelsehinder.

SERVICE

Området bedöms inte i sig självt ge underlag till kommersiell eller kommunal service. Detaljplanen bidrar till att öka efterfrågan på den typen av funktioner i Strandbaden och förstärker på så vis underlaget för befintliga servicepunkter på orten.

EKONOMISKA KONSEKVENSER**KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN**

Kommunen får en utgift för flytt av VA-ledningar och utbyggnad av lokalgata. Kommunen får en inkomst genom exploateringsavtalets ersättning kring utbyggnad av allmän plats samt för plantkostnader som regleras i planavtalet. Kommunen får även inkomster för anslutningsavgifter för VA. Eftersom allmän platsmark, park och lokalgata föreslås kommer kommunens park och gatuavdelning att behöva ökad driftkostnad för underhåll.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN HÖGANÄS BRUNNBY-BRÄCKE 9:3

Får en utgift i samband med lantmåteriförrättning. Får inkomst vid försäljning av fastighet.