

KS/2020/370

▶ **PLANBESKRIVNING**

DETALJPLAN FÖR

KAKTUSEN OCH ODÉON M.FL.

I HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Illustration: FOJAB

SAMRÅDSHANDLING 2022-02-10



FÖRORD

OM DETALJPLAN

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

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

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Undersökning om betydande miljöpåverkan

BILAGOR

Grundkarta, 2022-01-17
Fastighetsförteckning, 2022-01-27
Trafikutredning, Tyréns, 2021-03-08
Bullerutredning, Tyréns, 2021-04-16
Riskanalys, FSD Malmö AB, 2021-05-07
Miljöteknisk markundersökning, WSP, 2021-06-30
Skyfallsutredning, Structor, 2021-12-16

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:
Kaisa Diurson, planarkitekt och planförfattare
Gulistan Batak, plan- och bygglovschef

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för en omstrukturering, förtätning och en stadsmässig förädling av kvarteren Kaktusen och Odéon. Avsikten är att planera för bostäder, samhällsfastigheter och i viss mån kontor och verksamheter. Trafiksituationen ska ses över och möjligheten att i några punkter bygga högre avses prövas. En del av Storgatan tas med för att släcka en äldre detaljplan.

År 2015 förvärvades fastigheterna Kaktusen 31 och 32, ”Bildevetomten”, av bolaget *Fastighets AB Höganäs Kaktusen 32* (556990-7255). Bolaget ägs till 100 procent av *Höganäs Mark och Exploaterings AB* (559236-2445) som i sin tur ägs till 100 procent av Höganäs kommun (212000-1165). Förvärvet genomfördes för att kunna möjliggöra en förtätning och förädling av de två strategiskt belägna kvarteren Kaktusen och Odéon i Höganäs.

Fastighetskoncernen SBB har sen tidigare förvärvat Jefast:s tidigare fastigheter inom kvarteren. Höganäs kommun som koncern avser att tillsammans med SBB påbörja arbetet med att utveckla området.

Ett markanvisningsavtal för utveckling av området tecknades den 10 oktober 2019 mellan Höganäs kommun och SBB Kaktusen Handelsbolag (969717-3418), och upprättades i syfte att möjliggöra förtätning och förädling av området.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunfullmäktige beslöt den 10 mars 2020, § 52, att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och bygglovsavdelning att genomföra planuppdrag för kvarteren Kaktusen och Odéon.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs som utökat förfarande.

SAMRÅD

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

GRANSKNING

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

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige/byggnadsnämnden för antagande.

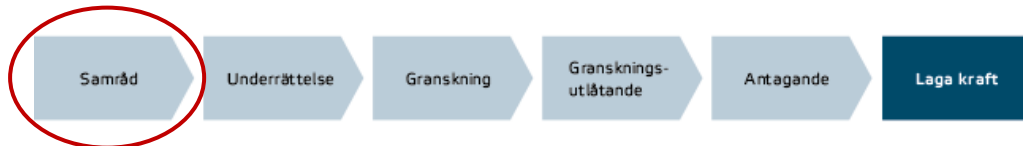
EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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.

Standardförfarande



▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet ligger centralt i Höganäs, vid rondellen i mötet mellan Storgatan, väg 111 och Centralgatan.

Planområdet omfattar cirka 2 ha.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området för detaljplanen omfattar fastigheterna Kaktusen 29, 30, 31, 32 och 33, Odéon 18, Höganäs 35:77, 35:78, 35:79 och 35:80 samt del av fastigheterna Höganäs 34:60, 36:16 samt S:85.

Kaktusen 29, 30 och 33 ägs av SBB Kaktusen Handelsbolag. Odéon 18 ägs av SBB Odeon AB. Höganäs 35:78 och 35:79 ägs av Fastighetsbolag Triangeln AB Bilhotell. Samfälligheten S:85 ägs av ett flertal fastigheter. Kaktusen 31 och 32 ägs av Fastighets AB Höganäs Kaktusen 32. Resterande fastigheter (Höganäs 35:77, 35:80, 34:60 och 36:16) ägs av Höganäs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

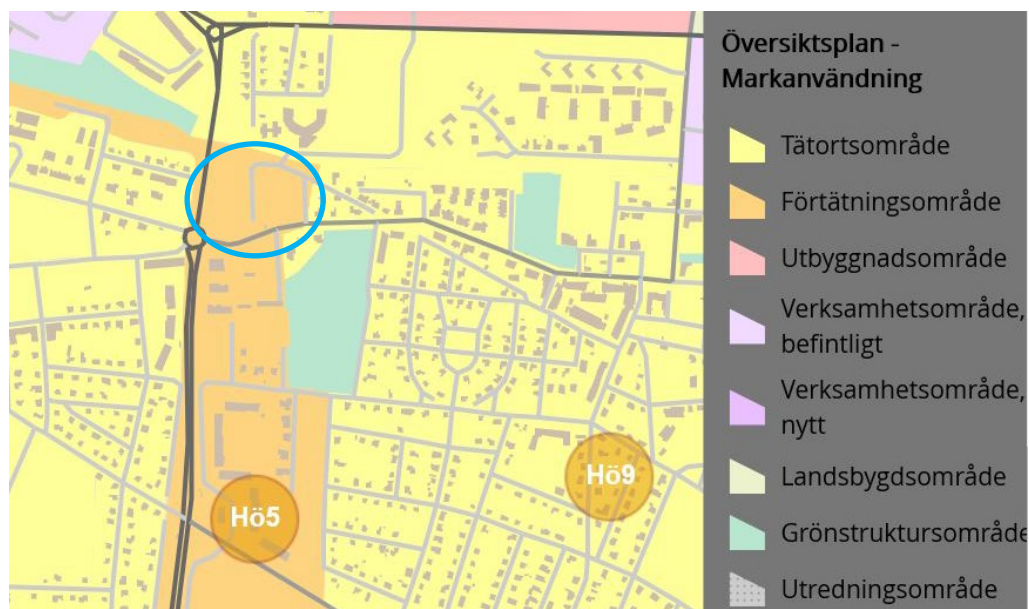
Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande, men i översiktsplanen sägs bland annat att området ska användas till förtätning och riktlinjer för byggandet är:

Förtätning

Höganäs kommuns ambition är att bushålla med mark och i första hand förtäta inom redan byggda områden. Målet är att minst hälften av all nybyggnation ska ske genom förtätning. Detta kan göras möjligt bland annat genom att tydligt förespråka högre bebyggelse i lämpliga lägen. Höga hus, tillbyggnad av extra våningsplan samt omvandling av vindar i flerbostadsbus är andra bra exempel på möjlig förtätning. Vid förtätning ska varsambet visas gentemot befintliga miljöer, strukturer och kulturvärden.

I samband med förtätningprojekt ska kvalitativa eller strategiskt viktiga gröna miljöer undantas från exploatering. Grönytorna behöver dimensioneras så att de klarar dagvatten, översvämning och andra ekosystemtjänster och samtidigt är tillräckliga för rekreation. En kvalitativ stad består inte bara av bostadsbebyggelse utan även av tillgänglig och omsorgsfullt gestaltad grönstruktur.

Hö5 - Förtätning av området längs med väg 111, inklusive Nymbergs park, i form av ny blandad bebyggelse där bostäder kan ingå. Det kollektivtrafikenära läget utnyttjas och samtidigt byggs barriäreffekter av väg 111 bort. Väg 111 omvandlas längs denna sträcka till ett väl fungerande stadsstråk med nya korsningar som öppnas upp och förbinder de västra och östra delarna med varandra. I det fortsatta arbetet bör frågan om buller och riskavstånd till väg 111 särskilt uppmärksammas, liksom påverkan på trafiksituationen på väg 111. Tidsborisont är i huvudsak på lång sikt.



Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan ÖP2035, planområdet inringat med blå linje.

Planens syfte strider inte mot gällande översiktsplan.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplaner:

12-HÖS-413 (Kv Kaktusen och allmän plats mot väg 111)

Planområde från 1959, genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till handels- och bostadsändamål, småindustri- och hantverksändamål samt allmän plats, gata och park.
- att riktlinjer för byggandet är sju våningar mot Storgatan och en våning mot väg 111.

Gällande detaljplan 12-HÖS-413 kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.

12-HÖS-425 (Kv Kaktusen sydöst)

Detaljplan från 1961, genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till handelsändamål.
- att riktlinjer för byggandet är en till två våningar mot Storgatan

Gällande detaljplan 12-HÖS-425 kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.

12-HÖS-443 (Kv Odéon, Stenbocksgatan och Bangatan)

Detaljplan från 1969, genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till handels- och bostadsändamål samt allmän plats, gata och park.
- att riktlinjer för byggandet är en våning inom kv Odéon och en våning norr om Bangatan

Gällande detaljplan 12-HÖS-443 kommer att delvis ersättas med föreslagen detaljplan.

12-HÖS-404 (del av Storgatan)

Planområde från 1957, genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till allmän plats, gata.

Gällande detaljplan 12-HÖS-404 kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.

1284-P99/217 (Park och GC-väg på banvallen)

Planområde från 1999, genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till park, GC-väg och torgyta med biltrafik

Gällande detaljplan 1284-P99/217 kommer att till en liten del ersättas med föreslagen detaljplan.

1284-P06/335 (Nordöstra delen av planområdet)

Planområde från 2005, genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till GC-väg och gårdsgata.

Gällande detaljplan 1284-P06/335 kommer att till en liten del ersättas med föreslagen detaljplan.

12-HÖS-313 (del av Storgatan)

Planområde från 1972, genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till allmän plats, gata.

Gällande detaljplan 12-HÖS-313 kommer att till en liten del ersättas med föreslagen detaljplan.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

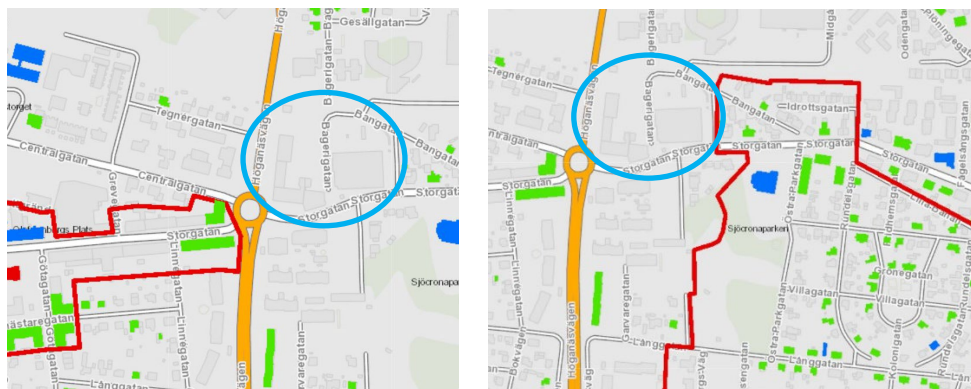
Kulturmiljöwebben antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. Planområdet ligger intill två av de i kulturmiljöwebben beskrivna områdena med starka, gemensamma karaktärsdrag; Område 11 – Storgatan och Kyrkplatsen och Område 16 – Tivolivången med omnejd.

Höganäs Område 11 - Storgatan och Kyrkplatsen

Området utgör en väsentlig del av det vi idag uppfattar som centrala Höganäs och har en småstadsmässig karaktär. Området består av relativt sammanhållen och småstadsmässig bebyggelse i modernism (se bild 1) med inslag av 20-talsklassicism och nationalromantik (se bild 2) i främst 3 våningar. Storgatan är en långsträckt och rak gata, delvis kantad av trädplanteringar och har en tydlig karaktär av affärsstråk med en mängd olika butiker och caféer i byggnadernas bottenvåningar (se bild 3). Gatan sträcker sig från väg 111 i öster till Köpmansgatan i väster och öppnar upp sig i områdets mitt där Kyrkplatsen och den monumentala Himmelsfärdskyrkan återfinns (se bild 4).

Höganäs område 16 - Tivolivången med omnejd

Området ligger i Höganäs östra del och är omgivet av bebyggelse men också av öppet jordbrukslandskap i öst. Bebyggelsen består till största del av småskalig villabebyggelse i tegel eller puts som varierar i sin utformning. Dominerande är egnahemsbebyggelse i gult tegel från 1900-talets början koncentrerat till nordväst och egnahemsbebyggelse från 1930- och 40-talet i puts med drag av både funktis och klassicism i områdets övriga delar. Utöver det så förekommer även mer storskaliga arbetarbostäder, kedjehus, flerbostadshuset "Annorlunda" utmed Storgatan, Eric Ruuthskolan och det blickfångande Tivolibuset. Rundelsplatsen, en halvrund platsbildning i områdets nordvästra del, ger området dess karaktär och är ett grönt inslag liksom Tivoliparken i väster.



Karta: Område 11 och område 16 ur Kulturmiljöwebben är markerade med röda linjer, planområde inom blå linje.

RIKSINTRESSEN KULTURMILJÖVÅRDEN

Planområdet ligger i närheten av område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

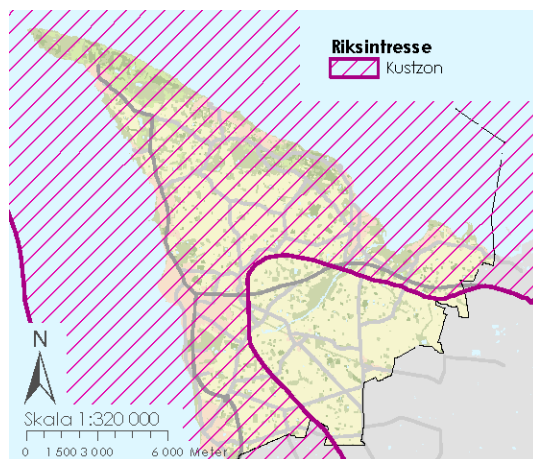
Området Höganäs (M3) omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, och detta område ligger sydöst om planområdet men ingår inte i planen. Motivering till riksintresset är *”Gruvmiljö och bruksambälle som i bebyggelse och planering speglar den skånska stenkolsbrytningen sedan 1700-talets slut och den fortsatta industriella utvecklingen med manufaktur och keramisk industri samt det sambälle detta skapat. Centrum för ler- och stengodstillverkning i Sverige.”*

Uttryck för riksintresset: *Gruvtorget med omgivande välbevarad bebyggelse i Höganäs Övre. Planmönster och byggnader från 1700-talets slut till tidigt 1900-tal, som visar verksamheter och levnadsförhållanden vid bruket, bl.a. bruksgård, äldre apotek, lancasterskola, mejeri och bostadsbebyggelse för olika sociala skikt. (RAÄ 2009-09-09)*

KUSTZON

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

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. 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 stycken miljöbalken som lyder *”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”* Aktuellt planförslag bedöms omfattas av undantagsbestämmelsen.



Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet angränsar till område för särskilt värdefull kulturmiljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöprogrammet är inte juridiskt bindande. Utdrag ur programmet:

Gruvnäringens prägel på Höganäs

Desto mer präglas Höganäs av gruvnäringen och därtill hörande bebyggelse. Särskilt påtaglig är brukskaraktären vid Gruvtorget, benämnt Höganäs Övre. Området utmärks av rutnätsplan med en öppen torgplats, kring vilken det forna brukets centrala byggnader är grupperade. (...)

Tivolihuset

I området finns även ett intressant exempel på 1800-talsarkitektur av helt annat slag. Tivolihuset, även använt som kommunbus, byggdes 1899 på Tivolibunken. Huset som vänder sig mot Tivolivången, med bebyggelse från 1900-talets början, har två våningar och rikt dekorerade fasader och inrymde teatersalong, bibliotek, restaurang, kommunalrum och vaktmästarbostad. Tivolihuset ersatte en äldre föregångare som byggdes 1864. Husen byggdes som samlingsplatser och aktivitetsbus för Höganäsbolagets anställda. (...)

► FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Planområdet begränsas av Storgatan i söder, väg 111 i väster, GC-vägen (på f d banvallen) i norr och Stenbocksgatan i öster.



Orthofoto: Planområdet (svart punktstreckad linje) med omgivning

Inom planområdet idag finns bland annat en 7 våningar hög byggnadskropp i söder, mot Storgatan, som innehåller bostäder samt verksamhetslokaler i bottenvåningen. Denna byggnadskropp avses bevaras och integreras i den nya strukturen. I den envåningsbyggnad som dockar till bostadshuset i väster finns en butik för hemelektronik, samt ett garage som för närvarande står tomt (f d Bildeve). Sydöst om byggnaden finns stora asfalterade ytor som främst används för parkering. I nordvästra hörnet av planområdet finns en kombinerad elnätsstation och pumpstation. Inom kvarteret Odéon finns en varuhusbyggnad som idag inhyser två företag för sällanköpshandel med tillhörande drive-in byggvarumarknad.

Direkt norr om Kaktusen ligger Lugnet med seniorboende i flerbostadshus och ytterligare norrut ett villaområde. Norr om kvarteret Odéon finns en korsning som möjliggör för bil vidare norrut längs Midgårdsvägen, mot kvarteret Sälgen (särskilt boende för äldre) samt Citygross och slutligen mot anslutning till väg 112. Söder om Storgatan ligger Brorsbacke västra, ett flerfamiljshus med lokaler i bottenplan. Idag finns arbetsförmedlingen samt ett apotek i dessa lokaler. Inom Brorsbacke västra finns även trygghetsboende, servicehus och parkering. I Brorsbacke östra finns några villor med verksamheter som restaurang, kemtvätt och frisör. Direkt öster om planområdet och Stenbocksgatan finns

villabebyggelse. Väster om planområdet och på andra sidan Triangelplatsen finns en drivmedelsstation, restauranger och flerfamiljshus med lokaler i bottenvåningen.

OMRÅDETS HISTORIA

Östra delen av planområdet (Odéon) har varit bebyggt sedan mitten av 1800-talet, och på en karta från 1867, kan man se enstaka bostadshus norr om Sjöcronas park. På denna karta är också "lilla banan" med, vilken är den första, smalspåriga järnvägen som gick i nuvarande Bangatans sträckning.

Kvarteret har sedan länge haft en central placering i Höganäs, mellan området kring Höganäsbolaget "bruket" och gruvsamhället "gruvan". Viss handel- och centrumfunktion har funnits här sedan tidigt 1900-tal, och i stadsplanen från 1917 är kvarteren Kaktusen och Odéon med i sin nuvarande utformning och så även Triangelplatsen i dess ursprungliga form.

1951 anlades Höganäs första rondell (i folkmun "Karusellen"), vid Triangelplatsen, till följd av trafikökningen. 1952 invigdes en planskild korsning med två järnvägsbroar över nuvarande väg 111, norr om Triangelplatsen.

I början av 1960-talet uppförde Bildeve ett bostadshus i sju våningar och med varuhuset EPA i bottenvåningen. 1968 köptes Odéonbiografen på Bagerigatan av staden för rivning, och 1970 invigdes det nya Domusvaruhuset.



EPA-huset och Odeónbiografen, och längst ner Domusvaruhuset år 1970.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet idag innehåller den högre byggnadskroppen mot Storgatan med en lägre flygelbyggnad mot väg 111, samt gamla Domus-byggnaden och ett mindre gatukök. Den högre byggnadskroppen definierar området mot Storgatan och Triangelplatsen och med sin lägre sockelbyggnad, i en till två våningar, följer den Storgatans gaturum.

Planområdet är relativt plant och ligger på cirka +2m över havet. Marken på västra sidan sluttar ner mot väg 111, som går ner till +0m över havet där den går under GC-bron på gamla banvallen.

GRUNDVATTEN

Fritt vatten observerades vid en geoteknisk undersökning 2015 på cirka 1 – 3 m djup under markytan. Efter installation av observationsrör uppmättes grundvattnet på nivåer mellan -0,8 och -0,9.

GEOLOGI

Generellt påträffas en relativt homogen jordprofil av fyllning, organisk jord och därunder sand. Fyllningen varierar mycket och det förekommer troligen dolda anläggningar i fyllningen sannolikt före detta byggnadsgrunder. Den organiska jorden utgörs av torv, gyttja och finsand med gyttjeskikt. Sanden som underlagrar de organiska lagren varierar från finsand till sand samt finsand med innehåll av lerskikt. Tunnare ytliga siltskikt har även påträffats. I en punkt har sandmorän påträffats under den organiska jorden.

FRITID OCH REKREATION

Till småbåtshamn och badplats är det cirka 800 m. 150 meter sydöst om planområdet finns Siöcronas park, och cirka 150 meter nordväst om området finns ett mindre skogsparti, precis norr om gamla banvallen, där man kan hitta odlingslotter, hundrastplats m.m. Cirka 700 meter norr om planområdet finns ett större naturområde, Årtan och Bönan. Avståndet till Höganäs sportcenter och motions slingan i Lerbergsskogen är cirka 2 km.

VEGETATION

Värdena gällande vegetation finns utmed väg 111 där träd- och buskagen mellan de två rondellerna fungerar som ett grönt stråk. Här finns en blandning av skogsek, hagtorn, olika rosenarter samt självsådd skogsalm i konkurrens med främst oxel, hägg, tysklönn, hybridgullregn, vårtbjörk, sötkörbär och fläder. Vägslänten inom planområdet domineras av hagtornar och skogsek – denna del är viktig för helhetsupplevelsen.

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

Byggnaden mot Storgatan/Triangelplatsen är Höganäs första höghus för bostadsändamål, samtida med Stadshuset, och byggt 1962. I folkmun kallades huset för Bildeve- eller EPA-huset. Det sägs att det var länsarkitekt Ebbe Borg som föreslog en vertikal accent på detta läge i staden. Längre österut på Storgatan invigdes år 1970 Domus-byggnaden, som varuhus med tidstypisk utformning i brunt tegel med klinkerdetaljer.



Foto: Byggnadskroppen mot Storgatan som anses behållas, vy mot rondellen/Triangelplatsen.

I området finns idag volymhandel i form av Jysk och Jem & Fix som ligger i den gamla Domus-byggnaden. Norr om byggnaden finns idag en utemarknad samt parkering, och på östra sidan ligger inlastningsytan. På det triangulära torget mellan Jysk och Storgatan finns en mindre byggnad med gatukök, Rondellens grill. I bottenvåningen på sjukvåringshuset finns idag ett gym.



Foto: Den lägre delen av byggnaden som anses behållas, gamla Domus-byggnaden och grillen, vy österut längs Storgatan.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

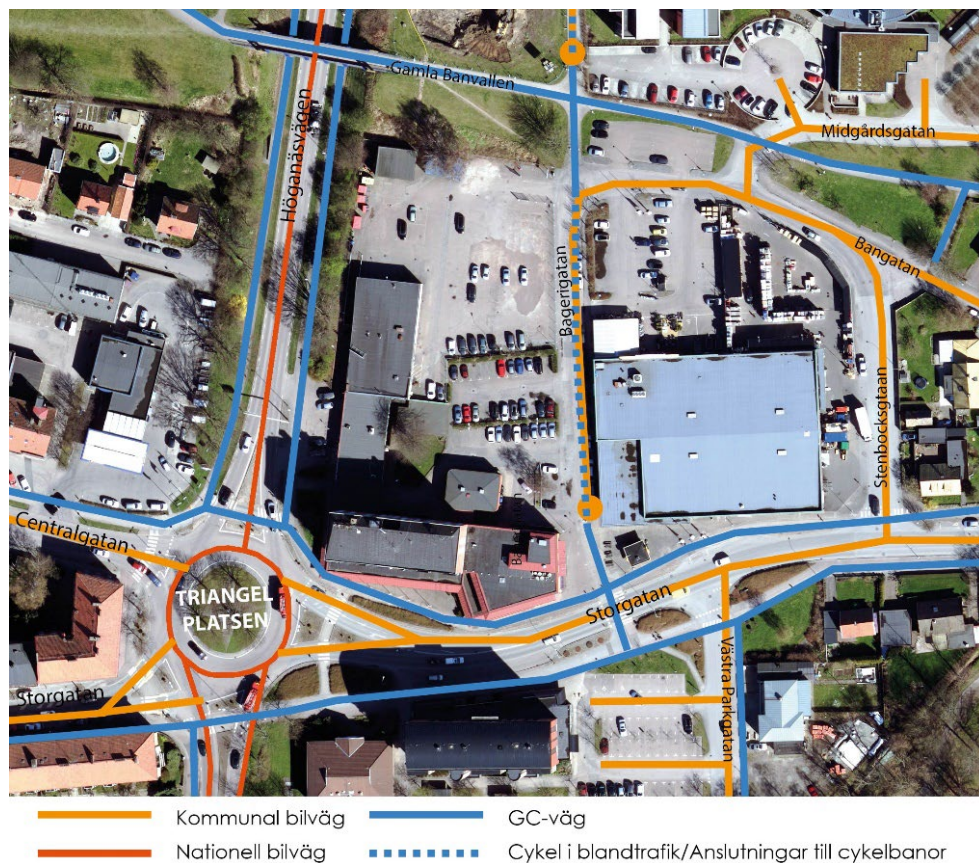
Området ligger centralt i Höganäs, nära handel och service. Till närmsta livsmedelsbutik är det cirka 200 meter, rakt över Storgatan finns ett apotek och på Storgatan västerut finns flertalet butiker. Cirka 400 meter bort finns två vårdcentraler, Delfinen och Capio.

Till Kullagymnasiet är det cirka 650 meter, till Bruksskolan (åk F-9) är det cirka 450 meter och till Tornlyckeskolan (åk F-9) är det cirka 800 meter. Inom en radie av cirka 500 meter finns flera förskolor.

TRAFIK

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Planområdet ligger mellan väg 111 i väster, Storgatan i söder och Stenbocksgatan i öster. Mitt i området går Bagerigatan, som idag är en säckgata, utan koppling till Storgatan. Väster om området går väg 111, som är Trafikverkets väg.



BILTRAFIK

Idag försörjs planområdet från Storgatan, via Stenbocksgatan och Bagerigatan. Trafiksituationen där Stenbocksgatan möter Bangatan samt Midgårdsgatan och korsar banvallen (GC-väg), är otydlig, krånglig och inte helt trafiksäker på grund av skymsikt.

Väg 111 går ner i en svacka, under GC-bron för gamla banvallen, och på grund av höjdskillnaden så är det inte lämpligt att ordna en koppling till denna väg från aktuellt område.

Alla vägar inom och runt området har idag en hastighetsbegränsning på 40 km/h, förutom väg 111 där hastighetsbegränsningen är 50 km/h.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Norr om planområdet går gamla banvallen, en viktig GC-väg genom Höganäs. Den knyts inom planområdet ihop med gång- och cykelstråket utmed Storgatan, via Bagerigatan. Längs Storgatan och väg 111 finns separerade gång- och cykelvägar. Både söder och norr om området finns GC-vägar i nord-sydlig riktning, och behovet att koppla ihop dessa genom området har påtalats i översiktsplanen ÖP2035.

KOLLEKTIVTRAFIK

Flexlinjen 201 stannar vid Brorsbacke på Storgatan, precis söder om Domus-byggnaden. Linje 225 (mot Jonstorp) och 227 (mot Mjöhult) stannar vid Tivolihuset, cirka 150 m öster om planområdet. Linje 220 och 221, mot Helsingborg, stannar vid Kullagymnasiet och samtliga linjer stannar vid Höganäs Busstorget, cirka 400 meter från planområdet.

PARKERING & VARUMOTTAGNING

Parkering för handel och verksamheter i området sker idag inne i kvarteret, på båda sidor om Bagerigatan. Antalet parkeringsplatser för Jem & Fix samt Jysk beräknas till cirka 50 st, inklusive parkeringsytan mot banvallen i norr. Inom områdets västra del uppskattas antalet parkeringsplatser till cirka 70 st, totalt alltså cirka 120 st inom planområdet. Gatuparkering längs Bagerigatan är inte inräknad i detta.

Varumottagning för Jysk och Jem & Fix sker idag på byggnadens östra sida, mot Stenbocksgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns tillräckligt med kapacitet i befintligt ledningsnät gällande vatten och spill.

DAGVATTENHANTERING

Dagvatten från gatorna avvattnas genom konventionell dagvattenhantering via dagvattenbrunnar i gata. Dagvattnet från aktuellt planområde avleds till recipienten Öresund, här vattenförekomsten N Öresund, SE561030-122821. Enligt VISS klassas vattenförekomsten nu i förvaltningscykel 3 att ha ”god ekologisk status”.

VÄRME

Fjärrvärme finns i området, längs hela Bagerigatan. Befintlig bebyggelse är ansluten till nätet.

AVFALL

Inom planområdet, vid f d Bildeve, finns idag en återvinningsstation. I övrigt sker avfallshantering för enskilda verksamheter och bostäder enligt tecknade avtal.

ÖVRIGA LEDNINGAR

I planområdets nordvästra del finns en teknisk byggnad som fungerar som elnätstation och pumpstation för spill- och dagvatten. Byggnaden hyser också en pump som tidigare använts för att pumpa grundvatten som kylvatten till Höganäs AB.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

För de befintliga bostäderna bedöms bullersituationen med den planerade utbyggnaden bli i stort sett samma och de mindre ökning av bullernivåerna är relaterade till den allmänna trafik-utvecklingen på gatunätet till prognosåret 2040. Det är endast norra sidan av det befintliga flerfamiljshuset i planområdets sydvästra del som får en förändrad bullersituation på de lägre våningsplanen. Dessa ligger idag skyddade från väg 111 av befintliga butikslokaler. Med den nya infartsgatan till det planerade parkeringshuset erhålls en kraftig ökning av de ekvivalenta buller-nivåerna vid fasad, 12-14 dBA.

Beräkningarna visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad inte klaras vid fasader som ligger ut mot omgivande gatunät, väg 111 och Storgatan. Riktvärdet för små bostäder (högst 35 kvm), 65 dBA ekvivalentnivå, klaras dock överallt. Maximalnivåerna är höga vid flera fasader vilket kan ställa krav på fönster och fasaders dämpning. Exakt vilka krav som ställs bestäms i samband med bygglovsansökan då husen placering osv är fastställt.

Enskilda uteplatser vid bostäderna beräknas inte klara riktvärdena för uteplats mer än i ett fåtal lägen. Genom att anordna gemensam bullerskyddad uteplats på innergård kan trafikbullerförordningens krav på uteplats klaras.

FARLIGT GODS

Väg 111, väster om planområdet, är en primär trafikled för farligt gods. Detta innebär att åtgärder kan behöva göras på bebyggelse som hamnar närmre vägen än 30 m.

Parkeringshus uppförs minst 15 meter från väg 111 och med möjlighet att utrymma i riktning bort från väg 111 i skydd av parkeringshuset. Parkeringshus utförs med obrännbar fasad inom 20 meter från väg 111.

Flerbostadshus och känslig bebyggelse uppförs minst 20 meter från väg 111. Öppen balkong/uteplats kan placeras närmre väg 111 då dessa förväntas utgöras av tillfällig vistelse. Se vidare rekommendationer i riskutredning (FSD, 2021-05-07).

Åtgärder för befintlig bebyggelse bedöms inte vara motiverbara med hänsyn till att husets placering är den samma som när huset uppfördes och då bedömdes risken vara acceptabel.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

Cirka 50 meter öster om planområdet finns en bensinmack. Eftersom bebyggelsen inom planområdet är placerad mer än 25 meter från samtliga riskkällor inom bensinstationen så uppfylls samtliga rekommenderade skyddsavstånd. Skyddsavstånden gäller för all typ av brandfarlig vätska som förväntas finnas på en bensinstation (bensin, diesel och E85).

MARKFÖRORENINGAR

Inom Kaktusen 32 har det mellan 1985 och 2009 bedrivits drivmedelsförsäljning. Efter nedläggningen så sanerades marken och en miljöteknisk undersökning utfördes 2015. Då kunde det konstateras att det inte finns några indikationer på någon omfattande förorening inom fastigheten i varken jord eller grundvatten mer än påvisad restförorening vid saneringen 2009 och en förhöjd halt av tungmetaller i fyllnadsmassor i en utav provpunkterna. Då inga av de nya proven kring det sanerade området kunde uppvisa några halter över KM tyder det mesta på att de tidigare uppmätta halterna över KM är mycket lokala.

En översiktlig markundersökning för hela planområdet genomfördes i juni 2021, se utförlig information i bilagan Miljöteknisk markundersökning (*WSP 2021-06-30*). Analysresultat från denna provtagning kan utgöra ett första underlag för att planera masshantering under byggskedet.

Halter i jord överskrider det generella riktvärdet för KM i 4 punkter:

- I en ytlig punkt (21W01) överskrider halterna av bly riktvärdet.
- I en djupare punkt (21W12, >1 m u my) överskrider halterna av kadmium riktvärdet.
- I 2 av punkterna (21W07, 21W09, >0,5m u my) överskrider halterna av PAH-H riktvärdet.

Då halterna generellt är låga inom området och riktvärdet endast överskrids i enstaka punkter så kommer halterna som representerar hela området att ligga väl under de generella riktvärdena för KM.

Sammantaget visar den översiktliga markmiljöundersökningen att påträffade halter inom området inte bedöms utgöra en oacceptabel risk för varken hälsa eller miljö inom området.

Inför en entreprenad så rekommenderas kompletterande provtagning inom området inför masshantering. Utförd undersökning visar att flera av jordproverna har halter under mindre än ringa risk vilket möjliggör för att de kan återanvändas fritt inom området. Inför masshanteringen är det även viktigt att ha åtanke de föroreningar som lämnades kvar vid tidigare utförd sanering på Kaktusen 32.

I grundvattnet har påträffats PFAS i halter under nuvarande dricksvattenkriterier i väster, närmast brandövningsplats, samt nedbrytningsprodukter av klorerade lösningsmedel i söder, närmast tidigare kemtvätt. Detta indikerar att det kan finnas föroreningar i angränsande områden. Uppmätta halter bedöms inte utgöra en risk för den planerade markanvändningen, då det inte planeras något grundvattenuttag inom området.

Då det saknas kunskap om omfattningen av kringliggande föroreningar och deras spridning går det inte att bedöma riskerna med dessa. Vid ändrade grundvattennivåer kan man t ex inte utesluta att det kan ske en ökad spridning till det undersökta området. I ett byggskede då man behöver hantera schaktvatten kan det finnas ett behov av att kontrollera vattnet och vid behov rena innan man släpper det till dagvattnet.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Planområdet är enligt genomförd skyfallsanalys (*Structor, 2021-12-16*) ett utsatt område för översvämning vid skyfall eftersom det ligger i anslutning till den lågpunkt dit avrinning från stora delar av Höganäs leds vid ett 100-årsregn. Den främsta översvämningsrisken utgörs av att vatten stiger från denna lågpunkt (viadukten) in på planområdet. Med en höjdsättning med en lägsta nivå inom planområdet på +2,1 meter över havet kan denna risk reduceras. Bebyggelsen föreslås läggas på en lägsta färdigt golv-nivå på +2,3 m ö h.

Även den nederbörd som faller inom planområdet utgör en översvämningsrisk. För att ytterligare minska risken för översvämning bör därför cirka 1200 m³ kunna fördröjas inom planområdet. Volymen motsvarar fördröjningsbehovet för planområdet vid ett 100-årsregn. Befintligt garage under det tänkta parkeringsgaraget i den västra delen av planområdet kan rymma denna volym. Området måste höjdsättas så att ytlig avrinning mot inloppet till fördröjningsmagasinet möjliggörs.

RADON

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

▶ PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar flerbostadshus i kvartersform, med byggnadshöjder mellan två och sexton våningar. Mot väg 111 planeras ett parkeringshus i tre våningar för att klara parkeringsbehovet i området utan att ta värdefull gårdsyta i anspråk.

Planförslaget innefattar:

- Tre byggnadskroppar för cirka 250 lägenheter, i våningshöjder mellan två och sexton våningar, med gröna innergårdar.
- Ett äldreboende i fem våningar inom kvarteret Kaktusen.
- Ett parkeringshus i tre våningar längs kvarteret Kaktusens gräns mot väg 111.
- Verksamhetslokaler (ej handel med dagligvaror eller sällanköpsvaror) i bottenvåningarna mot Storgatan.
- En ombyggnad av allmän platsmark i området, med nya cykelstråk och mer trafiksäkra korsningar.
- En mindre utökning av PARK-mark i väster mot väg 111 och en bearbetning av PARK-mark kring banvallen i norr.
- En befintlig byggnadskropp i sju våningar, med verksamheter i bottenvåningen, som avses behållas.
- En befintlig transformatorstation/pumpstation som avses behållas.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner för förtätning av staden i ett centralt och servicenära läge samt en ny koppling för gång- och cykelnätet genom området.



Illustration över tänkt bebyggelsestruktur. Illustration: FOJAB

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Planen innebär att man får bygga flerbostadshus och äldreboende med inslag av verksamheter i mellan 2 och 16 våningar. Mot väg 111 placeras en byggrätt för parkeringsgarage i tre våningar. Befintlig bostadsbyggnad mot Storgatan behålls till sin nuvarande volym.

BOSTADSBEBYGGELSE

I kvarteret Kaktusen föreslås befintligt flerbostadshus med verksamheter i bottenvåningen att behållas. I den nordöstra delen av kvarteret föreslås en högre bostadsbyggnad med äldreboende i de fem nedersta våningarna. Den högsta delen av byggnaden är placerad i hörnet mot Bagerigatan och föreslås bli sexton våningar. Mot väg 111 skärmas kvarteret och innergården av med ett parkeringsgarage i tre våningar som avses nyttjas av boende i hela planområdet (kvarteret Kaktusen och Odéon).

Inom kvarteret Odéon föreslås en större gård kringbyggd med två L-formade byggnadskroppar, med släpp i mellan. Kvarteret innehåller främst bostäder men möjlighet görs för verksamhetslokaler i bottenvåningen, mot det lilla torget vid korsningen Storgatan/Bagerigatan. Våningsantalet i kvarteret varierar mellan två och nio våningar, där den lägsta delen ligger mot villabebyggelsen i öster och den högsta punkten är belägen mot korsningen Storgatan/Bagerigatan.



Vy från Storgatan mot Bagerigatan. Illustration: FOJAB

VERKSAMHETER OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet är centralt beläget i Höganäs och närhet till verksamheter och service av olika slag är mycket god.

Strategin för handeln i Höganäs är att hålla den koncentrerad till området längs Storgatans västra delar och Köpmansgatan, och därför tillåter detaljplanen här endast verksamheter som inte är handel med dagligvaror eller sällanköpsvaror. Det möjliggör dock för verksamheter som till exempel tandläkare, café, restaurang och frisör.

ALLMÄN SERVICE

Till Kullagymnasiet är det cirka 650 meter, till Bruksskolan (åk F-9) är det cirka 450 meter och till Tornlyckeskolan (åk F-9) är det cirka 800 meter. Inom en radie av 500 meter finns flera förskolor. Cirka 400 meter bort finns två vårdcentraler, Delfinen och Capio.

Detaljplanen möjliggör verksamhetslokaler, som kan nyttjas även för allmän service, i bottenvåningarna mot Storgatan och ett äldreboende inom kvarteret Kaktusen.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Planområdet gränsar till det kulturhistoriskt värdefulla området Höganäs Övre och Tivolihuset. Redan tidigare har området tydligt skilt sig från denna miljö med tegelbyggnaden i sju våningar mot Triangelplatsen, och intentionen med den nya bebyggelsen är att få övergången mellan en högre stadsbebyggelse och den lägre strukturen i Höganäs Övre att kännas mer anpassad till platsen.

Områdets högsta höjd placeras i bakkant av kvarteret Kaktusen för att bebyggelsen inte ska bli för dominant mot Storgatan. Kvarteret Odéons bebyggelse går ner i höjd mot sydöst, där man kommer närmare villabebyggelsen och kulturmiljön kring Tivolihuset.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

En trafikbullerutredning har genomförts inför samråd (*Tyréns, 2021-04-16*). Beräkningarna visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad inte klaras vid fasader som ligger ut mot omgivande gatunät, väg 111 och Storgatan. Riktvärdet för små bostäder (högst 35 kvm), 65 dBA ekvivalentnivå, klaras dock överallt.

Maximalnivåerna är höga vid flera fasader vilket kan ställa krav på fönster och fasaders dämpning. Exakt vilka krav som ställs bestäms i samband med bygglovsansökan, då husens placering är fastställd.

Enskilda uteplatser vid bostäderna beräknas inte klara riktvärdena för uteplats mer än i ett fåtal lägen. Genom att anordna gemensamma uteplatser på innergård klaras trafikbullerförordningens krav på uteplats.



Flygvy över planområdet, illustration: FOJAB, 2021-07-01.

Kvarteret Kaktusen ligger intill väg 111, som är en primär led för farligt gods. Rekommendationerna enligt framtagna riskutredningar är att parkeringshus uppförs minst 15 meter från väg 111 och med möjlighet att utrymma i riktning bort från väg 111 i skydd av parkeringshuset. Parkeringshus utförs med obrännbar fasad inom 20 meter från väg 111. Lokaler belägna inom 30 meter från väg 111 ska kunna utrymmas i riktning från vägen. Bostadshus får uppföras minst 20 meter från väg 111, dock får balkong/uteplats uppföras minst 15 meter från väg 111.

Planområdet ligger strategiskt i ett centralt läge i Höganäs, och utformningen av byggnaderna är viktig för stadsbilden. Utformningsbestämmelse för fasader (f2 och f3) har använts för att säkerställa att fasaderna blir varierade och inte monotona eller för storskaliga.

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Den högre bebyggelsen i norra delen av planområdet påverkar kv Lugnet främst mitt på dagen, men under en begränsad tid. Villorna öster om kvarteret Odéon påverkas på eftermiddag/kväll. Solinstrålningen på gårdar ser bra ut och tanken finns att anlägga några gemensamma takterrasser för att öka möjligheten till utevistelse i sol.

En lägsta höjd för färdigt golv på +2,3 meter över havet sätts i plankartan, då området ligger långt från havet och det är dagvattnet som man därför tar störst hänsyn till.

HÅLLBART BYGGANDE

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

FÖRESLAGEN NATUR, REKREATION

Värdena gällande vegetation finns utmed väg 111 där träd- och buskagen mellan de två rondellerna fungerar som ett grönt stråk. Detta område får en fortsatt användning som PARK, och uppvuxna träd inom området avses bevaras (träd₁).

Även PARK-ytan kring banvallen har ett värde för rekreation och som grönstråk, och med en förändring av korsningen mellan bilväg och GC-väg kan man få till större grönytor. En utformning av denna parkyta tas fram parallellt med planprocessen.

RIKTLINJER FÖR NATUR

Byggnation eller markarbeten bör inte tillåtas för nära den trädbevuxna vägsälanten sker då det finns risk för att man skadar rotsystem eller att önskemål uppkommer om att ta bort träd på grund av utebliven sol eller utsikt. På östsidan kan gallring behövas i syfte att gynna hagtorn, oxel och ek då sly kan inkräkta på de träd som önskas sparas.

PARKENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

En skiss för utformningen av parkytan kring banvallen samt utformning av torgbildningen i korsningen Bagerigatan/Storgatan avses tas fram under vidare planprocess.

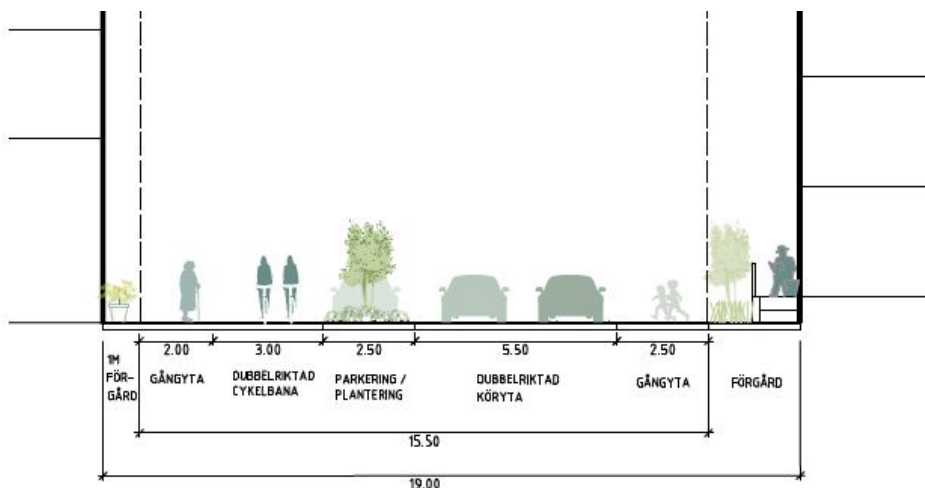
FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Områdets transformering från ett handelsområde till ett bostadsområde innebär ett totalt sett lägre biltrafikflöde till område än idag, där framförallt mängden tung trafik minskar.

Samtidigt så ökar kraven på goda lösningar för gående och cyklande och en hög trafiksäkerhet då mängden oskyddade trafikanter ökar.

Bagerigatan breddas för att ge plats för ett huvudstråk för cykel, såväl som gångtrafik. Stenbocksgatans sektion ses över för att medge trottoar på båda sidor och en bättre koppling mot Storgatan.



Sektion genom Bagerigatan, illustration: FOJAB.



Sektion genom Stenbocksgatan, illustration: FOJAB.

BILTRAFIK

Väg 111 är Trafikverkets väg, och med det nya planförslaget tar vi bort in- och utfarten precis norr om rondellen (till Perfekts nuvarande parkering) och får därmed en säkrare trafikmiljö här.

Planförslaget innebär att man öppnar upp en enkelriktad utfart från Bagerigatan till Storgatan. En infart i samma läge anses inte lämpligt på grund av risken för köbildning

som stör trafiken i rondellen vid Triangelplatsen. All infart till området kommer att ske via Stenbocksgatan.

För att förbättra trafiksäkerheten i korsningen mellan Stenbocksgatan/Midgårdsgatan och banvallen (GC-väg) så ska denna ses över i samband med planarbetet. En förenklad korsning med bättre sikt och tydligare hierarki är målet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I översiktsplanen finns en intention att binda ihop cykelvägnätet genom planområdet. För att åstadkomma detta planeras en separerad, dubbelriktad cykelbana på Bagerigatan. En detaljerad lösning för korsningen mellan gata och GC-väg avses tas fram under vidare planprocess.

Säkerheten för gång- och cykeltrafik på banvallen avses förbättras genom en ombyggnad av korsningen med Midgårdsgatan/Stenbocksgatan.

KOLLEKTIVTRAFIK

Ingen förändring planeras i kollektivtrafiken, och busshållplatsen längs Storgatan avses behållas.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Parkeringsbehovet har beräknats enligt förslag till parkeringsnorm, som väntas antas under 2022. Det innebär 8 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA (bruttototalarea) och 1 parkeringsplats för besökande per 1000 kvm BTA. För äldreården har man en lägre norm än för flerbostadshus och för aktuell verksamhet beräknas det behövas cirka 15 parkeringsplatser. För verksamheten mot Storgatan (idag gym) har det beräknats behövas 3 parkeringsplatser. Totalbehovet för ny och befintlig exploatering (cirka 23 000 kvm BTA) anses vara cirka 205 parkeringsplatser.

Parkeringshuset i väster planeras i tre plan ovan mark och möjlighet till parkering på taket. Det beräknas kunna innehålla cirka 190 parkeringsplatser. Övrigt behov av parkeringsplatser löses på mark inom kvarteret Kaktusen och norr om kvarteret Odéon.

Infarten till parkeringshuset sker från norrsidan, medan utfart är tänkt att ske i den södra delen, mot Bagerigatan. Norr om kvarteret Kaktusen planeras en vändplats för sopfordon och varutransporter till äldreboendet.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns tillräckligt med kapacitet i befintligt ledningsnät gällande vatten och spill.

DAGVATTENHANTERING

Dagvattenmängden från området bedöms inte öka i och med att stora hårdgjorda ytor blir gröna innergårdar. En lokal fördröjning behöver dock komma till för att inte belasta ledningarna för mycket vid extrema regn.

Skyfallsutredningen (*Structor, 2021-12-16*) visar att planområdet är ett utsatt område för översvämning vid skyfall eftersom det ligger i anslutning till den lågpunkt dit avrinning från stora delar av Höganäs leds vid ett 100-årsregn. Den främsta översvämningrisken utgörs av att vatten stiger från denna lågpunkt in på

planområdet. Med presenterad höjdsättning med en lägsta nivå inom planområdet på +2,1 meter över havet kan denna risk reduceras.

Det dagvatten som uppkommer avleds till recipienten Öresund, här vattenförekomsten N Öresund, SE561030-122821. Enligt VISS klassas vattenförekomsten nu i förvaltningscykel 3 att ha ”god ekologisk status”.

RIKTLINJER FÖR DAGVATTENMAGASINENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Även den nederbörd som faller inom planområdet utgör en översvämningsrisk. För att ytterligare minska risken för översvämning bör därför cirka 1200 m³ fördröjas inom planområdet vid extrema regn. Volymen motsvarar fördröjningsbehovet för planområdet vid ett 100-årsregn. Befintligt garage i västra delen av planområdet rymmer denna volym, så det kan vara en möjlig lösning att utnyttja denna redan utgrävda yta. Området måste höjdsättas så att ytlig avrinning mot inloppet till fördröjningsmagasin möjliggörs.

VÄRME

Fjärrvärme finns i området, längs hela Bagerigatan. Befintlig bebyggelse är ansluten till nätet, och kapacitet finns för planerad bebyggelse.

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

I den norra delen av planområdet, vid f d Bildeve, finns idag en återvinningsstation. Ny placering av denna måste se över i samband med planarbetet. I övrigt sker avfallshantering för enskilda verksamheter och bostäder enligt tecknade avtal.

ÖVRIGA LEDNINGAR

En transformatorstation/pumpstation (E_i) finns i den nordvästra delen av planområdet. Till denna går många ledningar som bör beaktas i projekteringen av ny bebyggelse. Även Bagerigatan har en stor mängd ledningar, och därför är det inte möjligt att plantera träd längs denna. En elledning i Bagerigatans västra del behöver troligen flyttas österut för att inte hamna för nära ny bebyggelse. Kostnaden för ledningsflytten hanteras i exploateringsavtal, se rubrik ”Ekonomiska konsekvenser”.

Brandposter finns i området, möjligen behöver man komplettera med någon ny i norra delen.

FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING

Ingen aktuell geoteknisk undersökning har genomförts inför samråd, men problemen i de befintliga byggnaderna inom planområdet vittnar om att grundvattennivåerna är höga. En planbestämmelse som hindrar att man bygger med källare har därför lagts till i plankartan. Undantaget är den befintliga källare som avses fungera som fördröjningsmagasin vid extrema regn i planförslaget.

Geoteknisk undersökning ska genomföras inför byggnation.

FÖRESLAGEN HÖJDSÄTTNING/TOPOGRAFI

Den främsta översvämningsrisken utgörs av att vatten stiger från lågpunkten längs väg 111 in på planområdet. Med presenterad höjdsättning med en lägsta nivå inom planområdet på +2,1 meter över havet kan denna risk reduceras. Området måste också höjdsättas så att ytlig avrinning mot inloppet till fördröjningsmagasin möjliggörs.

▶ DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under 2022.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

I samband med planläggningen har ett markanvisningsavtal upprättats som redovisar detaljplanens genomförande. Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen är markägare.

I ett senare skede kommer exploateringsavtal att upprättas mellan fastighetsägarna inom planområdet. 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 och eventuell ledningsflytt mm regleras.

Ett planavtal har upprättats då SBB Kaktusen Handelsbolag bekostar sin del av planläggningen.

ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som GATA och TORG. Huvudmannskapet innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för att område markerat med ”u₁” hålls fritt.

Fastighetsägaren 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.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Fem tomtindelingsplaner med aktbeteckning 1284K-40/1959, 1284K-63/1958, 1284K-1/1963, 1284K-11/1971 samt 1284K-17/1969 berörs helt eller delvis av denna detaljplan. Dessa tomtindelningar ska nu upphävas i de delar som berörs av planområdet.

Fastighetsindelingsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSBLIDNINGSÅTGÄRDER

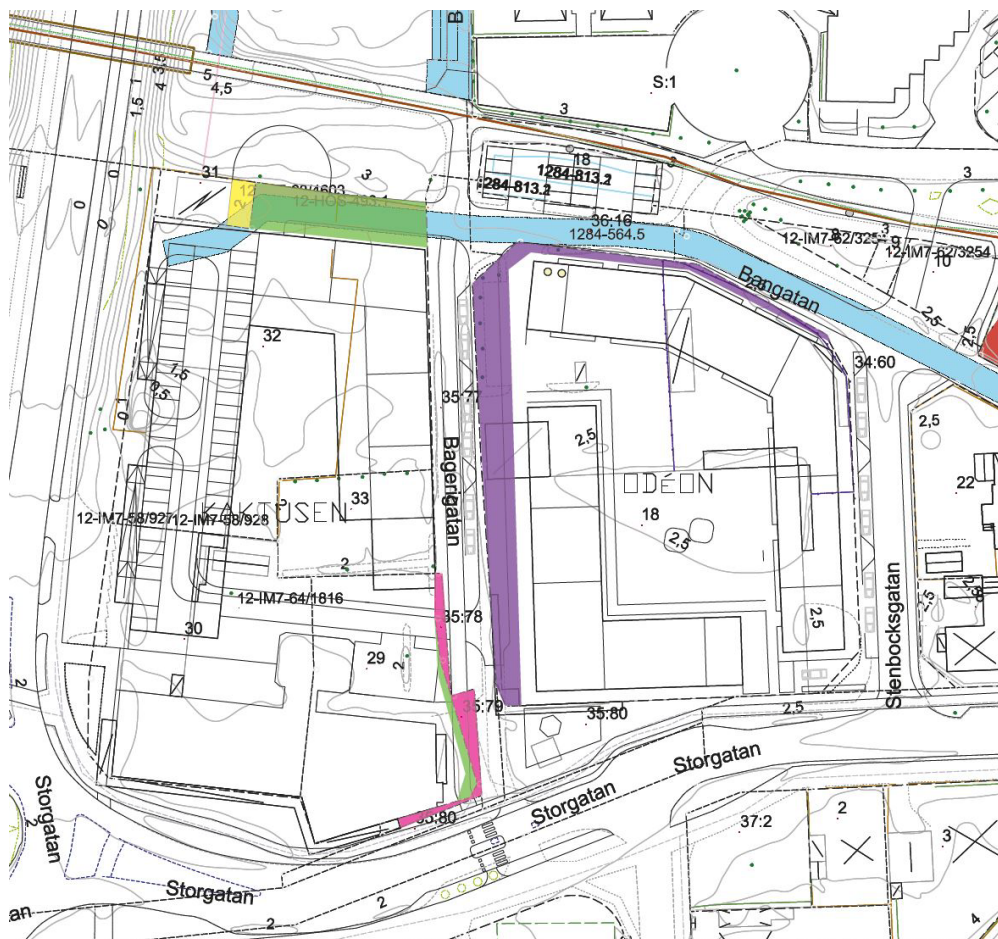
Ledningsrätt 1284-564 (blå yta i kartan) behöver justeras i den nordvästra delen av Kaktusen 32 för att göra plats för ny byggrätt. U-område skapas för anslutning till transformatorstation inom kvartersmark.

Fastigheterna Höganäs 35:78 och 35:79 (rosa markeringar på kartan) ägs av Fastighetsbolag Triangeln AB Bilhotell och avses övertas av Höganäs kommun.

Den lila markeringen på kartan är den del av Odéon 18 som föreslås bli allmän platsmark, och överläts till kommunen av nuvarande fastighetsägare, SBB Odéon AB.

De gröna markeringarna på kartan är de delar av Kaktusen 32 som föreslås bli allmän platsmark, och överläts till kommunen av ägaren Fastighets AB Höganäs Kaktusen 32.

Del av fastigheten Kaktusen 31 (gul markering) överläts också till allmän platsmark av ägaren Fastighets AB Höganäs Kaktusen 32.



Föreslagna fastighetsregleringar.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas till hälften av SBB Kaktusen Handelsbolag och till hälften av kommunen genom markanvisningsavtal. Detaljplanen bekostas genom planavgift som tas ut i samband med samråd och antagande.

FASTIGHETSILDNINGSÅTGÄRDER

Detaljplanen möjliggör två kvarter för bostäder m.m. Lämplig fastighetsbildning torde vara att respektive kvarter utgör en fastighet. Mark för allmän platsmark fastighetsregleras till intilliggande gatufastighet.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Mark som blir allmän platsmark ska överlåtas till kommunen. Villkoren för marköverlåtelse regleras i exploateringsavtal, se rubrik ”Ekonomiska konsekvenser”.

TEKNISKA FRÅGOR

UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Ett dagvattenmagasin för skyfall föreslås byggas under parkeringsgaraget i planområdets västra del. Detaljerna för anläggandet och ägandet av detta är inte klargjort, men behandlas under fortsatt planprocess.

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

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 UTMHUS

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 mätillfällen 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

En trafikbullerutredning har genomförts inför samråd (*Tyréns, 2021-04-16*). Beräkningarna visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad inte klaras vid fasader som ligger ut mot omgivande gatunät, väg 111 och Storgatan. Riktvärdet för små bostäder (högst 35 kvm), 65 dBA ekvivalentnivå, klaras dock överallt.

Maximalnivåerna är höga vid flera fasader vilket kan ställa krav på fönster och fasaders dämpning. Exakt vilka krav som ställs bestäms i samband med bygglovsansökan då husen placering osv är fastställt.

Enskilda uteplatser vid bostäderna beräknas inte klara riktvärdena för uteplats mer än i ett fåtal lägen. Genom att anordna gemensamma uteplatser på innergård klaras trafikbullerförordningens krav på uteplats.

Planens genomförande bedöms alstra en minskad trafikmängd, men framförallt en minskning av andelen tung trafik i området, vilket bedöms ge en minskad bullernivå.

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.

NATIONELLA MILJÖMÅL

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

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

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Översvämningar, ökade havsnivåer etc.

I Höganäs kommuns klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka 1,6-3 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som påtaglig, men tack vare god kapacitet i VA-ledningarna samt anläggandet av ett fördröjningsmagasin (enligt skyfallsutredningen) kan området klara sig väl även under ett skyfall med 100 års återkomsttid.



Kartbilden visar översvämningssutbredning inom planområdet vid skyfall med 100-årsregn med varaktighet 6 timmar och klimatafaktor 1,25.

En lägsta höjd för färdigt golv på +2,3 meter över havet sätts i plankartan, då området ligger långt från havet och det är dagvattnet som man därför tar störst hänsyn till.

Höjdsättning av planområdet bör ha en lägsta plushöjd på +2,1 meter över havet för att området inte ska översvämmas från viadukten.

PÅVERKAN PÅ NATUR

Planens genomförande bedöms ta allén i den centrala delen av planområdet i anspråk, vilket kan kräva dispens från det allmänna biotopskyddet. Under planprocessen ska detta utredas och möjligheten att omplacera träden ses över.

PÅVERKAN PÅ SAMHÄLLSFUNKTIONER

Miljömålet ”God bebyggd miljö” påverkas positivt eftersom cirka 250 lägenheter tillkommer i ett centralt läge i Höganäs. Området omvandlas från handel och parkeringsytor till bostadskvarter, vilket bedöms utgöra en stor förbättring av den bebyggda miljön i området. I planförslaget ökar mängden grönytor på grund av de innergårdar som bildas. För att hålla dessa innergårdar gröna och tillgängliga för de boende har parkeringsplatserna förlagts i ett parkeringshus.

Fler boende medför bättre kundunderlag och en bättre och högre nyttjandegrad i centrum. En negativ effekt kan vara utflyttning av sällanvaruhandeln som finns på platsen idag, men den handeln är också mer bilberoende.

Områdets transformering från ett handelsområde till ett bostadsområde innebär ett totalt sett lägre biltrafikflöde till område än idag, där framförallt mängden tung trafik minskar.

PÅVERKAN PÅ MÄNNISKORS HÄLSA

Planen medför att tryggheten påverkas måttligt. Tryggheten ökar med många boende, många som ser och hör och mer omhändertagna gaturum. Utformningen av innergårdarna är viktiga för trygghetskänslan.

Planens konsekvenser för trafiksäkerheten bedöms som stora. Andelen tung trafik minskar i området, ett nytt cykelstråk anläggs längs Bagerigatan och korsningen mellan banvallens GC-väg och bilvägen ses över. Gatorna i området byggs om och blir mer trafiksäkra.

Väg 111 är en primär led för farligt gods. Enligt riskutredning tillåts verksamheter som inte uppmanar till stadigvarande vistelse inom 20 meter från vägen. Parkeringshuset i västra delen utgör ett bra skydd för bostäder och gård innanför detta.

PÅVERKAN PÅ MARK

Spår av asfalt, kol och tegel har påträffats i planområdet. De geotekniska förhållandena för planerad byggnation varierar kraftigt inom undersökt område. WSP rekommenderar att man skiftar ut all jord och fyllning med organisk halt under planerade konstruktioner och återfyller med packad fyllning enligt AMA Anläggning. Utskiftningsdjupet i utförda undersökningspunkter är cirka 2,0 – 2,5 m.

PÅVERKAN PÅ VATTEN

Planområdet är i dagsläget nästan helt hårdgjort, den ytan kommer i och med planförslaget att till delar ersättas av grönyta (innergårdarna), vilket ökar infiltrationen.

Ett dagvattenmagasin för fördröjning vid extrema regn avses anläggas under parkeringsgaraget, vilket minskar risken för översvämningar.

Grundvattennivån är i dagsläget relativt hög, varför källare inte tillåts för ny bebyggelse.

PÅVERKAN PÅ KLIMATFAKTORER

Detaljplanens nordvästra bebyggelse är beläget i ett exponerat vindläge och med den höga bebyggelse som planeras så avses vindstudier att genomföras under planprocessen.

Nya byggnader med höga energikrav kommer att ersätta äldre byggnader. I sin helhet bör utsläppen vara minst oförändrade, ev. obefintliga om kvarteret ansluts till fjärrvärmenätet.

Områdets transformering från ett handelsområde till ett bostadsområde innebär ett totalt sett lägre biltrafikflöde till område än idag, och bidrar därmed till en lägre mängd utsläpp från fordon.

Med en förtätning av staden på redan ianspråktagen mark så sparar man på naturens resurser. Det blir också fler boende med nära tillgång till befintlig service och kollektivtrafik, vilket är bra ur klimatsynpunkt.

PÅVERKAN PÅ BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

Detaljplanens högre bebyggelse och dess exponerade läge vid infarten till Höganäs och väg 111 gör att bebyggelsen kommer att utgöra en stor förändring av stadsbilden. Planområdet bedöms ligga i ett område där man redan har byggt relativt högt, och kan därmed smälta in väl i omgivningen. Störst påverkan blir vid övergången mot de villor som ligger öster om kvarteret Odéon, där skalan går ner betydligt.

Bebyggelsen bedöms inte påverka kulturmiljön sydöst om planområdet på ett negativt sätt.

SOCIALA KONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Detaljplanen medför att ytterligare cirka 250 bostäder tillkommer vilket hjälper till att tillgodose de bostadspolitiska målen kopplat till kommunens bostadsförsörjningsprogram.

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Detaljplanen möjliggör genom sin byggrätt till flexibilitet och blandning av användningar som bostad, vård, verksamheter samt kontor, vilket anses berika det centrala läget i Höganäs.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Detaljplanens intention med bostäder och verksamheter integreras med kringliggande bebyggelse på ett bättre sätt än nuvarande användning.

Gatorna i området görs mer trafiksäkra och ändamålsenliga och en viktig länk i Höganäs övergripande gång- och cykelstråk förstärks.

FRITID OCH FOLKHÄLSA

Eftersom parkeringsbehovet tillgodoses i ett parkeringsgarage kan kvarterens innergårdar göras gröna och utformas för lek, avkoppling och aktivitet.

MÖTESPLATSER

Torget mot Storgatan avses göras om till en mer vistelsevänlig plats, med grönska och sekundära sittplatser. I bottenvåningarna mot Storgatan möjliggörs för verksamheter/kontor vilket kan göra fasaderna mer levande.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Detaljplanens exploatering kan komma att påverka tryggheten och säkerheten kopplat till utformningen av bostadshusen. Bostadsfasader mot gaturummen hjälper till att stärka tryggheten.

Gränsen mellan privat och offentligt är viktig att förtydliga för att få en bra trygghetskänsla i hela området.

TILLGÄNGLIGHET

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

SERVICE

Bedömningen är att det finns befintlig service, i form av skolor, förskolor, allmän och kommersiell service som möter de behov som den ökade befolkningstillväxten medför.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen ska äga marken samt förvalta denna. Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark samt eventuella ledningsflyttar och annat som kan behövas för genomförandet fördelas mellan kommunen och fastighetsägare i exploateringsavtal.

Eftersom ny allmän platsmark, park och lokalgata föreslås kommer kommunens stadsmiljöavdelning att behöva ökad driftkostnad för underhåll.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE

Fastighetsägare överlåter mark som läggs ut som allmän platsmark till kommunen. Villkoren för marköverlåtelse regleras i exploateringsavtal. Ett vanligt villkor är att fastighetsägare som har nytta av exploateringen överlåter marken till kommunen utan ersättning.

Fastighetsägare som har nytta av exploateringen står för kostnaden för utbyggnaden av allmänna platsmarken. Detta hanteras i exploateringsavtal.

Fastighetsägare som inte har någon nytta av exploateringen utan tvärtom lider skada ska inlösen alternativt inträngsersättning utgå enligt Expropriationslagens bestämmelser. Ersättningens storlek bestäms av Lantmäteriet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Se under rubriken ”Fastighetsrättsliga genomförandefrågor”