

KS/2023/145



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR

**HÖGANÄS 37:41 MED FLERA,  
TORNLÛCKESKOLAN**

OCH

**SYDÖSTRA HÖGANÄS,  
HÖGANÄS 37:39 MED FLERA  
I HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN**



2024-03-07



**HÖGANÄS  
KOMMUN**



## BAKGRUND OCH SYFTE

### BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade den 11 november 2018, § 184, att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocess för en ny skola i Tornlyckan. Planarbetet med delplan 5 (KS/2023/145) utgår från den planprocess som inleddes för Tornlyckan år 2014, då man tog hela området genom samråd sommaren 2016 (KS/2014/567).

Syftet med planarbetet för KS/2019/344 är att göra befintliga Tornlyckeskolans detaljplan mer flexibel, samt möjliggöra för en ny idrottshall. Arbetet påbörjades under 2020 (KS den 10 november 2020, § 199). Idrottshallen är tänkt att kunna utnyttjas av den befintliga och den nya skolan inom Tornlyckan.

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

### DETALJPLANENS SYFTE

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

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

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

### PLANARBETETS GÅNG

#### PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen för denna detaljplan handläggs enligt standardförfarande. Program behövs inte eftersom planuppdraget har stöd i kommunens översiktsplan. Planen antas av kommunfullmäktige.

#### PLANSAMRÅD

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

Vid mötet redogjordes planprocessen och planförslaget presenterades. Frågor och synpunkter under samrådsmötet handlade bland annat om:

**Kommentar:**

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

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

Vid mötet redogjordes planprocessen och planförslaget presenterades. Frågor och synpunkter under samrådsmötet handlade bland annat om:

Frågor kring friidrott som framfördes av Höganäs Friidrottsförenings styrelseledamöter som deltog på mötet. Bland annat framkom att föreningen tappar medlemmar under vintern eftersom det råder brist på inomhuslokaler. Man önskar därför en fullstor idrottshall med en minsta storlek på 40 x 20 meter. De ger referenser som Karlskrona, Växjö och Uddevalla där man arbetar i framkant för att friidrotten ska fungera året runt. De vill gärna ha insyn i planarbetet och var med och påverka i arbetet med idrottshallen. De hänvisas till att kontakta Kultur- och fritidsförvaltningen med dessa önskemål, eftersom de är med och definierar behovet av idrottshallar i Höganäs. Höganäs Friidrott har även lämnat ett yttrande.

**Kommentar:**

Kommunen har tagit med sig frågan och arbetat in den i detaljplanen så långt det varit möjligt.

**GRANSKNING**

*Granskning genomfördes från den 8 januari till den 29 januari 2024. Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, kommunens hemsida den 5 januari 2024 samt annonsering på kommunens anslagstavla.*



## INKOMNA SYNPUNKTER UNDER GRANSKNING

Under granskningstiden har 16 skrivelser inkommit. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

I de fall inkomna granskningsyttranden varit långa har ansvarig handläggare sammanställt en kortare version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna.

## MYNDIGHETER

### FÖRSVARSMAKTEN (2024-01-09)

Inom detta påverkansområde behöver ni endast remittera Försvarmakten gällande höga objekt. Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse.

Vad jag kan utläsa innebär inte åtgärderna i remissen några höga objekt enligt definitionen ovan (då fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse och högsta angivna nockhöjd är max 18,3 meter ovan mark). Det är således inte ett ärende ni behöver remittera Försvarmakten inom detta område.

#### **Kommentar:**

Kommunen har mottagit och noterat Försvarmaktens yttrande och vill meddela att kommunen instämmer i Försvarmaktens bedömning att det måste ha skett någon miss i informationshanteringen av ärendet och att remissen därför skickats vidare till Försvarmakten. Kommunen delar bedömningen att remissen inte var nödvändig och tackar för synpunkterna.

### LÄNSSTYRELSEN (2024-01-10)

#### **Risk för översvämning**

Länsstyrelsen noterar att planbestämmelse n<sub>1</sub>, efter samrådet tagits bort från den del av planområde som idag nyttjas som parkering. Om begränsande av hårdgöring för denna yta är en förutsättning för att hantera risk för översvämning, så behöver denna begränsning säkerställas i plankartan.

#### **Länsstyrelsens bedömning**

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

#### **Kommentar:**

Kommunen har mottagit och noterat att Länsstyrelsen inte har några synpunkter på förslaget. Kommunen vill dock skicka med till länsstyrelsen att bestämmelsen n<sub>1</sub> har utökats så att den gäller alla parkeringsytor, just med tanke på hårdgöringsgraden kopplat till risken för översvämning.

#### LANTMÄTERIET (2024-01-16)

##### STÄNGSELKRAV INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS

På plankartan finns bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken. Kommunen kanske kan utforma planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet. Delar av planen som skulle kunna förbättras

##### BENÄMNING

Under avsnittet Fastighetsrättsliga frågor – Rättigheter, står det att det finns ett befintligt servitut S.52. Detta är inte ett servitut utan en samfällighet, Höganäs s:52.

##### **Kommentar:**

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen vill påpeka att planområdet omges av detaljplaner med allmänna ändamål såsom park och gata. Genomförandetid finns för dessa detaljplaner. Kommunen har heller inte för avsikt att förändra befintlig markanvändning i delar utanför planområdet. Därför ser kommunen inte det som nödvändigt att utöka planområdet på nytt. Men kommunen har samtidigt justerat planområdet där det ansetts vara överflödigt med bestämmelsen.

#### TRAFIKVERKET (2024-01-22)

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för ovan rubricerad detaljplan. En trafik- och bullerutredning är genomförd. Då detta är en delplan av ett större utbyggnadsområde är det viktigt att se till helheten och hur hela områdets trafiksituation kommer att se ut vid ett fullt utbyggt område. Kommunen har gjort en bedömning att hela Tornlyckan kommer att alstra 3250 fordon/dygn, vilket är ett betydande tillskott för trafiksituationen i sydöstra Höganäs. 2019 genomförde Trafikverket en åtgärdsvalsstudie, ÅVS, för väg 111 där cirkulationsplatsen för väg 111/Lexikonvägen studerades och det mynnade ut i några åtgärder för bussens framkomlighet och trafiksäkerhetshöjande åtgärder för oskyddade.

I ÅVSen antogs att Tornlyckanområdet skulle generera ca 2100 f/d och en bedömning gjordes att belastningsgraden på cirkulationsplatsen, vid fullt utbyggt område, hamnar på en godtagbar nivå. Den nu genomförda utredningen visar på ett betydligt högre trafikflöde än vad som antogs i ÅVSen och kommunen måste därmed föra ett resonemang kring hur och om cirkulationens kapacitet påverkas.

Åtgärder på det statliga vägnätet till följd av kommunal exploatering ska bekostas av kommunen och ett avtal kan behöva tecknas för att hantera kostnaderna. Trafikverket anser därmed att kommunen, innan detaljplanen förs till antagande, ska revidera genomförd trafikutredning så att det framgår vilken påverkan hela utbyggnadsområdet har på den statliga infrastrukturen. Om belastningsgraden i korsningspunkten är högre än godtagbar nivå ska även förslag på åtgärder rekommenderas.

##### **Kommentar:**

Kommunen har mottagit och noterat Trafikverkets yttrande. Kommunen har kompletterat trafik- och bullerutredningen med ett avsnitt om påverkan på den statliga

infrastrukturen. Se planbeskrivning på sidan 36 samt bifogad utredning *Trafik-och bullerutredning för detaljplan Höganäs 37:39 med flera delplan 5 daterad 2024-02-29*.

#### REGION SKÅNE (2024-01-26)

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit.

#### **Kommentar:**

Kommunen har noterat att Region Skåne inte har något att erinra mot planförslaget.

#### SJÖFARTSVERKET (2024-01-29)

Sjöfartsverket har inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

#### **Kommentar:**

Kommunen har noterat att Sjöfartsverket inte har något att erinra mot planförslaget.

## INTERNT

#### KULTUR- OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN (2024-01-22)

##### **Sammanfattning av ärendet**

Kultur- och fritidsförvaltningen anser att det så fort som möjligt behövs ytterligare en idrottshall i kommunen.

##### **Underlag**

Granskningshandlingar.

##### **Yttrande**

Kultur- och fritidsförvaltningen har studerat förslaget och ställer sig positiv till att det byggs ytterligare en idrottshall i kommunen.

#### **Kommentar:**

Kommunen har noterat kultur- och fritidsförvaltningen är positiva till planförslaget.

#### GEODATAAVDELNINGEN (2024-01-09)

##### **Plankarta**

Syftet behöver renskrivas.

Antalet koordinatkryss bör minskas.

f5 måste delas upp i flera bestämmelser.

Gatunamnen behöver ses över/kompletteras så det blir tydligt.

##### **Planbeskrivning**

Försättsbladet: planens namn ska vara samma som på plankartan.

S 4: syftet ska vara samma som på plankartan (eller så ska plankartans syfte ändras till denna formulering).

S 25: varför står syftet här också? Är dessutom inte samma som ovan...?

S 25–26: planen innehåller ingen allmän platsmark, varför beskrivs gator/trafik så utförligt?

S 28–29: Scenarierna behöver presenteras först, innan de nämns i annan beskrivande text!

S 33–34: bestämmelseenumreringarna ska vara nedsänkta.

S 34: "Vi" ska bort i formuleringen under värme (Vi kommer även kunna förse området med fiberkabel med uppkoppling till ett öppet stadsnät.)

S 45: s:52 är ingen fastighet.

S 45: hela första stycket i ”Fastighetsindelningsbestämmelser” hör inte hemma här, utan ska vara under rubriken ”Förändrad fastighetsindelning”.

S 45: ”fastighetsbestämmelsen” finns det inget som heter, det ska vara fastighetsindelningsbestämmelse.

S 46: första meningen under rättigheter behöver renskrivas.

S 53: Lerberget 49:707 är väldigt stor och ska **inte** regleras in i någon annan fastighet. Det ska i stället stå att resterande del av den del som berörs av detaljplanen ska regleras till annan fastighet.

### **Teknisk kontroll**

Saknas attribut på planområdet för skala och tidpunkt för underlagets framtagande

Hjälplinjer ska tas bort

Icke använda bestämmelser ska tas bort

Prickmarksytor överlappar varandra i sydväst

Extra brytpunkter behöver rensas bort

Felaktig indelning av prickmark behöver justeras (utfarten SO om E-området)

Det är dubbla prickmarksytor där g1 gäller, det får bara finnas en

Plannamnet ska uppdateras

Syftet ska vara komplett och samma formulering som i dokumenten

Det saknas attribut bland planattributen

### **Kommentar:**

Kommunen har mottagit och noterat geodataavdelningens synpunkter och har bearbetat och justerat både planbeskrivning och plankarta därefter.

### MILJÖAVDELNINGEN (2024-01-16)

Miljöavdelningen har inget att invända mot förslaget.

### **Kommentar:**

Kommunen har noterat att miljöavdelningen inte har något att erinra mot planförslaget.

### STADSMILJÖAVDELNINGEN (2024-01-19)

Stadsmiljöavdelningen har inga synpunkter.

### **Kommentar:**

Kommunen har noterat att stadsmiljöavdelningen inte har något att erinra mot planförslaget.

### UTBILDNINGSFÖRVALTNINGEN (2024-01-19)

**Yttrande** Den befintliga Tornlyckeskolans fastighet (kvarteret Framtiden) planeras att kompletteras med en ny idrottshall. För att göra skoltomten mer flexibel så prövas utöver skoländamål även bestämmelsen för vård, kontor samt besöksanläggning. Scenario 1 innebär att planområdet i sin helhet möjliggör för skola, vård, kontor, besöksnäring på ena användningsområdet och skola på den andra användningsområdet. Scenario 2 innebär att planområdet i sin helhet möjliggör för skola, vård, kontor, besöksnäring på ena användningsområdet och bostäder på den andra användningsområdet.

Utbildningsnämnden anser att för scenario 1 och 2 är det väsentligt att det framgår att skolans tomt inte är en allmän plats, att inga allmänna gång- och cykelvägar går genom skoltomten. Det är också av värde att inlastning till skolan planeras på ett sådant sätt att det inte förekommer transporter på elevernas skolgård då det är en säkerhetsrisk. Vidare är det önskvärt att parkeringsplatser som ritats in på förläggs i anslutning till tomtgräns mot Forskaregatan för att minska säkerhetsrisk för eleverna men även för att ta mindre

tomtyta i anspråk. Utbildningsnämnden ser positivt på att det byggs en ny idrottshall i närheten av Tornlyckeskolan då skolan har ett reellt behov av detta. För scenario 2 gäller utöver vad som nämnts ovan att det är viktigt att säkerställa att all trafik till kvarteret Visionen planeras på ett sådant sätt att det inte utgör en säkerhetsrisk för eleverna och/eller leds in till kvarteret via skolgården. I stället bör trafiken ledas in via Forskaregatan direkt in i kvarteret. Förvaltningens förslag till beslut: Utbildningsnämnden föreslås besluta att godkänna yttrandet som sitt svar till samhällsbyggnadsförvaltningen

#### **Beslut om yttrande över förslag till detaljplan för Höganäs 37:39 med flera**

Utbildningsnämndens ordförande har från utbildningsnämnden delegation att fatta beslut avseende förslag till detaljplaner i enlighet med utbildningsnämndens delegationsordning KFS 2023:09. Beslut Utbildningsnämndens ordförande beslutar att godkänna yttrandet som sitt svar till samhällsbyggnadsförvaltningen.

#### **Kommentar:**

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet från utbildningsförvaltningen. Kommunen vill påpeka att det skolan ligger inom kvartersmark och att inga allmänna gång- och cykelvägar avser att gå igenom skoltomten. Plankartan består endast av kvartersmark. Inlastningen och parkeringarna har förlagts på ett sådant sätt som minimerar säkerhetsrisken för eleverna och tar minst tomtyta i anspråk. Även trafiken för scenario 2 är planerad på ett sådant sätt så att det inte utgör säkerhetsrisk för /och eller leds in till kvarteret via skolgården. Trafiken i scenario 2 leds både via Forskaregatan och möjlighet finns även att använda sig av Allégatan. Om scenario 2 uppstår så innebär det att den endast byggs bostäder i kvarteret Visionen.

## **EXTERNT**

NORDION ENERGI (2024-01-07)

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har ingen erinran på planen då våra yttranden har tillgodosetts i samrådsskedet.

#### **Kommentar:**

Kommunen har mottagit och noterat att Nordion Energi inte har något att erinra för denna detaljplan.

POSTNORD (2024-01-08)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Placeringar som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.



**Kommentar:**

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Kommunen tar yttrandet som ett medskick i handlingarna för vidare arbete. Planbeskrivningen har justerats på sidan 31 under avsnittet *Trafik i kapitlet Hela detaljplanen*.

**NSR (NORDVÄSTRA SKÅNES RENHÅLLNING AB) (2024-01-24)**

NSR ansvarar för hämtning av mat- och restavfall samt tidningar från verksamheter.

Övriga fraktioner (förpackningar av papper, plast, glas och metall) behöver verksamheterna anlita någon av de privata aktörerna. NSR ansvarar bara för hämtning av förpackningar från hushåll och samlokaliserade verksamheter.

Det bör även stå med i planen att miljörummen inte ska placeras så backning förekommer.

Vid skolan är det viktigt att miljörummet inte placeras där många barn, lärare och andra personer vistas, tex vid hämta-lämna ställen. Detta föra att inte utsätta chaufförerna och de som vistas i området för onödiga risker när stora fordon ska fram.

NSR vill också lyfta vikten av hållbart byggande.

Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.

Se Bilaga 1 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Höganäs kommun.

**Kommentar:**

Kommunen har mottagit och noterat NSR:s (Nordvästra Skånes Renhållnings AB) yttrande. Planbeskrivningen har justerats på sidan 34 i avsnittet som behandlar Avfall, Återvinningsstation under Teknisk Försörjning i kapitlet Hela Detaljplanen.

**HÖGANÄS ENERGI (2024-01-25)**

I bilden nedan syns våra fjärrvärmeanslutningar samt ett rör som går genom området. Vi förutsätter att det u-område som är lagt är i hela längden från norra gränsen till södra gränsen av området så att vår befintliga fjärrvärmeledning är skyddad. I texten i planbeskrivningen står det att fjärrvärmerna finns i planområdets västra och norra del. Det stämmer inte riktigt, vi finns med våra anslutningspunkter i planområdets södra och östra del. I övrigt har vi inga synpunkter utöver det vi skrev i samrådet.

**Kommentar:**

Kommunen har mottagit och noterat Höganäs Energis yttrande. Planbeskrivningen har justerats på sidan 34 i avsnittet som behandlar Värme under Teknisk Försörjning i kapitlet Hela Detaljplanen.

**RÄDDNINGSTJÄNSEN (2024-01-29)**

Räddningstjänsten har inget att erinra.

I övrigt beakta att:

Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs. Kontakt tas med Räddningstjänst vid en eventuell utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter i området.

De nya skolbyggnaderna förses med installerad reservkraft. Hänsyn tas till flygtrafiken i området.

**Kommentar:**

Kommunen har mottagit och noterat att räddningstjänsten inte har något att erinra för denna detaljplan.

## SAKÄGARE

-

## PRIVATPERSONER

-

### ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAG INFÖR ANTAGANDE

Skrivelser från sex innehåller synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Synpunkter från sex har föranlett en omarbetning av planförslaget. Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Förtydliganden i planbeskrivningen och granskningsutlåtandet kring stängsel, trafik, avfall, värme.
- Plankartan har förtydligats med både justeringar i utfartsförbud samt vad gäller utformningsbestämmelser.
- 



## KVARSTÅENDE ERINRINGAR

Det finns inga kvarstående synpunkter från tidigare skeden av planarbetet som avser det aktuella planområdet.