

KS/2019/344

▶ **PLANBESKRIVNING  
DETALJPLAN FÖR  
HÖGANÄS 37:41 M.FL.  
TORNLYCKESKOLAN**



SAMRÅDSHANDLING 2021-10-14



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	03
INLEDNING OCH PLANDATA	04
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	07
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
PLANFÖRSLAG	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	22
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	24



# FÖRORD

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt 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.

## PLANHANDLINGAR

### **PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:**

Planbeskrivning (denna handling), 2021-10-14  
Plankarta med tillhörande bestämmelser 1:1000, 2021-10-14  
Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2021-10-14

### **ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:**

Fastighetsförteckning, 2021-10-08  
Grundkarta, 2021-09-06  
Industribullerutredning, Tyréns, 2021-05-04  
Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP 2021-06-14  
Geoteknisk utredning, PM1 Geoteknik, WSP, 2021-06-14  
Bullerberäkning, trafik, 2018-11-01

### **BILDER**

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

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

Johan Lingebrant, t.f. plan- och bygglovschef  
Gulistan Batak, plan- och bygglovschef  
Kaisa Diurson, planarkitekt

## INLEDNING

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

**Detaljplanens syfte är att** pröva möjligheten för en utökning av befintlig byggrätt på Tornlyckeskolans fastighet som planeras att kompletteras med en ny idrottshall och en ny förskola med plats för upp till sex avdelningar. Detaljplanen ska även anpassas till den planerade utvecklingen av Höganäs nya stadsdel Tornlyckan som kommer att ske i direkt anslutning till skolans fastighet.

Fastigheten prövas utöver skoländamål även för vård, kontor samt besöksanläggning. Detta skapar flexibilitet och utrymme för en utveckling av området.

### PLANDATA

#### **PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING**

Planområdet ligger i sydöstra Höganäs cirka 1 km från centrum. Planområdet omfattar cirka 3 hektar.

#### **MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

**Ingående fastigheter i planområdet är** Höganäs 37:41 samt del av Lerberget 49:707 och del av Höganäs 37:39. Alla fastigheter ägs av Höganäs kommun.

### BAKGRUND OCH PLANBESKED

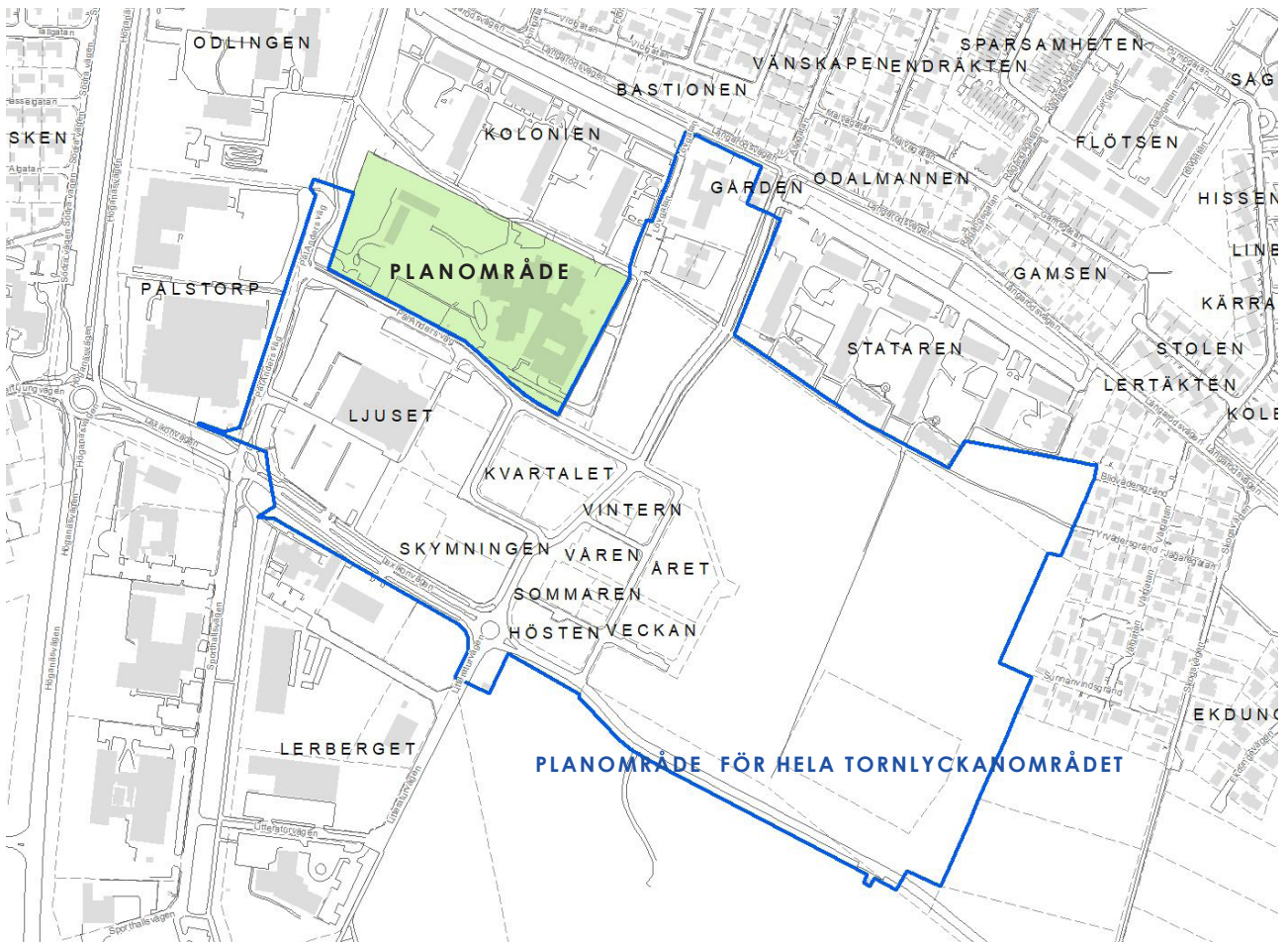
**Aktuellt planområde gränsar till planläggningen av Höganäs nya stadsdel Tornlyckan, öster och söder om planområdet.**

Planläggningen av stadsdelen Tornlyckan innebär en utbyggnad av stadens befintliga gatunät söder och österut, bland annat genom en förlängning av Allégatan, där ett helt nytt stadsdelsområde kommer växa fram.. Sammantaget kommer den nya stadsdelen innehålla omkring 900 bostäder som med en jämn utbyggnadstakt på ungefär 50 bostäder/år bedöms kunna färdigställas till 2035.

En utbyggnad av stadsdelen kommer också kräva en utbyggnad av skolans verksamhet i området. Dels behöver den befintliga Tornlyckeskolan utvecklas och dels behövs en ny förskola på sex avdelningar byggas, förslagsvis inom Tornlyckeskolans befintliga fastighet där det tidigare låg en förskola.

Enligt utbildningsnämnden finns det behov för ytterligare en grundskola i Höganäs. Den nya grundskolan som föreslås ligga inom Tornlyckeområdet är tänkt att byggas som en åk 4-9 skola. Den befintliga Tornlyckeskolan, inom aktuell plan, avses då anpassas och byggas om för att vara en åk F-3 enhet.

Enligt utbildningsförvaltningen behövs det också, i samband med att den nya grundskolan byggs, en ny fullstor idrottshall. Idrottshallen, som är tänkt att samutnyttjas av båda skolorna, föreslås byggas i anslutning till befintliga Tornlyckeskolan. Den nya idrottshallen är även tänkt att kunna användas av allmänhet och idrottsföreningar under kvällar och helger.



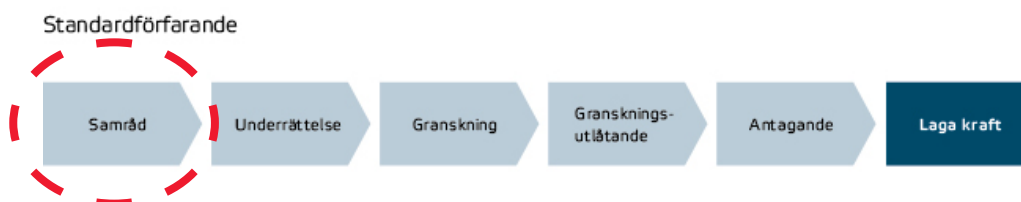
Fastighetskarta. Aktuellt planområde är markerat i grönt. Planområde för hela Tornlyckanområdet är markerat med blå linje.

Att bygga en ny förskola på Tornlyckeskolans fastighet ryms inom gällande detaljplan. För att möjliggöra för en ny idrottshall behöver den gällande detaljplanen göras om och byggrätten utökas.

Kommunstyrelsen beslutade den 10 november 2020 att uppdra samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och bygglövsavdelning att genomföra planprocess för fastighet Höganäs 37:41 m.fl.

## PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard förfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Schematisk bild av planprocessen, denna handling är en samrådshandling.

## **SAMRÅD**

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut i kommunstyrelsens 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, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

## **GRANSKNING**

Efter beslut om granskning i kommunstyrelsens planutskott 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 under samrådet eller granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

## **ANTAGANDE**

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

## **EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE**

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

## **LAGA KRAFT**

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

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

### FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

Fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby vann laga kraft den 24 juli 2012. Dokumentet är vägledande men inte juridiskt bindande. I fördjupningen sägs bland annat, som berör aktuellt programområde:

*Väg 111 utgör i dagsläget en av de största barriärerna i Höganäs. För att minska barriärverkan samt avlasta vägen och skapa utrymme för andra trafikslag på den föreslås ett antal åtgärder däribland förlängning av Allégatan söderut till Lagårdsvägen samt nytt nord-sydligt gång- och cykelstråk längs Allégatan.*

Fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby släcktes ut när den nya översiktsplanen, ÖP 2035, antogs i oktober 2019.

### ÖP 2035

En ny översiktsplan, ÖP 2035, antogs i oktober 2019. Enligt ÖP 2035 ska planeringen ge förutsättningar för en årlig befolkningstillväxt på 350 personer för att målet att det år 2035 bor 32 400 invånare i kommunen ska kunna uppfyllas. Det innebär att vi ska planera för minst 2700 bostäder till 2035, liksom för de ytor som krävs för utbyggnad av arbetsplatser, infrastruktur, grönområden och service.

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

Utdrag ur ÖP 2035:

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

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

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

## SKOLSTRUKTURPLAN 2019

Utdrag ur Skolstrukturplan 2019:

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

*Höganäs kommun prognosticeras öka sin befolkning fram till 2035. Den största ökningen spås ske i Höganäs, centralorten, samt Viken. Barn 1-5 år prognosticeras öka med 297, förskoleklass till årskurs 9 prognosticeras öka med 658 elever och gymnasieskolan med 302 elever under denna period. Befolkningsökningen innebär att både grundskolan och förskolan behöver utökas under denna period för att kunna tillgodose behovet av omsorg och skola, framför allt om behovet ska kunna tillgodoses inom upptagningsområdet.*

## PARKERINGSNORM

Gällande parkeringsnorm ska följas.

## GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet omfattas av en gällande detaljplan.

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

Inom detaljplanen regleras mark för skoländamål samt allmän plats i form av park och gata. Inom kvartersmark för skola medges byggnation i upp till två våningar med en högsta bruttoarea på 8000 kvm ovan mark. Byggrättens utbredning regleras av omgivande prickmark och korsmark. Inom prickmarken finns även en del bestämmelser som reglerar parkeringsförbud, läplantering samt att mark ska vara tillgänglig för biltrafik till och från transformatorstationen som ligger i södra delen av fastigheten. Läplanteringen är inte genomförd.



Gällande planbestämmelser i utdrag från kommunens geodatabas.



I plankartan finns även parkering, angöring och parkmark i de norra delarna. Denna del av befintlig plan kommer att ligga kvar. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Denna detaljplan berör en större del av den ursprungliga skoltomten.

## PÅGÅENDE OCH ANGRÄNSANDE DETALJPLANER

Ytan direkt öster om planområdet ingår i Tornlyckeområdet och detaljplan ska tas fram inom en snar framtid. Planen avses pröva lämpligheten för ny bebyggelse i direkt anslutning till befintlig skola.

### **HÖGANÄS 37:39 M FL, DELPLAN 2; LEXIKONVÄGEN (1284-P2019/5) LAGA KRAFT DEN 26 JUNI 2019**

Söder om planområdet finns en nyligen antagen plan med intentionen att utveckla Tornlyckeområdet med ny bostadsbebyggelse. Planen omfattar även en ny gatustruktur som är under uppbyggnad.

## RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

### **RIKSINTRESSE FÖR KUSTZONEN**

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken. Planförslaget utgör ingen konflikt med riksintresset då planförslaget är en utveckling befintlig tätort, vilket är i enlighet undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken miljöbalken.



*Tornlyckeskolan, befintlig skolbyggnad.*

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## OMRÅDET IDAG

### BEBYGGELSE

Tornlyckeskolan är idag en F-9 enhet med plats för ungefär 550 elever inklusive särskoleklass.

Fastigheten som Tornlyckeskolan ligger på är cirka 3 hektar stor och nås idag med bil via Lövgatan i norr, Pål Anders väg i sydväst och Forskargatan i söder, där också huvuddelen av skolans parkering finns. Både Lövgatan och Pål Anders väg är idag återvändsgator. Totalt antal parkeringsplatser tillgängliga för skolan idag är cirka 90 stycken, varav 36 ligger i anslutning till Lövgatan och resten längs Forskargatan.

Skolans huvudbyggnad ligger solitärt i östra delen av fastigheten. Skolan är ursprungligen från 1970-talet men byggdes ut under slutet av 1990-talet. Byggnaden är uppdelad i flera sammanhängande huskroppar i ett till tre plan och upptar en byggnadsyta (BYA) på cirka 5700 kvm.

På västra delen av fastigheten ligger två sammanbyggda barackbyggnader. Byggnaderna är i ett plan och upptar idag en byggnadsyta på cirka 700 kvm. Lokalerna har tidigare fungerat som förskola men används idag av särskolan som en del av Tornlyckeskolans verksamhet.

## LANDSKAPSBILD

### LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Marken inom planområdet är flack med en markhöjd på mellan +4,0 meter över havet till +5,0 m.ö.h med några mindre uppbyggda höjder inom skolgården, upp till +7,5 m.ö.h.

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

### GEOLOGI

En geoteknisk undersökning för området har genomförts av WSP, 2021-06-14. Den visar på att området till största delen består av relativt fastlagrad lera ovan ytligt sedimentärt berg vilket innebär att förutsättningarna för ytlig grundläggning är relativt goda. Lösa och vattenmättade silt- och siltiga lerlager kan förekomma och bör beaktas.

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

### GRUNDVATTEN

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

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

## **FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖ**

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

Detaljplanen berör inte någon känslig kulturmiljö.

## **FRITID OCH REKREATION**

Cirka 500 meter sydväst om planområdet ligger Höganäs sportcenter där flertalet av kommunens sportfaciliteter är lokaliserade. Det så kallade ”aktivitetsstråket” går förbi planområdet längs Pål Anders väg.

Inom 1500 meters radie kan merparten av stadens rekreativmöjligheter också nås, exempelvis badplatser, småbåtshamn, öppet landskap, museum, stadsparker och lekplatser.

## **ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE**

Direkt väster om planområdet ligger Kullagymnasiet. Närområdet har också flera förskolor. Söder om skolan finns en större livsmedelsbutik. Området betraktas som närliggande till allmän och kommersiell service inom tätortsgränsen.

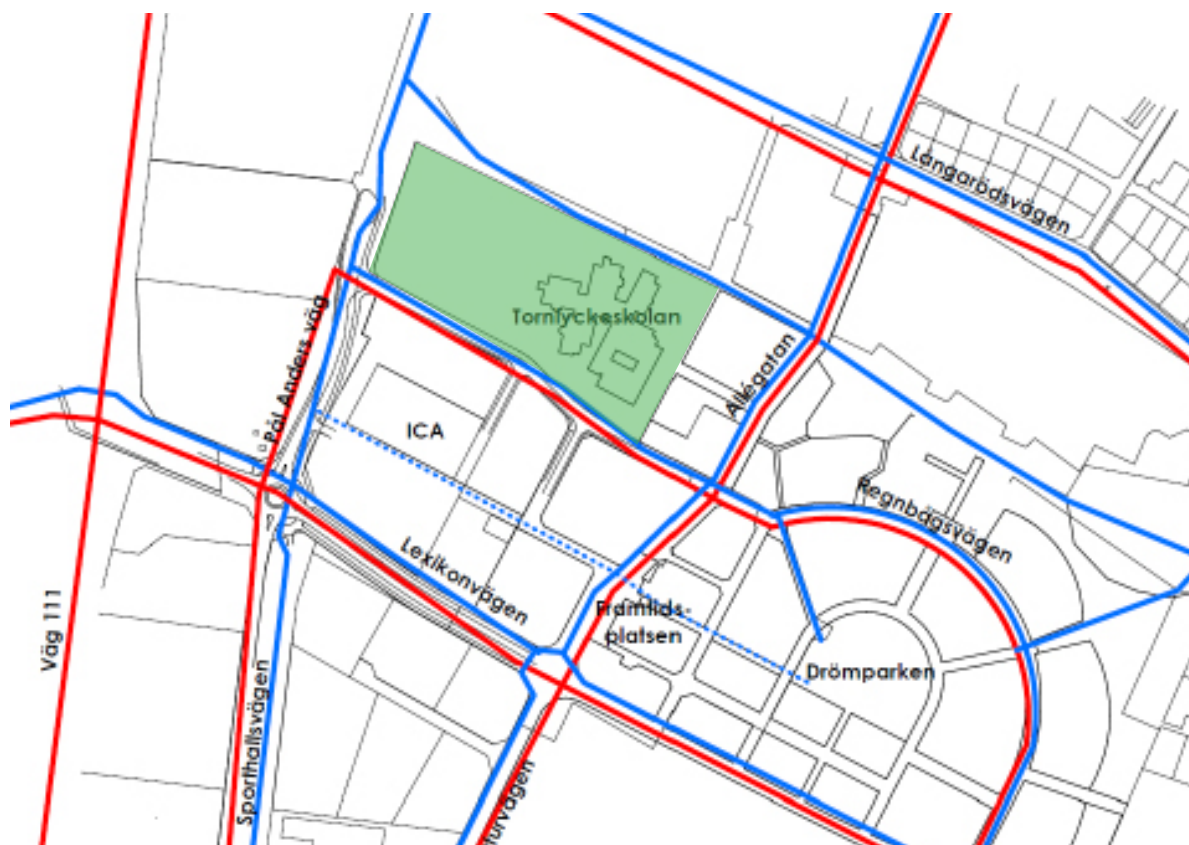
Nordöst om planområdet ligger med tidsbegränsat bygglov ett HVB-hem (Hem för vård eller boende) med inriktning mot ensamkommande flyktingbarn.

Enligt uppgifter från utbildningsförvaltningen kommer en utbyggnad av Tornlyckeområdet kräva att skolans verksamheten i området utvecklas och byggas ut. Förutom utvecklingen av befintliga skolan, med tillkommande förskola finns det behov för ytterligare en grundskola inom den nya stadsdelen. Den nya skolan planeras byggas inom Tornlyckeområdet.

## **TRAFIK**

Gator för fordonstrafik i direkt anslutning till planområdet utgörs av Pål Anders väg, en återvändsgata öster om fastigheten, Forskargatan söder om området, samt Lövgatan som fungerar som angoringsgata till skolan från norr. Lövgatan slutar i en parkering. Till fots och cykel finns goda möjligheter att röra sig i både nordsydlig och östvästlig riktning vid området.

En trafikräkning av trafikflödet längs kommunens vägnät genomfördes i april 2018. Den tillåtna hastigheten är 30 respektive 40 km/h. Det totala flödet på Lexikonvägen öster om Pål Anders väg uppmättes till cirka 3100 fordon per dygn, varav ca 4% är tung trafik. Väster om korsningen uppmättes cirka 6700 fordon per dygn varav 4% är tung trafik. Trafiken på Pål Anders väg uppmättes till cirka



Planerat väg- och cykelnät i Tornlyckanområdet. Huvudgata för biltrafik redovisas med röd linje. Huvudstråk för gång och cykel redovisas i blått. Streckad blå linje är ett tänkt gångstråk mellan Drömparken i öst och aktivitetsstråket längs med Pål Anders väg i väst. Aktuellt planområde markerat med grönt.

1600 fordon per dygn varav 8% är tung trafik.

## GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

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

## KOLLEKTIVTRAFIK

Längs väg 111 går regionalbusslinjerna 220 samt 222 Helsingborg - Höganäs - Mölle. Turtätheten är väldigt god på vardagarna med 10-minuterstrafik på morgnarna och eftermiddagarna samt 15-minuterstrafik mitt på dagen. Flexlinjen 201 för resor till Höganäs - Lerberget går från Långarödsvägen.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

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

## LEDNINGAR

För Höganäs stad finns ett fjärrvärmenät som är utbyggt fram till planområdet. Även stadens fibernät är utbyggt i området.

Distributionsledningar för natur- och biogas i området med möjlighet att ansluta tillkommande bebyggelse till.

En befintlig transformatorstation finns i anslutningen till parkeringen i planområdets södra del.

## AVFALL

Inom planområdet, vid livsmedelsbutiken, finns idag en återvinningsstation. I övrigt sker avfallshantering för enskilda verksamheter och bostäder enligt tecknade avtal med kommunen.

## HÄLSA, SÄKERHET

### BULLER

#### Vägtrafikbuller

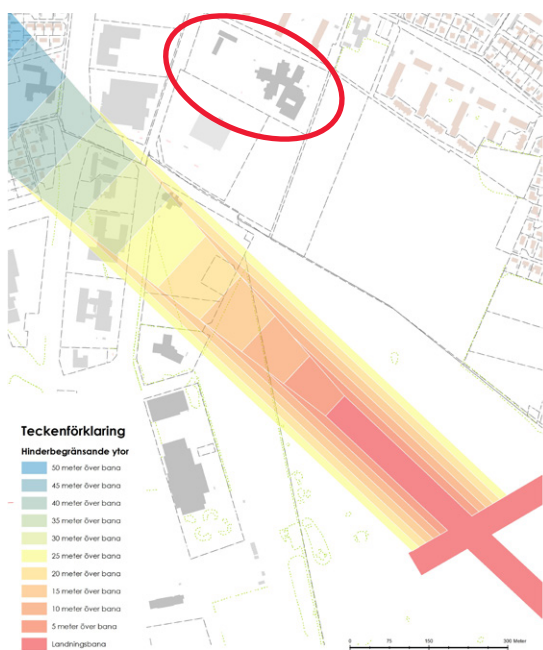
Planområdet gränsar till Forskargatan och Pål Anders väg och en översiktlig trafikbullerutredning är genomförd och redovisas under rubriken *Planförslag*.

#### Verksamhetsbuller

Planområdet kan påverkas av verksamhetsbuller från närliggande verksamheter som Scandstick AB och ICAs inlastning. Bullerutredning är genomförd och redovisas under rubriken *Planförslag*.

#### Flygbuller

Sydöst om planområdet för Tornlyckan ligger en mindre flygplats som sköts på ideell basis av



Figuren visar hur den hinderbegränsande ytan för flygtrafik i området förhåller sig till landningsbanan. För varje 100 meter vi förflyttar oss bort från landningsbanan ökar också den hinderbegränsande ytan höjd med 5 meter.



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

Nordvästra Skånes flygklubb med cirka 170 medlemmar. Flygplatsen är anpassad efter mindre flygplan och innefattar även en flygskola som också drivs av Nordvästra Skånes flygklubb.

Buller från flygplatser bör inte överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad. På senare år är två oberoende bullerutredningar gjorda, en allmän för bullerspridningen runt flygplatsen och en med anledning av en tidigare förskoleverksamhet. För planområdet visade resultaten i båda utredningarna värden under riktvärdena framtagna av Naturvårdsverket.

### **FARLIGT GODS**

Farligt godstransporter förekommer längs väg 111 som ligger cirka 200 meter från planområdet för Tornlyckeskolan. Ett generellt riktvärde för vidare undersökning av påverkan av farligt gods är om planområdet ligger närmare än 150 meter från det identifierade riskområdet.

### **MARKFÖRORENINGAR**

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

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

### **RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR**

Området är flackt och ligger mellan +4 möh och +5 möh. Enligt utförda undersökningar varierar grundvattenytan mellan cirka 0,5 till 2,5 m under befintlig marknivå.

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

# PLANFÖRSLAG

## FÖRESLAGEN BEBYGGELSE

### HUVUDSTRUKTUR

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

Placeringen av nya byggnader hålls öppen och flexibel. Grundförslaget är att idrottshall placeras nära parkering och infart i fastighetens sydvästra hörn och förskolan norr om denna, se illustrationsplan nedan.



Skissförslag för placering av ny bebyggelse och parkeringsytor.

En gemensam parkering och angöring för alla funktioner inom planområdet är planerad till den södra delen av fastigheten, utmed Forskargatan (cirka 67 platser). Skolans parkering och angöring kompletteras även med befintligt område nodöst om planområdet, i anslutning till Lövgatan (cirka 36 parkeringsplatser).

Befintlig plan innefattar endast *S - skola*, vilket i denna planen föreslås utvidgas till *S - skola*, *D - vård*, *K - kontor*, och *R - besöksanläggningar*, för att öka flexibiliteten i planen vid eventuellt ändrade

förhållanden. Användningen R - *besöksanläggningar* omfattar områden eller byggnader för kulturella ändamål av olika slag, exempelvis vara museer, folkparker, konsthallar och liknande verksamheter.

Vid parkeringsytan behålls ytan för transformatorstation med bestämmelsen *E1 - Transformatorstation*.

## **OMFATTNING**

Detaljplanen föreslås öka byggrätten från högsta bruttoarea (BTA) på 8000 kvm (i max två våningar) i befintlig plan, till en byggnadsarea (BYA) på max 30% av fastighetsytan, vilket innebär totalt ca 8700 kvm BYA efter genomförd fastighetsreglering. Det föreslås ingen begränsning på bruttoarean i den nya planen, men byggnadshöjden regleras till maximalt 11,2 meter. Lokala högre byggnadshöjder införs i plankartan för att göra befintlig byggnadskropp planenlig.

## **UTFORMNING, PLACERING OCH UTFÖRANDE**

### **Placering**

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

### **Utformning**

En fasads detaljbearbetning och sammansättning bidrar till byggnadens upplevda skala. Byggnadernas volymer ska därför brytas ner och utföras med en tydlig växling eller förskjutning i fasaden. I utformningen av den tänkta idrottshallen skall en skulptural variation eftersträvas i fasaden, vilket regleras i bestämmelsen *f1 - utvändigt utformning av idrottshall ska vara varierad och utformas utifrån barnens perspektiv*.

Aktiva och omsorgsfullt utformade fasader med öppningar mot gatan bidrar till ökad trygghet och attraktivitet. För att säkra öppningar mot gatan i bottenvåningen regleras idrottshallen med *f2 - idrottshallens fasad mot gatan ska bestå av minst 20% fönsterarea*.

### **Utförande**

Viss risk för översvämningar vid extrema regn finns inom området. Därför regleras det i plankartan att nivån på färdigt golv ska vara minst 0,3 m över höjd på angränsande gata (*b1*). Den höga grundvattennivån i området är grunden till att planbestämmelsen att källare inte får finnas (*b2*).

### **Markens anordnande**

Skolgårdens ytor måste förändras vid byggnation av idrottshall och förskola. Förskolan behöver en avskild gård och denna yta kan inte nyttjas av grundskolans elever. skolgården ska optimeras för sitt ändamål och kompletteras med lämplig utrustning. Skolgården ska, enligt Barnkonventionen, utformas som en säker plats som är pedagogiskt stimulerande och tillgänglig för alla.

Mer hårdgjorda ytor genom exploatering ger mindre grundvattenbildning och högre belastning på dagvattenledningarna, varför nya hårdgjorda ytor som till exempel parkeringsplatser med fördel kan göras infiltrerande.

En trafiksäker gångväg mellan skola och idrottshall ska ordnas.

Markens lutning ska anläggas så att dagvatten rinner bort från byggnader. Höjdsättning av de allmänna gatorna finns i plankartan.



## **ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE**

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

## **FRITID OCH LEK**

Eftersom planen innehåller skolytor så är andelen friyta viktig i området. Med en möjlig exploatering på 30 % av fastighetsytan garanteras en ”friyta” på drygt 20 000 kvm. Inom denna friyta behövs parkering och angöring på en yta av cirka 3 000 kvm. Då återstår cirka 17 000 kvm som, fördelat på max 520 elever (400 i skolan och 120 i förskolan) ger 30 kvm per skolelev och 40 kvm per förskoleelev, vilket följer de allmänna råd som Boverket har tagit fram.

Inom stadsdelen Tornlyckan planeras både lättillgängliga park och naturområden. Övergripande beskrivning och riktlinjer för den allmänna platsmarkens utförande och utformning finns redovisat i kvalitetsprogrammet.

## **GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**

Föreslagen grundläggning för byggnader upp till 11 meter i nockhöjd (uttryckt som 1-2 våningar i geoteknisk undersökning, WSP 2014) är platta på mark utan källare. Denna rekommendation baseras på resultat från den geotekniska undersökningen. För grundläggningsrekommendationer för annan bebyggelse krävs ytterligare utredningar.

## **FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖ**

Enligt tidigt meddelande från Länsstyrelsen så berör den aktuella detaljplanen ingen känd fornlämning och området är idag till stor del ianspråkstaget. Därför krävs inget tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen och inga krav kommer ställas på arkeologisk utredning. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

## **FÖRESLAGEN ALLMÄN PLATS**

### **TRAFIK**

Utveckling och utbyggnad av skolans verksamhet ställer krav på trafikplaneringen i området särskilt vad det gäller funktionella angöringsvägar, parkering och att ordna med trygga och säkra skolvägar.

Gatunätet kring planområdet ändras inte. Pål Anders väg, Forskargatan och Allégatan fortsätter att vara huvudsaklig tillfartsväg till skolan, och infarten för varutransporter från Lövgatan föreslås behållas.

### **GÅNG- OCH CYKELTRAFIK**

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

Skolan har, genom sin funktion och placering, en stor påverkan på trafikflödet och hur cyklister och fotgängare rör sig i området. Då huvuddelen av skoleleverna beräknas komma norr- och österifrån

ska entré för skoleleverna finnas mot parkstråket. Här bör naturligt också huvuddelen av elevernas cykelparkering finnas.

Separerad cykelväg (2,5 m bred) finns längs norra sidan av den nyligen ombyggda Forskargatan, vilken räknas som ett stråk som kommer att bli välanvänt. Entré för elever och anställda, med cykelparkering, bör finnas även i anslutning till Forskargatan.

Inom skolområdet beräknas cirka 315 cykelparkeringar behövas, varav ca 15 ska vara tillgängliga för lådcyklar. Dessa parkeringar antas kunna samutnyttjas med idrottshallen. För förskolan antas behovet bli 40 cykelparkeringar, varav 4 ska vara för lådcyklar.

## **PARKERING**

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

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

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

Parkeringslösning ska redovisas i samband med bygglovsprövningen.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **BULLER**

#### **Vägtrafikbuller**

För att redovisa vägbullerpåverkan på befintlig skolgård har översiktliga bullerberäkningar gjorts som underlag till delplan 2 inom Tornlyckan (2018-11-01).

Bullerberäkningarna utgår ifrån trafikprognoser och planerade hastigheter som redovisas i Trafik-PM för Sydöstra Höganäs – Tornlyckan. I Trafik-PM beskrivs på ett övergripande sätt hur den framtida gatustrukturen ser ut, hur mycket biltrafik den nya bebyggelsen alstrar, hur denna trafik kan fördela sig på gatunätet och hur befintlig trafik omfördelas genom föreslagen utveckling av gatunätet.

Trafikmängden på Forskargatan bedöms inte till sådan mängd att den påverkar skolgården på ett sätt som överskrider riktvärden för ekvivalent nivå. Maxvärdet kan överskridas fler än 5 gånger under maxtimme vid punkten som ligger mellan skola och gata, beräkningspunkt F. Denna del av gården bedöms dock begränsad till sin yta och inte utgöra del av den yta på skolgården som avses för lek.

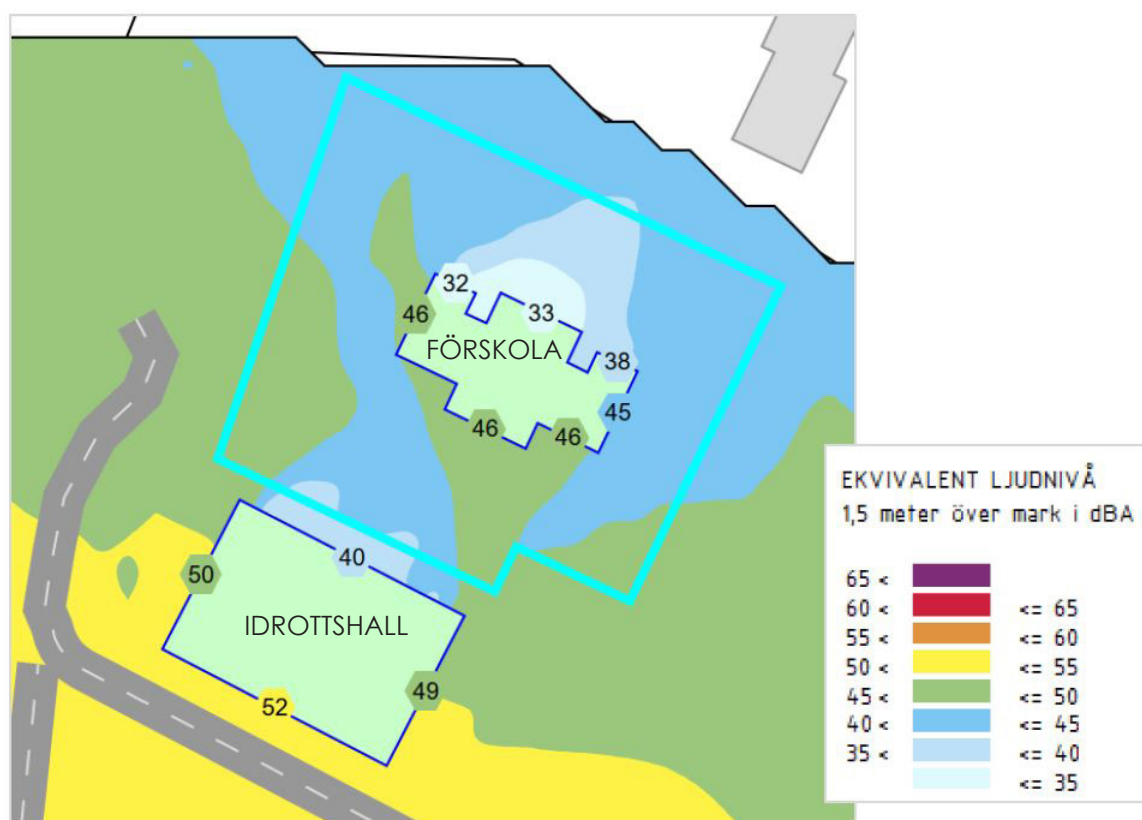
#### **Industribuller**

Resultatet visar att riktvärden för förskola innehålls för den planerade placeringen och utformningen, med förutsättningen att denna ska användas dagtid. För eventuell vård- och kontorsanläggning innehålls riktvärden med samma förutsättning. Om en vårdanläggning ska anläggas med verksam-

het kvälls- och/eller nattetid, bör följande utredas för att se om riktvärden kan innehållas:

- Uppdatering av bullerberäkningar med Scandsticks planerade åtgärder. Med åtgärderna innehållas eventuellt riktvärden för zon A.
- Bulleranpassning av byggnadens utformning för att innehålla riktvärden för zon B. Bullerpassning innebär att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en ljuddämpade sida ( $L_{eq} \leq 40$  dBA).
- Utredning av vidare åtgärder vid de dominanta ljudkällorna.

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



Ekvivalent ljudnivå från industri dagtid vid planerad förskola och idrottshall.

## FARLIGT GODS

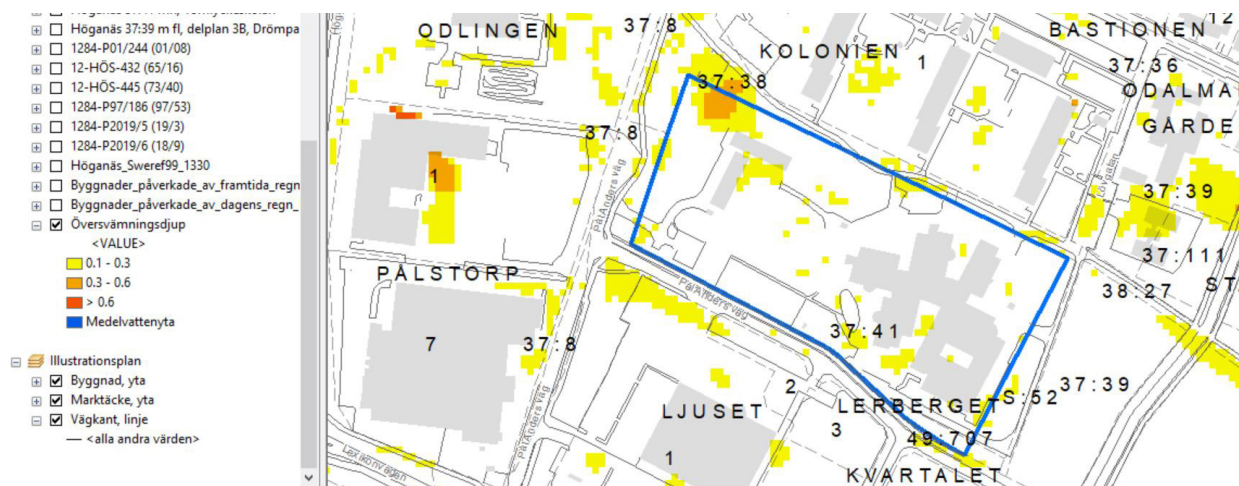
Farligt godstransporter förekommer längs väg 111 som ligger cirka 350 meter från planområdet. Inga åtgärder är nödvändiga då avståndet mellan planerad bebyggelse och väg 111 bedöms som tilläckligt.

## MARKFÖRORENINGAR

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

## RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

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



Utdrag ur kommunens geodatabas avseende översvämningsrisk.

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

## MARKRADON

Radonmätningar har utförts i projektet för Lexikonvägen 2014 och visar på normalradonmark, vilket innebär att byggnader ska upprättas som radonskyddade.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Det finns god kapacitet i ledningsnätet för att hantera tillkommande vatten och spillvatten.

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

Dagvatten från området leds via befintliga ledningar till recipienten, här vattenförekomsten N Öresund, SE561030-122821. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassas vattenförekomsten nu i förvaltningscykel 3 att ha ”god ekologisk status”.

### ENERGIFÖRSÖRJNING

En transformatorstation finns i anslutningen till parkeringen i planområdets södra del, vilken blir planenlig med planbestämmelsen E1 - Transformatorstation.

## **AVFALLSHANTERING**

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

# ► GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under andra kvartalet 2022.

### GENOMFÖRANDE

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### ANSVARSFÖRDELNING

#### Anläggning

Allmänt VA-nät

El, fjärrvärme och bredband

Tele

Kvartersmark

#### Genomförande, drift

Höganäs kommun

Höganäs Energi

ex TeliaSonera

Berörd markägare

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

### Huvudmannaskap

Höganäs kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

### Avtal

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

## FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

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

### FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

Marksamfälligheten S:52:s nordvästra gräns ligger i planområdesgräns och har ett osäkert läge på marken. Båda delägande fastigheter är kommunalägda och samfälligheten avses upplösas när området inom en snar framtid ska detaljplaneras, varför en fastighetsbestämning inte bedöms behövas.

## **FASTIGHETSILDNING**

Del av Lerberget 49:707 avses genom fastighetsreglering överföras till Höganäs 37:41.

Delar av Höganäs 37:41, s:52 och Lerberget 49:707 avses genom fastighetsreglering överföras till de kommunägda fastigheten Höganäs 37:39.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Detaljplanen bekostas av Teknik- och fastighetsförvaltningen i Höganäs kommun genom planavtal. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i kommunens VA-taxa. Höganäs kommun initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildningarna som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare. Anslutningsavgifter för el och dylikt erläggs av berörd markägare enligt varje leverantörs taxa.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologisk undersökning o.s.v., som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare.

Fastighetsägaren (Höganäs kommun) bekostar de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploatering inom fastigheten Höganäs 37:41.

## **INLÖSEN, ERSÄTTNING**

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

Kostnaderna för utbyggnad av de allmänna ytorna så som gator, torg och park ska finansieras genom markförsäljning.

# **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.

### **BEHOVSBEDÖMNING**

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

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

### **MILJÖKVALITETSNORM – LUFT UTMOMHUS**

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxid och kväveoxider (NO<sub>2</sub>), partiklar (PM<sub>10</sub>), 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 kvävedioxid och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. 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.

### **MILJÖKVALITETSNORM - BULLER**

Miljökvalitetsnormen för buller är en så kallad målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: ”det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa orsakade av omgivningsbuller. Följande gällande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Detaljplanens genomförande kommer att medföra en viss ökning av varu- och persontransporter till och genom planområdet samt angränsande delar av staden men denna ökning bedöms inte bli så pass stor att den medför en ökad risk för skadliga effekter på människors hälsa på grund av buller. Industribullerutredningen visar att ljudnivåerna på den del av skolgården som barnen vistas på ligger under riktvärden. Kommunens uppfattning är därför att detaljplanens genomförande ur bullersynpunkt inte innebär risk för skadliga effekter på människors hälsa.



## **NATIONELLA OCH REGIONALA 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 behovsbedömningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte. Nedanstående punkter redovisar vilka nationella miljömål som i behovsbedömningen anses berörda av planens genomförande.

### **God bebyggd miljö**

Planen medger utbyggnad av förskola och idrott. Möjlighet finns också för användningen vård, kontor samt besöksanläggning. Detta ger en flexibilitet och en diversitet till området, som till stor del består av bostäder.

Planen skapar möjligheter till förbättrade rekreativsmöjligheter i form av idrott.

Planen står inte i konflikt med några nationella, regionala eller lokala bevarandevärden.

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

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

### **Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft**

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

### **Grundvatten av god kvalitet**

Mer hårdgjorda ytor genom exploatering ger mindre grundvattenbildning, varför nya hårdgjorda ytor som till exempel parkeringsplatser med fördel görs infiltrerande.

## **KLIMATFÖRÄNDRINGAR**

I Höganäs kommuns klimat-PM, godkänd i kommunstyrelsen den 24 januari 2012, redovisas att havsnivån kan komma att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger mellan +4,0 till +5,0 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

## **RIKSINTRESSEN**

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken men genomförandet av planförslaget bedöms inte utgöra någon negativ påverkan på detta riksintresse då det är beläget i ett redan exploaterat område där inga av de för kustzonen utpekade värdena kan anses finnas och äventyras.

## **SOCIALA KONSEKVENSER**

### **Blandning och flexibilitet**

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

### **Kopplingar till omgivningen**

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

### **Fritid och folkhälsa**

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

### **Mötesplatser**

Den planerade idrottshallen ses som en god möjlighet till ny mötesplats för alla åldrar.

### **Säkerhet och trygghet**

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

### **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 kommande bygglovsprövning.

### **Service**

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

## **EKONOMISKA KONSEKVENSER**

### **Konsekvenser för kommunen**

Kommunen får en utgift i samband med lantmåteriförrättning och utbyggnad av VA - nätet samt för byggnation av nya verksamheter och tillhörande markanläggningar.