

KS/2020/370

▶ **PLANBESKRIVNING**

DETALJPLAN FÖR

KAKTUSEN OCH ODÉON M.FL.

I HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Illustration: FOJAB

GRANSKNINGSHANDLING 2023-02-16



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 planförslagens 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 1:500 med tillhörande bestämmelser, 2023-02-16

Planbeskrivning (denna handling), 2023-02-16

Samrådsredogörelse, 2023-02-16

BILAGOR

Grundkarta, Samhällsbyggnadsförvaltningen, 2022-12-05

Fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, 2023-01-03

Trafikutredning, Tyréns, 2021-03-08, rev 2023-02-06

Bullerutredning, Tyréns, 2021-04-16, rev. 2023-02-06

Risakanalys, FSD Malmö AB, 2021-05-07, rev. 2022-11-02

Miljöteknisk markundersökning, WSP, 2021-06-30, rev 2023-02-09

Skyfallsutredning, Structor, 2021-12-16, rev. 2022-11-21

Solstudie, FOJAB, 2023-02-06

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

Emil Sydvert, exploateringsingenjör

Gunilla Sandebert, t.f. 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, äldreboende och i viss mån kontor och verksamheter. Trafiksituationen ska ses över och möjligheten att i några punkter bygga högre avses prövas.

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.

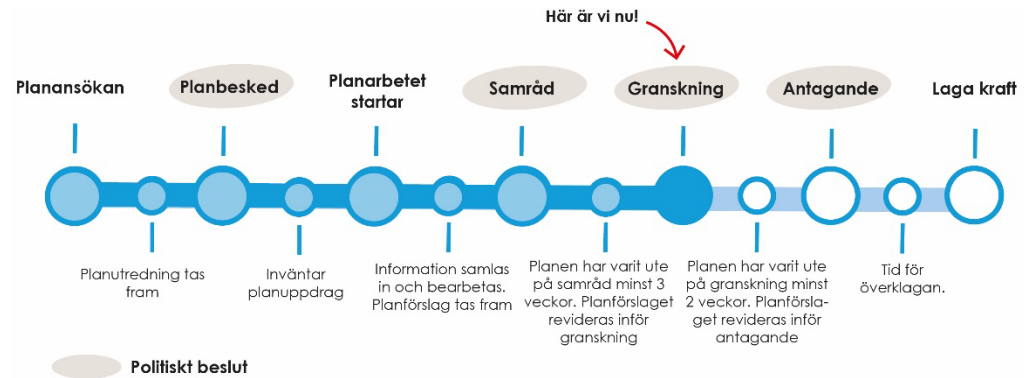


Illustration över planprocessen, Höganäs kommun.

▶ 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.



Ortofoto över planområdets läge i centrala Höganäs.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området för detaljplanen omfattar fastigheterna Kaktusen 31, 32 och 33, Odéon 18, Telefonen 8, 9 och 10, Höganäs 35:77, 35:78 och 35:79 samt del av fastigheterna Kaktusen 29 och 30, Höganäs 34:60, 35:80, 36:16, 35:4, 35:7 och samfälligheten Höganäs 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 Höganäs 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 kommuns fastighetsbolag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

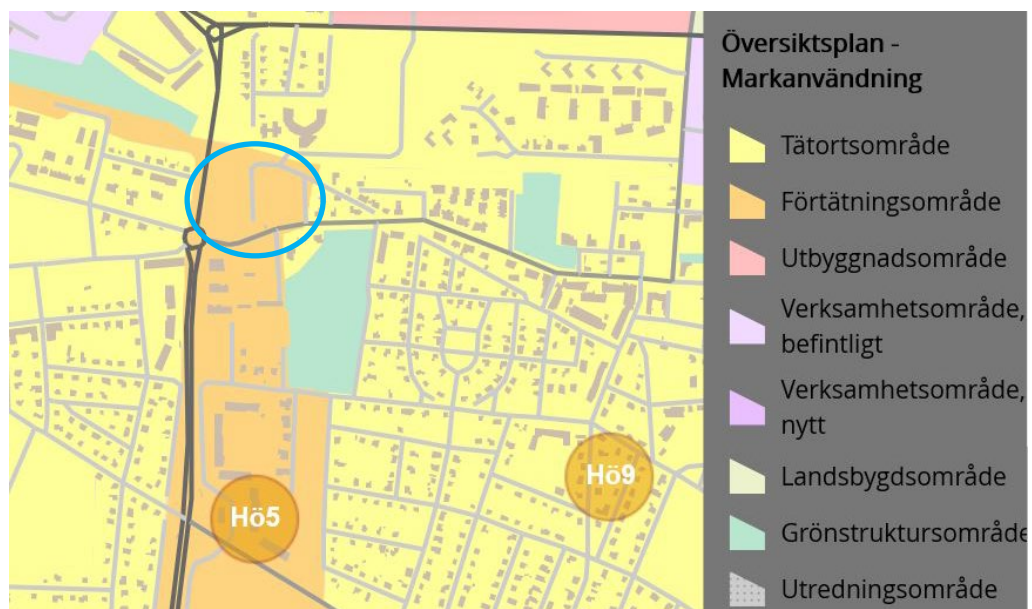
Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande, men i översiktsplanen sägs bland annat att området ska användas till förtätning och riktlinjer för byggandet är:

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 förtätning 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.

Hö 5 - 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. Tidshorisont 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.

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

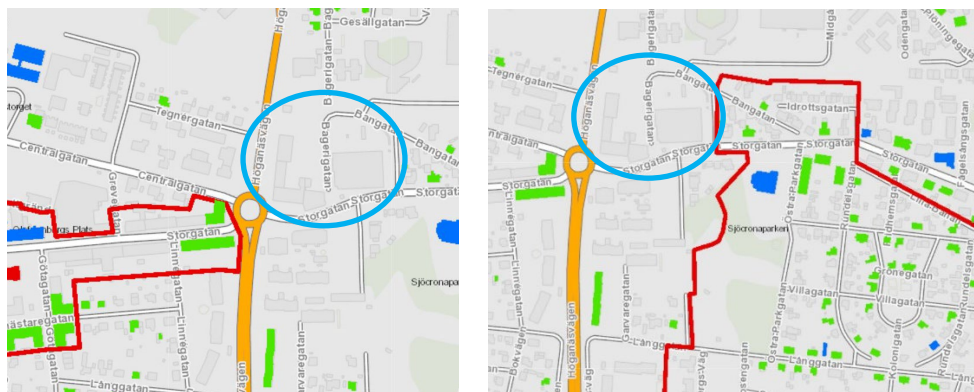
Kulturmiljöwebben antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. Planområdet ligger intill två av de i kulturmiljöwebben beskrivna områdena med starka, gemensamma karaktärsdrag; Område 11 – Storgatan och Kyrkplatsen och Område 16 – Tivolivången med omnejd.

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, flerbostadsbussen "Annorlunda" utmed Storgatan, Eric Ruuthskolan och det blicksfångande Tivolihuset. 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:

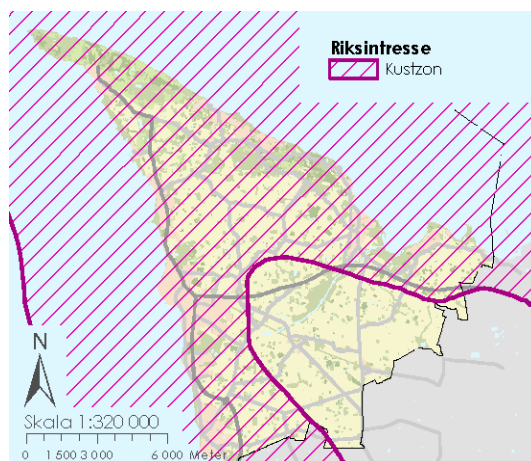
”Gruvmiljö och bruksambälle som i bebyggelse och planering speglar den skånska stenkolsbrytningen sedan 1700-talets slut och den fortsatta industriella utvecklingen med manufaktur och keramisk industri samt det samhälle detta skapat. Centrum för ler- och stengodstillverkning i Sverige.”

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 häknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florans och faunas skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista 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:

Gruvnäringsens 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. (...)

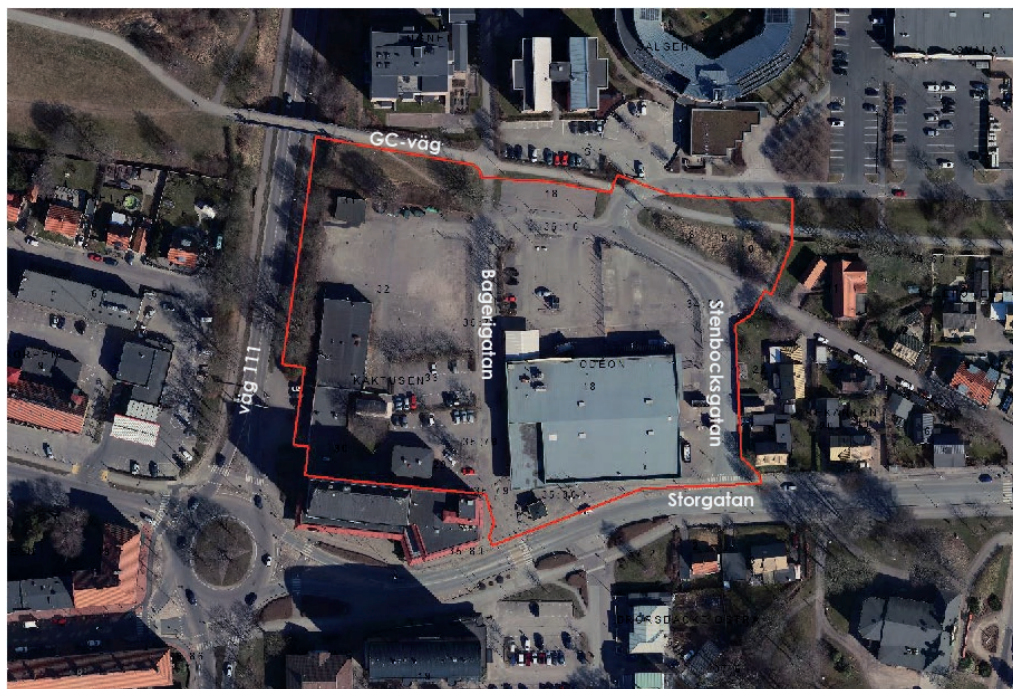
Tivolihuset

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.



Ortofoto: Planområdet (röd linje) med omgivning

Precis utanför planområdet, mot Storgatan, finns en 7 våningar hög byggnadskropp som innehåller bostäder samt verksamhetslokaler i bottenvåningen. Denna byggnadskropp avses bevaras och integreras i den nya strukturen, men tas inte med i aktuell detaljplan. I planområdet ingår dock en mindre utbyggnad norrut (ett f.d. bankvalv) och den envåningsbyggnad som dockar till bostadshuset i väster. I byggnaden mot väg 111 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 till nyligen har inhyst 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 flerbostadshus 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 flerbostadshus 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-buset 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 +2 till +2,5 meter över havet. Marken på västra sidan sluttar ner mot väg 111, som går ner till +0 meter 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 buskage 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 avses behållas, vy mot rondellen/Triangelplatsen.

Fram till 2022 har det i området funnits volymhandel i form av Jysk och Jem & Fix som låg 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 sjuvåningshuset finns idag ett gym.



Foto: Den lägre delen av befintlig byggnad som avses behållas och gamla Domus-byggnaden, vy österut längs Storgatan.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

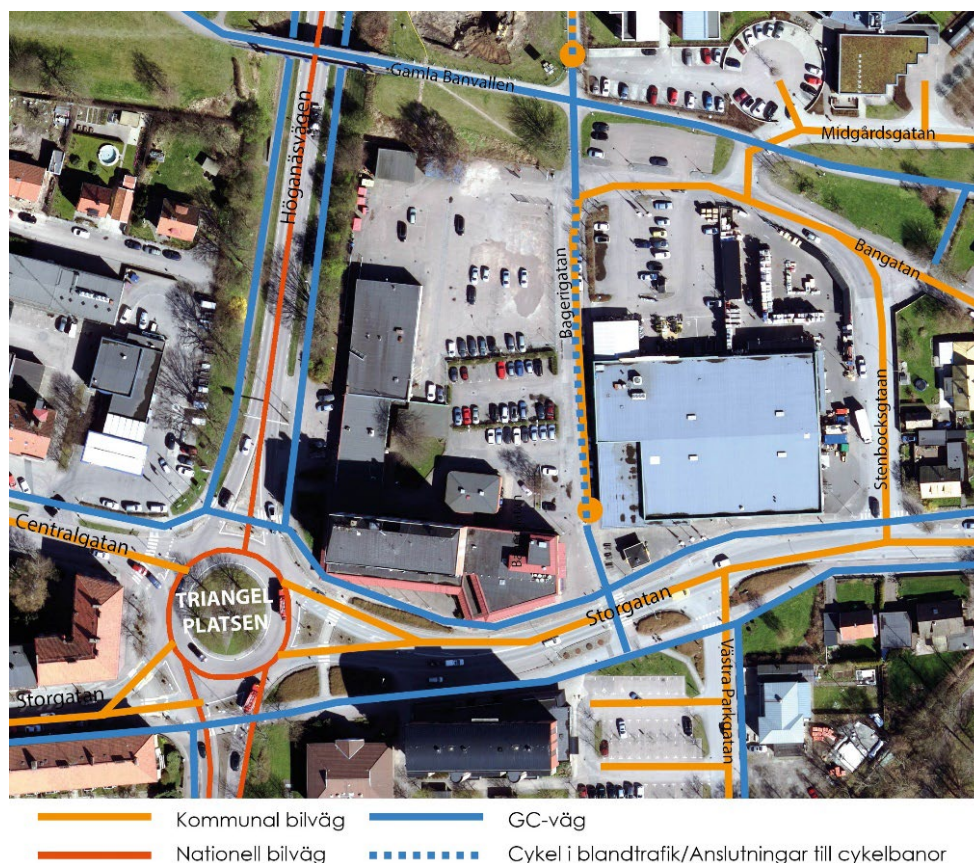
Området ligger centralt i Höganäs, nära handel och service. Till närmsta livsmedelsbutik är det cirka 200 meter, rakt över Storgatan finns ett apotek och på Storgatan västerut finns flertalet butiker. Cirka 400 meter bort finns två vårdcentraler, Delfinen och Capio.

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. Trafiksituationerna där Stenbocksgatan möter Bangatan samt där Midgårdsgatan korsar banvallen (GC-väg), brister i trafiksäkerhet på grund av otydlighet och till viss del skymd sikt.

Väg 111 går ner i en svacka, under GC-bron för gamla banvallen. Idag finns en utfart till väg 111 från parkeringen på västra sidan om kvarteret Kaktusen.

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 11, 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 volymhandeln beräknas till cirka 50 stycken, inklusive parkeringsytan mot banvallen i norr. Inom områdets västra del uppskattas antalet parkeringsplatser till cirka 70 stycken, totalt alltså cirka 120 stycken inom planområdet. Gatuparkering längs Bagerigatan är inte inräknad i detta.

Varumottagning för volymhandeln har skett 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

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, och dagvatten från gatorna avvattnas genom konventionell dagvattenhantering via brunnar 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 före detta 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.

Inom planområdet innehar Nordion Energi flera distributionsledningar för natur- och biogas, se karta nedan.

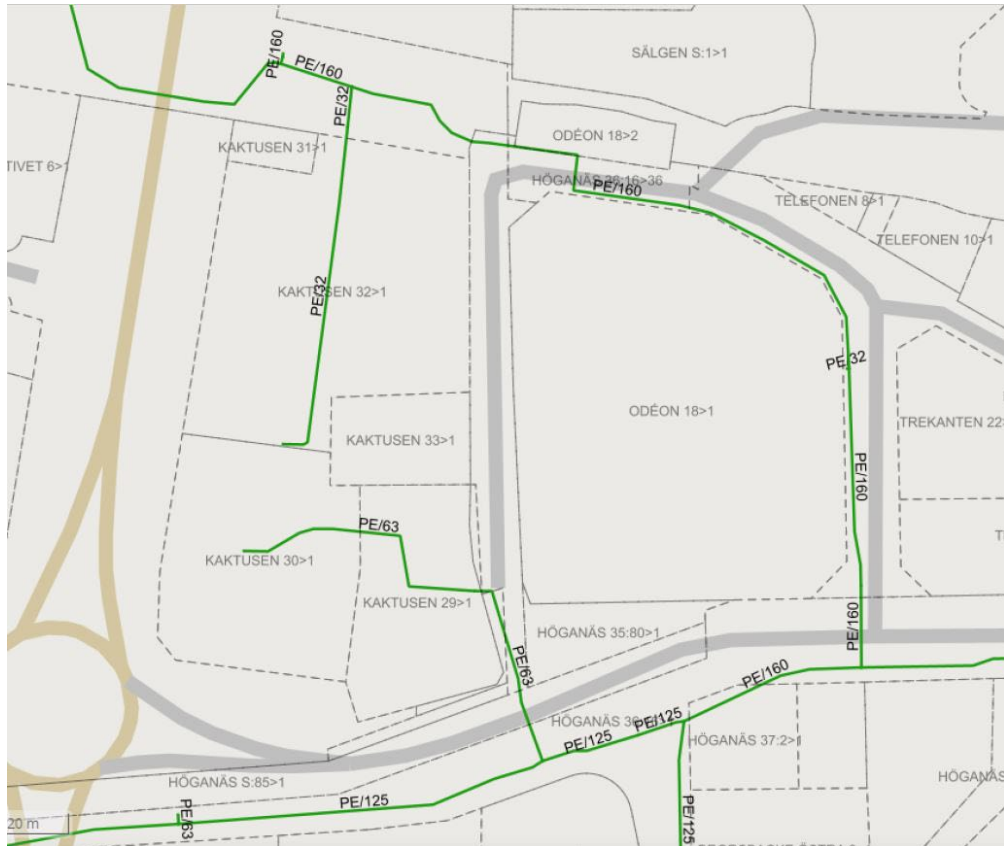


Illustration från Nordion Energi, distributionsledningar för gas.

HÄLSA, SÄKERHET 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 vare sig 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 med en komplettering i februari 2023, se utförlig information i bilagan Miljöteknisk markundersökning (WSP 2023-02-09). Analysresultat från denna provtagning kan utgöra ett första underlag för att planera masshantering under byggskedet, se rubrik *Markmiljöundersökning under Planförslag*.

GEOTEKNIK

Stora delar av Höganäs har underliggande gruvgångar, och så är fallet även inom aktuellt planområde. Det finns ingen senare kartläggning av dessa, men enligt gamla ritningar så

ska gruvgångarna här ligga på cirka 50-60 meters djup, vilket inte bedöms påverka föreslagen byggnation.

Enligt SGU är den dominerande jordarten inom fastigheten svämsediment sand med ett skattat jorddjup på 5–10 m på större delen av området. Den nordvästra delen av området har ett skattat jorddjup på 10–20 m.

RADON

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

SKYDDSRUM

Det finns enligt MSB två skyddsrum inom Kaktusen och Odéon, ett i varje kvarter. Skyddsrummet inom Kaktusen (Storgatan 44A) ligger i befintligt bostadshus som bevaras och får därför inga åtgärder. Skyddsrummet inom Odéon (Storgatan 32) med 100 platser måste däremot tas bort vid nyexploateringen och ska ersättas inom ny bebyggelse.

▶ PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar flerbostadshus i kvartersform, med byggnadshöjder mellan två och sexton våningar. Mot väg 111 planeras ett parkeringshus i fyra 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 fyra 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.
- Ett stärkt skydd för träden på PARK-mark i väster mot väg 111 och en bearbetning av PARK-mark kring banvallen i norr.
- En ombyggnad av torgytan söder om kvarteret Odéon, mot Storgatan.
- Utbyggnader på norra sidan av det befintliga bostadshuset mot Storgatan är inte planerliga och tas med som byggrätter i denna detaljplan.
- En befintlig transformatorstation 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 föreslagen 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 fyra våningar. Befintlig bostadsbyggnad mot Storgatan behålls till sin nuvarande volym, och endast två befintliga utbyggnader norrut tas med i denna detaljplan.

BOSTADSBEBYGGELSE

I kvarteret Kaktusen föreslås befintligt flerbostadshus med verksamheter i bottenvåningen att behållas (utanför planområdet). 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 fyra 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

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

En våning i parkeringshuset avses hyras av Höganäs kommun för att göra utbudet av centrumnära parkeringar större.

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

Trafikbullerutredningen har reviderats inför granskning (*Tyréns, rev. 2023-02-06*). Beräkningarna visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad klaras vid alla nya byggnader.

Maximalnivåerna är dock 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 och utformning är fastställd.

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

Bullerutredningen har kompletterats med en utredning på hur situationen blir om parkeringshuset inte skulle byggas, och då får man något höjda bullernivåer på byggnaders sida mot väg 111, vilket gör att man i nordvästra delen av kvarteret Kaktusen bara kan bygga små bostäder (max 35 kvm) för vilka riktvärdet vid fasad är 65 dBA. Skulle parkeringshuset inte uppföras så behöver man också uppföra gemensamma bullerskyddade uteplatser på gården med hjälp av en eller flera skärmar mot väg 111. Detta regleras med bestämmelsen *m*₃.

Kvarteret Kaktusen ligger intill väg 111, som är en primär led för farligt gods. Rekommendationerna enligt framtagen riskutredning är att parkeringshuset uppförs minst 15 meter från väg 111 och med möjlighet att utrymma i riktning bort från väg 111 i skydd av parkeringshuset. Parkeringshuset ska utföras med obrännbar fasad inom 20 meter från väg 111, planbestämmelse *b*₂. Lokaler belägna inom 30 meter från väg 111 ska kunna utrymmas i riktning från vägen, planbestämmelse *b*₃.

Planområdet ligger strategiskt i ett centralt läge i Höganäs, och utformningen av byggnaderna är viktig för stadsbilden. För att byggnadskropparna inte ska bli för ensartade och storskaliga så har en variation i fasadliv och material reglerats. Utformningsbestämmelse för fasader (*f*₂ och *f*₃) har använts för att säkerställa att byggnaderna utformas i linje med de illustrationer som tagits fram parallellt med planprocessen. För alla byggnader, med undantag för höghuset, finns ett krav på

fasadmateriäl i puts, sten, trä och/eller tegel. Detta för att säkra att byggnaderna utförs i material som känns etablerade i Höganäs och som kan samspela med omgivningarna. Den högre byggnadskroppen (16 våningar) har fått bestämmelsen f_6 , som anger att byggnaden ska ha ett tydligt avslut, utan uppstickande teknikrum, hisschakt eller dylikt. Byggnadskroppen ska också utformas med ett vertikalt uttryck för att upplevas som slankt snarare än alltför massivt och satt. Se referensbilder nedan.



Referensbilder för bostadshus med vertikala uttryck med ett tydligt avslut.

Eftersom byggnadskroppen på 16 våningar blir ett landmärke i Höganäs, så krävs det extra omsorg kring utformningen. Huset kommer med sin höjd över befintlig bebyggelse att påverka upplevelsen av staden även på avstånd. Det är också viktigt att titta på helhetsbilden i tätorten, och hur det nya höghuset samspelar med Höganäs befintliga högre byggnader.

En takterass om minst 250 kvm ska anläggas på parkeringshusets översta plan, för att tillgodose äldreboendet med en avskild gårdsyta, planbestämmelse f_1 .

Balkonger får kraga ut över prickmark där planbestämmelse f_4 finns. Trapphus ska utföras genomgående enligt planbestämmelse f_5 , för att öka tillgängligheten till gårdarna.



Flygvy över planområdet. Illustration: FOJAB

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, men längs Stenbocksgatan har bebyggelsen sänkts till två och tre våningar efter samråd (enligt alternativ 2 i *Solstudie 2023-02-06, FOJAB*). Solinstrålningen på gårdar bedöms som tillräcklig, men tanken finns att anlägga några gemensamma takterrasser för att öka möjligheten till utevistelse i sol.



Samrådsförslag



Alternativ 1



Alternativ 2

Solstudie för juni kl 18:00. Bilder från samrådsförslag, alternativ 1 och alternativ 2 i solstudien.

Eftersom fördröjning av dagvatten vid eventuella skyfall ska ske inom området så har en planbestämmelse b_5 tillförts, som anger att översvämmande vatten upp till +2,4 meter över havet ej ska skada byggnadens konstruktion.

HÅLLBART BYGGANDE

Höganäs kommun är positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme och el.

Kommunen är också positiv till vegetationstak, både för att främja dagvattenfördröjning och för att öka den biologiska mångfalden.

För att främja naturlig infiltration har planbestämmelse b_6 lagts till, att endast 35 % av kvartersmarkens innergårdar får hårdgöras.

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 gröonstråk, och med en förändring av korsningen mellan bilväg och GC-väg kan man få till större grönytor. En utformning av denna parkyta har tagits fram parallellt med planprocessen.

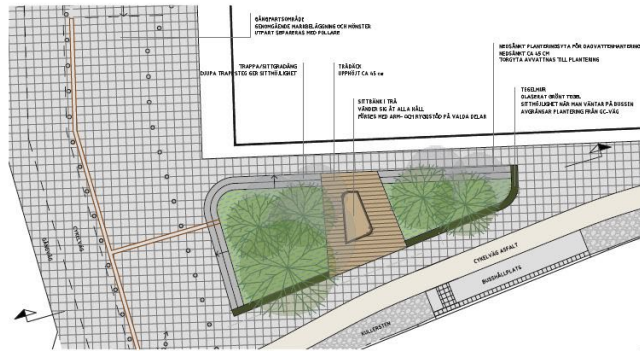
Inom kvarteret Kaktusen står en äldre blodbok, som betraktas som värdefull bland annat för krontäckningsgraden i området. Blodboken avses bevaras och får bestämmelsen *n2 - trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*.

RIKTLINJER FÖR NATUR

Byggnation eller markarbeten bör inte tillåtas för nära den trädbevuxna vägslänten 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

Ett preliminärt förslag för utformningen av parkytan kring banvallen samt utformning av torgbildningen i korsningen Bagerigatan/Storgatan har tagits fram under planprocessen. Parkytan vid banvallen får fler träd och lite mer sammanhållna grönytor, eftersom kopplingen mellan Stenbocksgatan och Midgårdsgatan flyttas. Torget mot Storgatan föreslås få en ny utformning med möjlighet till fördröjning av dagvatten. Det föreslås utformas som en nedsänkt grönyta överbyggd med en vistelseyta i trä.

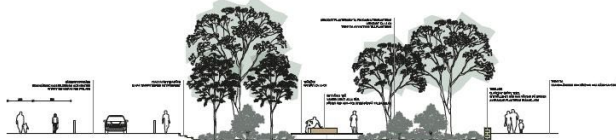
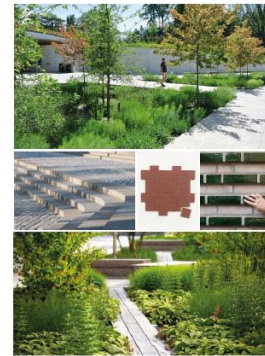


DEN BLÅGRÖNA KILEN

DEN ÖPPNA OCH HÄRDEGJORDA TORGYTAN I OMRÅDET KAKTUSEN FÖRESLÅS BLI EN GRÖN OAS SOM HANTERAR DAGVATTEN OCH SAMTIDIGT GER EN UPPLIVELSEK OCH ÖMBOHÅND PLATS ATT VISTAS I.

EN GENERÖS NEDSÄNK YTA SOM FÖDRÖJER 60 m³ DAGVATTEN YTLIGT GER SAMTIDIGT PLATS FÖR EN TILLGÄNLIG SITTA INNE I DET GRÖNA.

MATERIAL OCH MÖNSTER PÅ PLATSEN FÖRESLÅS KNYTA AN TILL HÖGANÄS HISTORIA I FORM AV TEGEL OCH MÖNSTERLÄGGNING SOM PÅMINNER OM TRADITIONELLA SÄTTMÖNSTER FÖR KAKEL OCH KLINKER.



Föreslagen utformning av torget mot Storgatan.



Översikt, förslag till utformning av allmän platsmark.

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.

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.

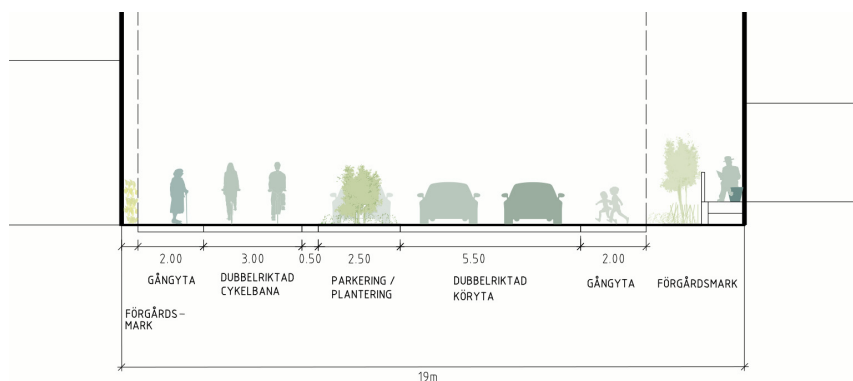
Kopplingen mellan Stenbocksgatan/Bangatan och Midgårdsgatan flyttas för att bli en förenklad korsning med bättre sikt och tydligare hierarki.

Väg 111 är Trafikverkets väg, och med det nya planförslaget förvinner in- och utfarten precis norr om rondellen (till Perfekts nuvarande parkering) vilket bidrar till en säkrare trafikmiljö här. Se vidare under rubriken *Trafikutredning*.

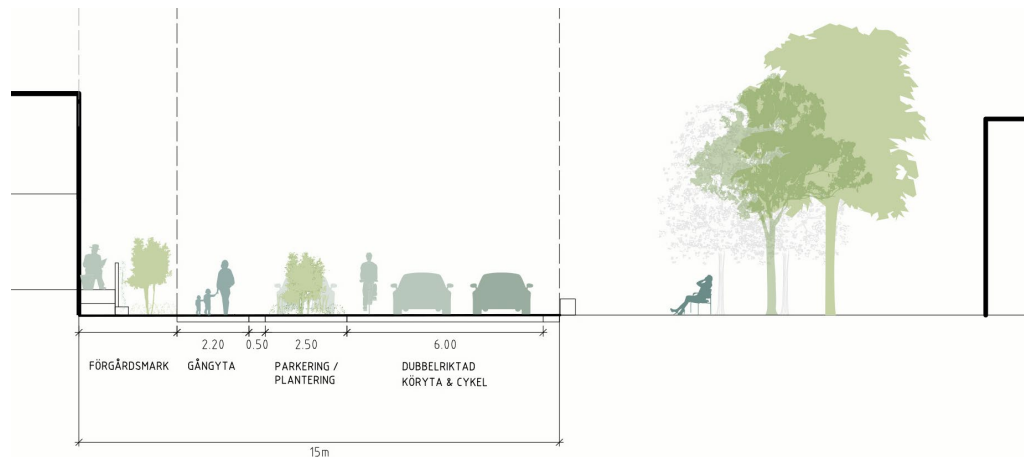
BILTRAFIK

Infart till området sker via Stenbocksgatan. De boende i området angör via Bangatan till parkeringshusets norra del. Utfart från parkeringshuset sker i södra delen, över gården inom kvarteret Kaktusen och vidare söderut på Bagerigatan, som får en enkelriktad utfart mot Storgatan. En vändplan ordnas i slutet av Bangatan för vändande avfallsfordon och varutransporter.

Bagerigatan breddas för att ge plats för ett huvudstråk för cykel, såväl som gångtrafik. Stenbocksgatans sektion ses över för att medge trottoar på en sida och en bättre koppling mot Storgatan. Gatuparkering ordnas på både Stenbocksgatan och Bagerigatan.



Sektion genom Bagerigatan, mått kan komma att ändras. Illustration: FOJAB



Sektion genom Stenbocksgatan, mått kan komma att ändras. Illustration: FOJAB

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I översiktsplanen finns en intention att binda ihop cykelvägnätet genom planområdet. För att åstadkomma detta föreslås en separerad, dubbelriktad cykelbana på Bagerigatan.

Bagerigatan föreslås också få gångbanor på båda sidor. Stenbocksgatan får gångbana på ena sidan och cykel föreslås ske i blandtrafik på körbanan. Bangatan föreslås få en gångbana längst den södra sidan av gatan utmed planområdet. Gångbanorna skapar en god tillgänglighet inom och i anslutning till planområdet.

Korsningen mellan banvallens gång- och cykelväg och kopplingen mellan Stenbocksgatan/Bangatan och Midgårdsgatan föreslås flyttas för att få en mer trafiksäker utformning. Här får biltrafiken väjningsplikt mot gång- och cykeltrafik.

Cykelbanan längs Storgatans norra sida får en ny korsningspunkt med den enkelriktade utfarten från Bagerigatan till Storgatan.

KOLLEKTIVTRAFIK

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

PARKERING, ANGÖRING, UTFARTER

Parkeringsbehovet för bostäderna har beräknats enligt kommunens förslag till parkeringsnorm, som väntas antas under 2023. Det innebär totalt 8 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA (bruttototalarea) varav 1 parkeringsplats är för besökande. För äldrevarlden 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 21 350 kvm BTA) anses vara cirka 190 parkeringsplatser.

Parkeringshuset i väster planeras i fyra plan ovan mark och möjlighet till parkering på taket. Infarten till parkeringshuset sker från norrsidan, medan utfart är tänkt att ske i den södra delen, mot Bagerigatan.

Parkeringshuset beräknas kunna innehålla cirka 220 parkeringsplatser. 175 platser (tre plan och taket) kommer att nyttjas för bostäderna, och övrigt behov (cirka 15 platser) löses på mark inom kvarteret Kaktusen och norr om kvarteret Odéon. Ett våningsplan i

parkeringshuset avses hyras av kommunen och görs tillgängligt för centrumnära besöksparkering.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska, inom kvartersmark, kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd enligt BBR.

En utredning avseende cykelparkering är gjord i planarbetet, och med nuvarande exploatering krävs cirka 150 cykelplatser inom kvarteret Kaktusen och cirka 335 cykelplatser inom kvarteret Odéon. Av dessa beräknas cirka 5% att vara lastcyklar eller promenadskotrar. Inom äldreboendet kan ett högra antal platser för promenadskotrar krävas. Cykelparkeringen löses i planförslaget både inomhus och på gård.

Norr om kvarteret Kaktusen planeras en vändplats samt en angöringsplats för avfallsfordon och varu- och persontransporter till äldreboendet. Angöring för avfallsfordon föreslås ske inom kvartersmark i kvarteret Kaktusen och på östra sidan av Bagerigatan samt på Bangatan för kvarteret Odéon.



Föreslagna lägen för angöring med avfallsfordon. Röd punkt markerar läge för miljörum.

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, se under rubrik *Skyfallsutredning*.

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”.

VÄRME

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

AVFALL, ÅTERVINNINGSTATION

I den norra delen av planområdet, vid f.d. Bildeve, finns idag en återvinningsstation. Ny placering av denna ska lösas innan exploatering påbörjas. I övrigt sker avfallshantering för enskilda verksamheter och bostäder enligt tecknade avtal.

ÖVRIGA LEDNINGAR

En transformatorstation/pumpstation (E₁) finns i den nordvästra delen av planområdet. Till denna går många ledningar som bör beaktas i projekteringen av ny bebyggelse. Ledningsstråk över kvartermark har fått bestämmelsen *m*₁ i plankartan.

Även Bagerigatan och Stenbocksgatan har en stor mängd ledningar, och därför är det inte möjligt att plantera träd längs dessa. 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.

Inom planområdet innehar Nordion Energi flera distributionsledningar för natur- och biogas.

Vid vidare projektering av allmän plats ska ledningssamordning genomföras.

FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING

Ingen aktuell geoteknisk undersökning har genomförts inför samråd, men problemen i de befintliga byggnaderna inom planområdet vittnar om att sättningar har förekommit och att grundvattennivåerna är höga. En planbestämmelse som hindrar att man bygger med källare har därför lagts till i plankartan.

Geoteknisk undersökning ska genomföras inför byggnation för att vidare utreda hur grundläggning ska utföras.

UTREDNINGAR

SKYFALLSUTREDNING

Skyfallsutredningen (*Structor, rev 2022-11-21*) visar att planområdet är ett utsatt område för översvämning vid skyfall eftersom det ligger i anslutning till en lågpunkt längs väg 111, dit avrinning från stora delar av Höganäs leds vid ett 100-årsregn. Den främsta översvämningensrisken utgörs av att vatten stiger från denna lågpunkt in på planområdet. Med föreslagen planbestämmelse *m*₁, som anger att en barriär mot viadukten ska uppföras med en plushöjd på minst +2,1 meter över havet, kan denna risk reduceras.

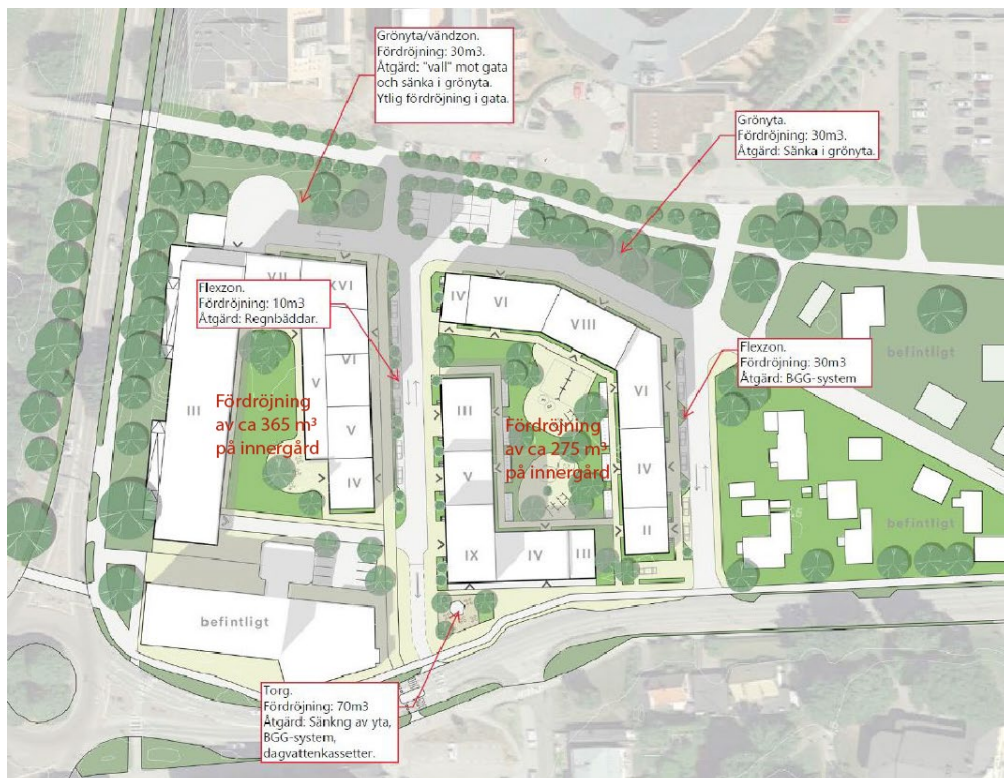
Även den nederbörd som faller inom planområdet utgör en översvämningensrisk. För att ytterligare minska risken för översvämning bör därför sikta på att fördröja cirka 1000 m³

inom planområdet. Volymen motsvarar fördröjningsbehovet för planområdet vid ett 100-årsregn.

Enligt exploatörens beräkningar kan man genom nedsänkta gårdar fördröja cirka 365 m³ inom kvarteret Kaktusen och cirka 275 m³ inom kvarteret Odéon. En planbestämmelse, b₄, säkrar att dagvatten avleds till och omhändertas på kvartersmark.

Vid en förprojektering av allmän platsmark har en konsultfirma har gått igenom området och dess möjligheter för hantering av skyfall. Redovisat förslag ger en fördröjning på totalt cirka 170m³. Grönytorna i norra delen av området ligger tyvärr i fastighetens höjdpunkt, och kan därför inte ta hand om några större mängder skyfallsvatten från Kaktusen. Befintliga träd som ska sparas begränsar också möjligheten till större ändringar av marknivåer och därmed den fördröjning som kan skapas i grönytorna. Eftersom gatorna inom området till stor del är befintliga, och höjdsättningen är svår att ändra, är ett alternativ att skapa lite volym i gaturummet att jobba med öppna förstärkningslager. I förslaget har det räknats med fördröjning i flexzonen (parkering/plantering). Befintliga ledningar försvårar dock möjligheten att skapa större utrymmen för fördröjning i dessa stråk. En lite större fördröjning kan skapas vid det södra torget, där fler olika åtgärder kan göras.

Totalt beräknas alltså cirka 810 m³ kunna fördröjas i området, vilket anses vara en väsentlig förbättring mot nuvarande situation, se illustration nedan.



Förslag till fördröjning på allmän plats och innergårdar. Källa: Edge/Fojab

TRAFIKUTREDNING

Slutsatser från trafikutredningen (Tyréns, 2023-02-06) är följande:

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

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

Flera bilanslutningar till planområdet skapar god tillgänglighet till området och minskar biltrafikens påverkan inne i området genom jämn fördelning av trafiken. Inne i området rätas den befintliga bilanslutningen till Midgårdsgatan ut något. Den nya sträckningen blir en liten förändring för biltrafiken jämfört med befintlig men den nya utformningen antas leda till en mer samlad och trafiksäker korsning mellan bilvägen och gång- och cykelstråket längs banvallen. Den nya sträckningen antas alltså inte upplevas som mer gen för biltrafiken men den får en betydligt mer trafiksäker utformning. I kombination med att utfarten från garaget ansluter söderut, och därmed gör korsningen Bagerigatan/Storgatan till den primära utfarten från området, antas risken för genomfartstrafik (dvs trafik som inte har ärende i området) vara mycket låg.

Bagerigatan föreslås utformas som huvudcykelstråk och stråket bedöms skapa ett större mervärde för planområdet i form av ökad tillgänglighet samtidigt som befintliga stråk kopplas samman. Den begränsade mängden fordonstrafik på Bagerigatan skapar även en trafiksäker och attraktiv miljö för cyklisterna.

Då både korsningen Storgatan/Stenbocksgatan och Stenbocksgatan är anpassade efter de tunga transporter som trafikerar planområdet idag föreslås en ändrad utformning av dessa, där korsningen dras ihop och ytorna på Stenbocksgatan omfördelas för att göra gatan mer stadsmässig. Utöver detta anläggs även ny gångbana längs gatan som skapar tillgänglighet till planområdets entréer som är vända ut mot gatan.

Planområdets tillskott till biltrafiken på väg 111 är mycket litet och bedöms i sig ha liten påverkan på framkomligheten och trafiksäkerhet utmed vägen. Framtida framkomlighetsproblem på väg 111 förväntas leda till att trafikanterna väljer andra vägar eller andra tider att köra på. Detta kan medföra ökad trafik på lokalgator som inte är anpassade för genomfartstrafik. Då kapacitetsproblem ofta uppstår över en längre tid hinner trafikanterna vanligtvis anpassa sig efter trafiksituationen. Detta innebär att den verkliga belastningen i korsningarna förväntas vara något lägre än beräknat.

Bedömningen är dock fortsatt att det i framtiden kan uppstå behov av kapacitetsförstärkande åtgärder i korsningen med väg 111, inte bara vid Storgatan utan även i andra korsningar, men att utbyggnaden av planområdet inte medför att det kommer att krävas åtgärder i korsningen i närtid.

BULLERUTREDNING

För de befintliga bostäderna bedöms i *Trafikbullerutredning (Tyréns, 2023-02-06)* bullersituationen med den planerade utbyggnaden bli i stort sett samma och de mindre ökningarna av bullernivåerna är relaterade till den allmänna trafikutvecklingen på gatunätet till prognosåret 2040. Det är endast norra sidan av det befintliga flerfamiljshuset precis utanför planområdets sydvästra del som får en förändrad bullersituation på de lägre våningsplanerna. Med den nya utfartsgatan från det planerade parkeringshuset erhålls en ökning av de ekvivalenta bullernivåerna vid fasad, 1-3 dBA jämfört med nuläget, men värdena håller sig inom riktlinjerna.

Beräkningarna visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad klaras vid den planerade bebyggelsen.

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 och utformning är fastställd.

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

Bullerutredningen har kompletterats med scenariot att parkeringshuset inte byggs, och då visar resultatet att man kommer strax över 60 dBA på äldreboendets nordvästra fasad, vilket innebär att man då enbart kan bygga små lägenheter (under 35 kvm) i detta läge. Utan parkeringshus bli gården också mer bullerstörd och en eller flera skärmar kan behövas för att åstadkomma bullerdämpade uteplatser enligt riktlinjerna. Detta regleras med planbestämmelsen *m3*.

MARKMILJÖUNDERSÖKNING

En översiktlig miljöteknisk markundersökning för hela planområdet genomfördes i juni 2021. Efter samråd har kompletterande undersökningar av planområdet genomförts i syfte att bemöta Länsstyrelsens yttrande i samrådsskedet. I den reviderade miljötekniska markundersökningen (*WSP, rev 230209*) har man utrett förekomst av klorerade lösningsmedel (CAH) och PFAS/PFOS i grundvatten samt undersökning av mark i norra delen av planområdet där det planeras för parkering och parkmark.

Jord

Halter av metaller i fyllnadsmassor överskrider det generella riktvärdet för KM i 4 punkter, 21W01, 21W12, 22W06 och 22W07.

- I ett ytligt jordprov (22W06) överstiger halterna av arsenik riktvärdet.
- I ett ytligt jordprov (21W01) överstiger halterna av bly riktvärdet.
- I ett djupare jordprov (21W12) överstiger halterna av kadmium riktvärdet.
- I två djupare jordprover (22W06 och 22W07) överstiger halterna av kobolt riktvärdet.
- I ett djupare jordprov (22W06) överstiger halterna av nickel riktvärdet.

För organiska ämnen överskrider halterna i fyllnadsmassor det generella riktvärdet för KM i åtta punkter, 21W07, 21W09, 22W01, 22W02, 22W05, 22W06, 22W07, 22W08.

- I samtliga tolv jordprover som är tagna mellan 0 och 2,2 m u my, från dessa punkter, överstiger halterna av PAH-H riktvärdet.
- I tre jordprover på varierande djup (22W06 1,3-1,8 m u my, 22W07 0-0,5 m u my och 22W07 1,0-1,6 m u my) överstiger halterna PAH-M riktvärdet.
- I ett ytligt jordprov (21W07, 0-0,5 m u my) överstiger halterna av PCB (summa 7 st) riktvärdet.
- I ett djupare jordprov (22W01, 1,7-2,2 m u my) överstiger halterna av aromater >C10-C16 riktvärdet.

Om man bortser från PAH-H är halterna i fyllnadsmassorna generellt låga inom området och Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning överskrids endast i enstaka punkter. De halter som representerar hela området kommer därför att ligga väl under de generella riktvärdena för KM.

Etableringen av flerbostadshus kommer sannolikt att innebära att de generella antagandena som Naturvårdsverket gör, om att 10% av frukt och grönt intaget skall ske från grödor som odlats inom området, överskattar hur det framtida scenariot avseende

intag av växter faktiskt kommer att se ut. I de fall ytor lämpliga för odling kommer att anläggas inom området, kan det vara lämpligt att provta och eventuellt byta ut fyllnadsmassor mot odlingsjord för att göra marken mer odlingsbar. Framförallt skulle halterna av PAH-H i yttlig jord som förekommer i flera punkter kunna utgöra en risk vid ett sådant scenario.

PAH-M halterna överskrider endast riktvärdet i två punkter i de norra delarna av området som är planerat för parkmark, inträngning av ånga bedöms därför inte utgöra en oacceptabel risk. För ytor som skall asfalteras eller hårdgöras bedöms halterna inte utgöra någon oacceptabel risk.

Inga halter överskrider heller de korttidsexponeringshalter som Naturvårdsverket gett för dessa ämnen.

Grundvatten

I grundvattnet har påträffats PFAS i halter under nuvarande dricksvattenkriterier i väster, närmast brandövningsplats, samt nedbrytningsprodukter av klorerade lösningsmedel (CAH) i söder, närmast tidigare kemtvätt.

Uppmätta halter PFAS bedöms inte utgöra en risk för den planerade markanvändningen, då det inte planeras något grundvattenuttag inom området. CAH kan tränga upp i byggnader, men fältmätningarna (PID) på plats har inte visat på några förhöjda halter i porluften.

De förhöjda halterna av CAH och PFAS i grundvattnet ligger i områdets ytterkant, källan till dessa bedöms ligga utanför det undersökta området, vilket avses följas upp utanför denna planprocess. Mest troligt kommer PFAS från brandövningsplatsen vid gamla brandstationen väster om området och CAH från före detta kemtvätten söder om området.

Grundvattennivåer

Vid läget för fastigheterna Kaktusen och Odéon befinner sig gruvgångarna på ca 50 – 60 m djup under markytan. Jordlagren är relativt mäktiga och den sedimentära berggrunden börjar på ca 5-8 m djup under markytan i området. Den sedimentära berggrunden utgörs huvudsakligen av omväxlande sandsten, siltsten, lerstenar och leror. Underst i lagerföljden ovanpå gruvlagren finns ett lager av sandsten. Ovanpå den sedimentära berggrunden finns morän eller lermorän (Sweco, 2015). Olika grundvattennivåer är utbildade i olika jord- och berglager. De grundvattennivåer som finns i gruvlagren påverkar därför inte direkt grundvattennivån som finns i de ytligare jordlagren.

Givet djupet till gruvgångarna bedöms inga begränsningar behöva sättas för nybyggnation utifrån en hydrogeologisk synvinkel.

Grundvattennivåmätningar i jordlagren vid fastigheterna har visat på grundvattennivåer kring nivån -0,5 - -0,8 i jordlagren närmst väg 111 (nu utförda mätningar och Sweco, 2015). Nivåerna är tydligt påverkade av länshållning vid viadukten på väg 111 och av de dräneringar som ligger vid husen på Kaktusen. Grundvattennivån stiger svagt mot öster.

Grundvattennivån är lägst i provpunkt 22W01 av de nya grundvattenrören och flödesriktningen bedöms vara västerut inom undersökningsområdet.

Slutsatser

Under förutsättning att det inte anläggs odlingsytor inom det undersökta området eller att

det sker en ökad spridning av CAH till området innebär detta sammantaget att påträffade halter inom området inte bedöms utgöra en oacceptabel risk för vare sig hälsa eller miljö.

Inget grundvattenuttag är planerat inom undersökningsområden och de påträffade halterna av PFOS bedöms med den planerade markanvändningen inte utgöra någon hälsofara för de som vistas inom området. Det kan inte uteslutas att spridning av PFAS från källområden till yt- och grundvatten kan utgöra en potentiell risk för miljö och grundvattnet, men då källan inte bedöms ligga inom det undersökta området, bedöms inte heller det undersökta området stå för någon oacceptabel påverkan på omgivningen. Halterna av CAH är relativt låga, de indikerar att även källan till dessa föroreningarna finns i angränsande områden. Uppmätta halter inom området bedöms inte utgöra en oacceptabel risk för den planerade markanvändningen.

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 till exempel inte utesluta att det kan ske en ökad spridning till det undersökta området. I ett byggskede då man behöver hantera schaktvatten kan det krävas skyddsåtgärder, då det finnas ett behov av att kontrollera vattnet och vid behov rena det innan man släpper det till dagvattnet. Vidare är det viktigt att man säkerställer att det inte kommer att ske en ökad spridning till området vid en eventuell grundvattensänkning inom området. En ökad spridning till området av flyktiga ämnen som CAH skulle potentiellt kunna innebära oacceptabla risker för inomhusluften.

Om det, inom området, anläggs ytor lämpliga för odling av frukt och grönsaker rekommenderas att det ytligaste jordlagret ner till ca 0,5 m undersöks och vid behov ersätts med jord lämplig för odling av ätbara grödor.

Inför en entreprenad med masshantering så rekommenderas kompletterande provtagning inom området. Utförda undersökningar 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.

Eventuell läns-pumpning inom området bör genomföras med försiktighet där skyddsåtgärder för att minska spridningen från närliggande områden kan behöva vidtas. Givet de grundvattennivåer som uppmätts och de problem som finns med vatteninträngning i källare bedöms byggnation utan källarplan vara att föredra.

RISKUTREDNING

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.

Enligt *Risikutredning för detaljplan (FSD, 2022-11-02)* ska följande åtgärder vidtas:

- Parkeringshus uppförs minst 15 meter från väg 111 och med möjlighet att utrymma i riktning bort från väg 111 i skydd av parkeringshuset. Det ska alltså finnas minst en utrymningsväg som vetter mot öster. Ramp tillhörande parkeringshus tillåts uppföras minst 10 meter från väg 111.
- Parkeringshus inklusive ramp utförs med obrännbar fasad inom 20 meter från väg 111.

- Flerbostadshus och känslig bebyggelse (D - vård) uppförs minst 20 meter från väg 111. Öppen balkong/uteplats kan placeras närmre väg 111 då dessa förväntas utgöras av tillfällig vistelse.
- 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. Uteplats ovan parkeringshus tillhörande äldreboende accepteras därmed.
- Lokaler belägna inom 30 meter från väg 111 ska vara ordnade med möjlighet till utrymning i riktning bort från väg 111.
- Inom ett område om 20 meter från väg 111 tillåts verksamhet som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Enligt riskanalysen behöver parkeringshuset ej användas för skydd av bakomliggande bebyggelse då beräknad individ- och samhällsrisk efter föreslagna åtgärder är acceptabla. Parkeringshuset som sådant kommer dock ytterligare att begränsa riskerna för bakomliggande bebyggelse, men inga krav om att bygga parkeringshuset först införs i plankartan.

Befintlig verksamhetsutövning

Cirka 50 meter öster om planområdet finns en bensinmack (Circle K). Planerad bebyggelse är placerad mer än 25 meter från samtliga riskkällor inom bensinstationen varpå samtliga rekommenderade skyddsavstånd uppfylls för planområdet. Skyddsavstånden gäller för all typ av brandfarlig vätska som förväntas finnas på en bensinstation (bensin, diesel och E85). Närmsta bebyggelse utgörs av parkeringshuset som är beläget cirka 40 meter från lossningsplatsen tillhörande bensinstationen. Strålningsberäkningar, se bilaga C i *Risikutredning för detaljplan (FSD, 2022-11-02)*, har även visat att en brand vid bensinstationens lossningsplats inte kommer att påverka planområdets bebyggelse då infallande strålningsintensitet är låg.

FLYGHINDERANALYS

Planförslaget har kommunicerats med Luftfartsverket och Försvarsmakten, men inga synpunkter har framkommit. I samband med granskning lämnas flyghinderremiss in.

VINDSTUDIE

En tidig vindstudie har genomförts av kommunen i samarbete med Stiftelsen Fraunhofer-Chalmers Centrum för industrimatematik samt Digital Twin Cities Centre. Av studien har det framkommit att det kan uppkomma lite besvärliga vindar i hörnet Bagerigatan/Bangatan, nedanför det högre bostadshuset. Åtgärder för att minska dessa vindar ska därför göras vid projektering av byggnaderna. Åtgärderna kan vara till exempel avrundade hörn, utstickande element från fasaden i norr eller vinklade huskroppar.



Bild från vindstudie genomförd av forskare på Chalmers, röd markering indikerar högre vindhastigheter.

SKYDDSRUM

Det finns enligt MSB två skyddsrum inom Kaktusen och Odéon, ett i varje kvarter. Skyddsrummet inom Kaktusen (Storgatan 44A) ligger i befintligt bostadshus som bevaras och får därför inga åtgärder. Skyddsrummet inom Odéon (Storgatan 32) med 100 platser måste däremot tas bort och ska ersättas inom ny bebyggelse. Skyddsrum går att bygga i utrymme ovan mark, kraven är då att väggar och tak måste vara minst 350 mm tjocka, det ska finnas både intag och uttag av luft som kan stängas och det ska finnas vatten och avlopp. Ett skyddsrum för 100 personer ska vara 75 kvm stort.

BIOTOPSKYDD

Planens genomförande bedöms ta två trädrader/alléer med fem träd i varje i den centrala delen av planområdet i anspråk, vilket kan kräva dispens från det allmänna biotopskyddet. Ansökan om dispens från biotopskyddet skickades in till Länsstyrelsen i juni 2022 och godkändes i december 2022.



Illustration över lägen för aktuella biotopskydd (röd markering).



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under kvartal 1 2023.

GENOMFÖRANDETID

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

AVTAL

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

Inför antagande kommer ett exploateringsavtal upprättas mellan Höganäs kommun och fastighetsägarna; Fastighets AB Höganäs Kaktusen 32, SBB Kaktusen Handelsbolag och SBB Odeon AB. 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, ledningsdragnings och eventuell ledningsflytt mm regleras. Följande beskriver kommunens förhållningssätt inför tecknande av exploateringsavtal.

Ett planavtal har upprättats mellan Höganäs kommun och SBB Kaktusen Handelsbolag. Enligt planavtalet ska plankostnaden delas lika mellan Höganäs kommun och SBB Kaktusen Handelsbolag.

Parkeringshuset byggs med ett överskott av platser, då Höganäs kommun avser att hyra ett våningsplan för allmän parkering. Detta styrs genom ett hyresavtal mellan kommunen och SBB Norden AB.

ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som GATA, PARK, GÅNG, CYKEL 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.

Fastighetsägarna skall både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvarteretsmark 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.

FASTIGHETSBLIDNINGSSÅTGÄRDER

Ledningsrätt 1284-564 (ljusblå yta i kartan på s.40) 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.

Fastighetsbildning Kaktusen

Kvarteret Kaktusen omfattar idag fastigheterna Kaktusen 29, 30, 31, 32 och 33. Fastigheterna Kaktusen 29, 30, 32 och 33 kommer sammanläggas till en fastighet med ändamålen bostäder, vård samt parkering. Ca 193 kvm av dagens Kaktusen 30 blir kvartersmark för teknisk anläggning varför denna del styckas av från fastigheten. Mindre delar av Höganäs 35:77 och 35:78 kommer utgöra del av den nya fastigheten. Fastigheten blir ca 6 692 kvm, se tabell nedan.

Tabell 1 – Sammansättning ny fastighet inom Kaktusen

Fastighet	Dagens areal i antal kvm TA	Förändring i antal kvm TA	Ny areal i kvm TA	Not
Kaktusen 29	1 322	- 44	1 278	1
Kaktusen 30	1 987	- 193	1 794	2
Kaktusen 32	3 296	- 300	2 996	3
Kaktusen 33	579	0	579	
Summa	7 184	- 537	6 647	
		Del av Höganäs 35:77	34	4
		Del av Höganäs 35:78	11	4
		Areal ny fastighet Kaktusen	6 692	

¹ Regleras till Höganäs 35:77. Området är markerat med turkos färg i figuren nedan. ² Styckas av för teknisk anläggning. ³ Regleras till Höganäs 35:77. Området är markerat med grön färg i figuren nedan. ⁴ Regleras till den nya fastigheten. Området är markerat med turkos färg i figuren nedan.

Den gröna markeringen i figuren nedan är ca 300 kvm av Kaktusen 32 (som ägs av Fastighets AB Höganäs Kaktusen 32) som föreslås bli allmän platsmark. Marken fastighetsregleras till Höganäs 35:77 som ägs av kommunen. Exploateringsavtalet mellan kommunen och ägaren Fastighets AB Höganäs Kaktusen 32 kommer innehålla formulering om att marken ska överlätas utan ersättning.

Kaktusen 32 tillförs mindre mark från Bagerigatan (35:77 och 35:78). Ca 34 kvm av 35:77 (blå markering i figuren nedan) regleras till den nya fastigheten. Även ett mindre område av 35:78 (som idag ägs av Triangeln Bilhotell) ska tillföras kvarteret.

Ca 31 kvm av Kaktusen 31 (gul markering i figuren nedan) ägs av Fastighets AB Höganäs Kaktusen 32 och föreslås bli allmän platsmark. Marken fastighetsregleras till Höganäs 35:77 som ägs av kommunen.

Ca 44 kvm av Kaktusen 29 (turkos markering i figuren nedan) ägs av SBB Kaktusen Handelsbolag och föreslås bli allmän platsmark. Marken fastighetsregleras till Höganäs 35:77 som ägs av kommunen. Exploateringsavtalet mellan kommunen och SBB Kaktusen Handelsbolag kommer innehålla formulering om att marken överläts utan ersättning.

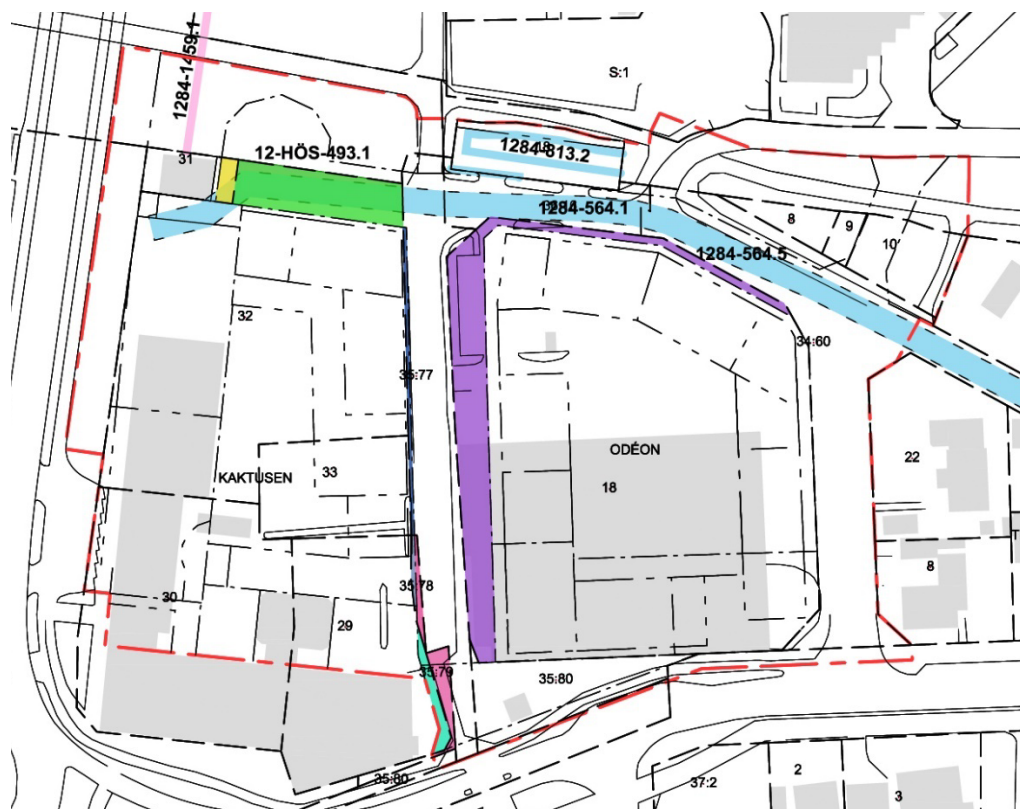
Odéon 18

Ca 644 kvm av Odéon 18, som ägs av SBB Odéon AB, föreslås bli allmän platsmark. Denna del fastighetsregleras till Höganäs 34:60 som ägs av kommunen.

Tabell 2 – Arealförändringar för fastigheter inom planområdet

Fastighet	Erhåller		Avstår		Färg i karta
	Från fastighet	Areal	Till fastighet	Areal	
Höganäs 34:60	Odéon 18	644			Lila
Höganäs 35:77	Höganäs 35:78	20			Rosa
	Höganäs 35:79	53			Rosa
	Kaktusen 29	44			Turkos
	Kaktusen 31	31			Gul
	Kaktusen 32	300			Grön
			Ny fastighet Kaktusen	34	Blå
Höganäs 35:78			Höganäs 35:77	20	Rosa
			Nya Kaktusen	11	Blå
Höganäs 35:79			Höganäs 35:77	53	Rosa
Kaktusen 29			Höganäs 35:77	44	Turkos
Kaktusen 31			Höganäs 35:77	31	Gul
Kaktusen 32			Höganäs 35:77	300	Grön
Odéon 18			Höganäs 34:60	644	Lila
Ny fastighet Kaktusen	Höganäs 35:77	34			Blå
	Höganäs 35:78	11			Blå
	Summa	1 137	Summa	1 137	

Fastigheterna Höganäs 35:78 och 35:79 (rosa markeringar på kartan) ägs av Fastighetsbolag Triangeln AB Bilhotell. Ca 20 kvm av 35:78 regleras till 35:77 som ägs av kommunen. Ca 53 kvm av 35:79 regleras till samma fastighet.



Föreslagna fastighetsregleringar. För arealförändringar, se tabell 2 ovan. Röd linje markerar planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

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

ANSVARSFÖRDELNING MELLAN EXPLOATÖRER SAMT ÅTAGANDEN

Av fastighetsägarna är det endast SBB Kaktusen Handelsbolag som kommer ha kostnadsansvar. Enligt tidigare markanvisningsavtal mellan kommunen och SBB Kaktusen Handelsbolag är parterna överens om att utrednings-, skissarbeten- och projekteringskostnader samt detaljplankostnader ska delas lika mellan parterna. SBB Kaktusen Handelsbolag ingår i samma koncern som SBB Odéon AB. Parterna är överens om att SBB Kaktusen Handelsbolag representerar SBB Odéon AB i förhandlingar rörande exploateringsavtal.

Höganäs kommun äger Fastighets AB Höganäs Kaktusen 32 via Höganäs Mark och Exploaterings AB. Principer om innehållet i exploateringsavtalet mellan kommunen och det kommunalägda bolaget baseras på överenskommelsen som finns i markanvisningsavtalet mellan kommunen och SBB Kaktusen Handelsbolag.

Kommunen kan komma att kräva åtaganden utöver vad som finns beskrivet i denna planhandling varför denna planhandling inte ska ses som ett uttömmande dokument. Detaljplanen kommer inte antas förrän exploateringsavtal är tecknat.

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. Vad avser åtgärder för allmän platsmark, se rubrik ”fastighetsbildningsåtgärder” ovan.

Ansökan om fastighetsbildning initieras av kommunen och bekostas till hälften av kommunen och hälften av SBB Kaktusen Handelsbolag. Detta kommer regleras i exploateringsavtal.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Mark som blir allmän platsmark ska överlåtas till kommunen. Villkoren för marköverlåtelse regleras i exploateringsavtal, se rubrik ”fastighetsbildningsåtgärder i fastighetsrättsliga genomförandefrågor” ovan.

TEKNISKA FRÅGOR**UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Höganäs kommun utför utbyggnad av allmän platsmark enligt standard allmän material- och arbetsbeskrivning för anläggningsarbeten, anläggning 17 (AMA 17). Kostnaden för utbyggnad av allmän platsmark kommer fördelas efter nytta mellan Höganäs kommun och SBB Kaktusen Handelsbolag.

SBB Kaktusen Handelsbolag är skyldig att utföra och bekosta utbyggnad av kvartersmark. Det kommer inte finnas några anläggningar inom kvartersmark där kommunen är huvudman.

Ovan kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och SBB Kaktusen Handelsbolag. I exploateringsavtalen mellan kommunen och Fastighets AB Höganäs Kaktusen 32 samt mellan kommunen och SBB Odéon AB kommer det stå, att kostnadsfördelningen för utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet regleras enligt fördelningen ovan.

Den allmänna platsmarken beräknas vara utbyggd senast slutet av år 2025.



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

Trafikbullerutredningen har reviderats inför granskning (*Tyréns, 2022-11-29*). Beräkningarna visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad klaras vid fasader som ligger ut mot omgivande gatunät, väg 111 och Storgatan.

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

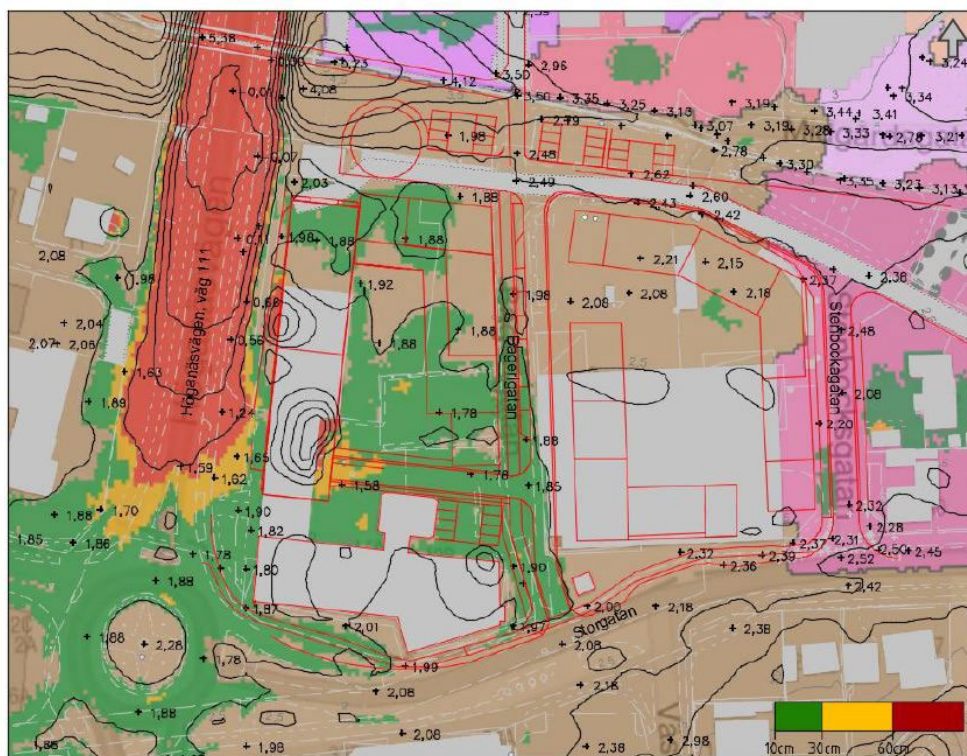
All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I undersökningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ 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 fördröjningsmagasin (enligt skyfallsutredningen) kan området klara sig väl även under ett skyfall med 100 års återkomsttid.



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

Eftersom fördröjning av dagvatten vid eventuella skyfall ska ske inom området så har en planbestämmelse b_5 tillförts, som anger att översvämmande vatten upp till +2,4 meter över havet ej ska skada byggnadens konstruktion. Då området ligger långt från havet är det dagvattnet som man därför tar störst hänsyn till.

En planbestämmelse (m_1) på bebyggelsen längs väg 111 innebär att någon form av konstruktion (mur, vall eller byggnadsdel), ska uppföras mot väg 111 för att förhindra att vatten från viadukten svämmar in i planområdet. Konstruktionen ska ha en lägsta plushöjd på +2,1 meter över havet för att skydda vid eventuella skyfall, baserat på förväntad nivå vid ett 100-årsregn.

PÅVERKAN PÅ NATUR

Planens genomförande bedöms ta två trädrader/alléer i den centrala delen av planområdet i anspråk, vilket kan kräva dispens från det allmänna biotopskyddet. Under planprocessen har dispens sökts och godkänts av LST, vilket innebär att träden får flyttas.

Blodboken inom kvarteret Kaktusen skyddas av planbestämmelsen n_2 - *träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*

Träden på västra sidan om bebyggelsen, mot väg 111, skyddas av en planbestämmelse $träd_1$ - *träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*.

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.

Ett våningsplan av parkeringshuset avses hyras av kommunen och göras tillgänglig för allmän parkering. Detta ökar tillgängligheten till Höganäs centrum och andra närliggande verksamheter.

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

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.

Uppmätta halter PFAS bedöms inte utgöra en risk för den planerade markanvändningen, då det inte planeras något grundvattenuttag inom området. Klorerat kolväte kan tränga upp i byggnader, men fältmätningarna på plats har inte visat på några förhöjda halter i porluften.

Källan för föroreningar av PFAS/PFOS och klorerade kolväten kan inte hittas inom planområdet men kan finnas i angränsande områden, vilket bör följas upp utanför denna planprocess. Mest troligen kommer PFAS från brandövningsplatsen vid gamla brandstationen väster om området och klorväten från före detta kemtvätten söder om området.

Planförslaget innebär att en större del av marken än idag blir grön och därmed genomsläpplig.

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.

Fördröjning vid extrema regn avses anläggas på båda bostadsgårdarna samt inom allmän platsmark, vilket minskar risken för översvämningar.

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

PÅVERKAN PÅ KLIMATFAKTORER

Föreslagen bebyggelse är beläget i ett exponerat vindläge och med den höga bebyggelse som planeras så har en vindstudie genomförts. Vindstudien visar var vindstyrkorna kan bli besvärliga och åtgärder på byggnadernas form behöver göras för att minska risken för obehag i gaturummet.

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. Efter samrådet har bebyggelsen tagits ner väsentligt i höjd mot Stenbocksgatan och villorna.

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. Torget och parkytan i norr får bättre utformning och mer grönska, vilket kan uppmuntra till längre vistelse på platsen.

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.

Parkeringshuset i planområdets västra gräns tillför ett bra skydd mot risk och buller från väg 111.

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. Planen tillåter tillkommande verksamheter (ej handel med dagligvaror eller sällanköpsvaror) i byggnaderna längs Storgatan.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Det kommunala huvudmannskapet innebär att kommunen ska äga mark som är utlagt som allmän platsmark samt förvalta denna. Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark samt eventuella ledningsflyttar och annat som kan behövas för genomförandet fördelas hälften mellan Höganäs kommun och hälften SBB Kaktusen Handelsbolag.

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

En kostnad för allmän parkering tillkommer eftersom kommunen avser hyra ett våningsplan i parkeringshuset inom kvarteret Kaktusen.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE

Mark som läggs ut i detaljplanen för allmän plats med kommunalt huvudmannskap ska med stöd av PBL överlåtas till kommunen. Enligt exploateringsavtalet ska SBB Höganäs Kaktusen betala ersättning till kommunen motsvarande kommunens utgift för markförvärvet, vilket netto innebär att exploatören överlåter marken utan ersättning till kommunen.

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Se under rubriken ”Fastighetsrättsliga genomförandefrågor”