

KS/2020/370

# ▶ **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

DETALJPLAN FÖR

## **KAKTUSEN OCH ODÉON M.FL.,**

I HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



2023-02-16



**HÖGANÄS  
KOMMUN**



## BAKGRUND OCH SYFTE

### BAKGRUND

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

### DETALJPLANENS SYFTE

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.

### PLANARBETETS GÅNG

#### PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen för Kaktusen och Odéon m.fl. handläggs enligt normalt planförfarande, vilket innebär plansamråd och formell granskning. Program behövs inte eftersom planuppdraget har stöd i översiktsplanen. Planen antas av kommunfullmäktige.

#### PLANSAMRÅD

Plansamråd genomfördes 14 mars till 11 april 2022. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens lokaltidning, kommunens hemsida den 14 mars 2022 samt annonsering på kommunens anslagstavla.

Samrådsmöte hölls den 22 mars 2022 i Gruvsalen, Höganäs stadshus. Sammanlagt deltog 4 personer (besökare) och 5 tjänstemän (Kaisa Diurson, planarkitekt och ansvarig handläggare, Gulistan Batak, planchef, Jacob von Post, förvaltningschef SBF, Gunilla Sandebert, stadsarkitekt och Emma Lindman, planarkitekt) från kommunen.

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

- Upplevd skugga på bostäder intill den östra delen av föreslagen bebyggelse, skuggstudien behöver göras om.
- Många lastbilar kör till City Gross via Midgårdsgatan. Se över att kanske stänga vägen. De som ska till Sälgen kan köra andra hållet. Trafiken på Stenbocksgatan har inte minskat sedan verksamheterna (Jysk och Jem & Fix) stängde.
- Rädsla för att det ska alstras vindar med de högre husen, precis som nere vid det befintliga höghuset vid Köpmansgatan.

#### ***Kommentar:***

*Solstudien har setts över och den stämmer. Ett nytt förslag med en lägre byggnadsdel mot öster har tagits fram, för att minska skuggbildningen för villorna.*

*Kopplingen mellan Midgårdsgatan och Bangatan/Stenbocksgatan har studerats närmare i trafikutredningen och en förändring av denna, för att förbättra trafiksäkerheten, bedöms inte öka genomfartstrafiken på sträckan.*

*En vindstudie har genomförts, och förslag till hur man arbetar med de vindar som kan uppkomma skildras i planbeskrivningen.*



## INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 18 skrivelser inkommit. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

I de fall de inkomna samrådsyttrandena varit långa har ansvarig handläggare sammanställt en kortare version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna. Samtliga yttranden kan läsas i sin helhet i kommunens diarium.

## MYNDIGHETER

### **LÄNSSTYRELSEN (2022-04-22, ansökt om förlängd svarstid)**

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

### **Riksintresse Totalförsvaret 3kap. 9 § MB**

Ärendet har remitterats till Försvarsmakten men Länsstyrelsen har inte fått in deras synpunkter. Om Försvarsmakten har synpunkter kan Länsstyrelsen komma att återkomma i frågan.

### **Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten**

Det framgår inte av planbeskrivningen om planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten eller inte. Länsstyrelsen menar att detta behöver förtydligas inför granskningskedet.

Länsstyrelsen utläser att bestämmelse om att källare inte får finnas och att lägsta nivå på färdigt golv har införts i plankarta. Av planhandlingarna framgår också att lägsta nivå inom planområdet bör anges. Länsstyrelsen kan inte se att denna lägsta nivå har följts upp och efterfrågar förtydligande kring varför den föreslås. Om lägsta nivån är en förutsättning för att hantera översvämningens risker behöver höjden regleras på plankarta. Av planhandlingarna framgår att det föreslås ett dagvattenmagasin under föreslaget parkeringshus där det idag finns ett befintligt garage. Det framgår av planhandlingarna att kommunen avser att utreda frågan vidare. Länsstyrelsen menar att det behöver framgå var magasinet föreslås och om kommunen bedömer att magasinet är en förutsättning för att hantera skyfall ska åtgärden regleras på plankarta.

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att kommunen inför bestämmelsen om utförande på plankarta, som anger andelen mark som får hårdgöras och kompletterar bestämmelsen med bestämmelse om marklov enligt 9 kap. 12 § punkt 3 PBL. Detta för att kommunen ska kunna följa upp översvämningens risker.

### **Hälsa och säkerhet – buller**

Det framgår att riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad inte klaras vid fasader som ligger ut mot väg 111 och Storgatan. Bullerutredningen föreslås små lägenheter (högst 35 m<sup>2</sup>) i dessa lägen men Länsstyrelsen kan inte se att kravet har följts upp. Inför granskningskedet behöver nödvändiga planbestämmelser införas på plankarta. Utifrån skrivningen i 4 kap. 33a § PBL och att den planerade bostadsbebyggelsen är bullerutsatt ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats utifrån maximal utbyggnad. Det ska också framgå om bullerriktvärdena innehålls för

samtliga våningar. Det behöver framgå av planhandlingen vilka åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen och dessa åtgärder blir planens förutsättningar. Tillsynsmyndigheten, det vill säga kommunens, möjlighet att i efterhand ställa krav på verksamhetsutövaren har förändrats i och med införandet av den nya bullerförordningen.

### **Hälsa och säkerhet – markföroreningar**

Det framgår av planhandlingarna att det finns konstaterade föroreningar inom planområdet, bland annat har klorerade kolväten uppmätts i grundvattnet. Eftersom dessa föroreningar kan påverka inomhusluften kan de ha påverkan på människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen bedömer att källan till de klorerade kolvätena inte är fastställd eftersom de angivna potentiella källorna inte ligger i den bedömda strömningsriktningen för grundvattnet. Detta innebär att källan till föroreningarna kan finnas inom planområdet. Länsstyrelsen menar att kommunen bör säkerställa att föroreningarna inte kan påverka människors hälsa och säkerhet inom planområdet, exempelvis genom porluftsmätningar. Arbetet med vidare undersökningar kan med fördel ske i samråd med tillsynsmyndighet.

Det framgår att det även uppmätts halter av PFAS i grundvattnet inom planområdet. I detta sammanhang vill Länsstyrelsen uppmärksamma kommunen om att eventuella grundvattensänkningar eller andra ingrepp som kan påverka grundvattennivåerna inom planområdet kan kräva skyddsåtgärder för att inte ytterligare riskera att sprida PFAS-föroreningar.

Länsstyrelsen noterar att inga prover eller bedömningar har gjorts för den allmänna platsmarken med avseende på föroreningar. Det är viktigt för kommunen att visa att människor inte riskerar att exponeras för eventuella föroreningar när de vistas utomhus i sin närmiljö.

Utifrån aktuellt underlag kan Länsstyrelsen inte bedöma om planerad markanvändning är lämplig för föreslagna ändamål eftersom det finns förhöjda halter inom planområdet som eventuellt kan utgöra risk för människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen bedömer att kommunen till granskningsskedet bör förtydliga hur man säkerställer att marken är lämplig för den planerade markanvändningen med avseende på föroreningar, även för den allmänna platsmarken.

### **Hälsa och säkerhet – risk - bensinstation och farligt gods**

Planförslaget är utsatt för risk från farligt gods (väg 111) samt närliggande bensinstation. En riskutredning har tagits fram där ett antal åtgärder presenteras för att ta hänsyn till dessa risker. Länsstyrelsen utläser att plankartan reglerar utrymning bort från väg 111 samt obrännbar fasad för område föreslaget för P (parkering), medan det för nyttillkommande bostads- och vårdbebyggelse inte föreslår några skyddsåtgärder alls.

Av riskutredningen framgår att huvuddelen av de studerade riskscenarierna har konsekvensavstånd som innefattar bostads- och vårdbyggnaderna i kvarteren. C1 - Centrumverksamhet medger tillfällig vistelse exempelvis hotell, vilket tillsammans med beteckningen D - Vård klassas som svårutrymda lokaler. Länsstyrelsen kan inte utläsa att dessa ändamål, samt det faktum att parkeringshuset kanske inte uppförs har tagits i beaktning i riskbedömningen. Planhandlingarna måste redovisa om svårutrymda lokaler medges på erforderliga skyddsavstånd i riskbedömningen. Inför granskningen behöver riskbedömningen kompletteras med bedömning kopplat till svårutrymda lokaler alternativt behöver föreslagen planbestämmelse justeras/preciseras. Inför granskningsskedet måste kommunen säkra att nödvändiga åtgärder kopplat till risk genomförs.

Av planhandlingarna framgår att parkeringshuset avses fungera som skyddande barriär mot olyckor kopplat till farligt-gods-led längs väg 111. Länsstyrelsen efterfrågar ett

förtydligande om föreslaget parkeringshus utgör skydd för bakomliggande ändamål (bostäder och vård) kopplat till risk. Om så är fallet behöver plankartan kompletteras med villkor att parkeringshuset måste finnas på plats innan bebyggelsen bakom får komma till stånd.

Länsstyrelsen har noterat att föreslaget område för B(C<sub>1</sub>)(K<sub>1</sub>), i planens sydvästra hörn, där det idag finns ett befintligt bostadshus, ligger betydligt närmre väg 111 än vad riskbedömningen medger. Det gäller bland annat byggnadens placering, behov av obrännbar fasad, utrymningsvägar samt reglering för fönster, dörrar och balkonger. Länsstyrelsen vill påminna kommunen om att markens lämplighet prövas på nytt vid framtagandet av en ny detaljplan. Det innebär att befintlig bebyggelse prövas på samma sätt som tillkommande. Inför granskningskedet måste kommunen ta höjd för nödvändiga åtgärder kopplat till risk, även för områden som redan idag är bebyggda. Länsstyrelsen utläser att det finns en bensinstation cirka 50 meter väster om planområdet. I planbeskrivningen hänvisar kommunen till skyddsavstånd som antas härstamma från MSB:s föreskrifter och allmänna råd inom regleringen av hantering, överföring och import av brandfarliga och explosiva varor. Länsstyrelsen anser att dessa skyddsavstånd bör användas med försiktighet då de inte är avsedda att bestämma markanvändning intill verksamheter med hantering av farliga ämnen. Skyddsavståndet avser krav på funktioner vid nyetablering av verksamheter med hantering av brandfarlig vara och syftet är således inte att de ska användas för planering av markanvändning vid annan bebyggelse. Även om avstånden mellan bensinstationen och planerad bebyggelse är väl tilltagna samt att föreslagna skyddsåtgärder till följd av transporter av farligt gods på väg 111 bedöms kunna tillgodoräknas, menar Länsstyrelsen att föreskrifterna inte kan användas i syfte att visa att det är lämpligt att planlägga för exempelvis vård- och bostadsändamål i närheten till verksamhet.

#### **Hälsa och säkerhet - geoteknik gruvgångar**

Länsstyrelsen saknar en bedömning kring gruvgångar. Om detta har betydelse för planens genomförande behöver kommunen beskriva förutsättningar, konsekvenser och eventuella åtgärder. Om åtgärder eller restriktioner krävs för att göra marken lämplig för föreslaget ändamål behöver dessa säkerställas i detaljplanen.

#### ***Länsstyrelsens rådgivning***

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

#### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

#### **MSA-yta kopplat till luftfart**

Planområdet ligger inom MSA-yta för flygplats och planförslaget ska därför remitteras till Luftfartsverket och berörda flygplatser. Länsstyrelsen förutsätter att kommunikeringen sker inför granskning.

#### **Allmänna intressen 3kap. 8 § MB - väg**

Länsstyrelsen noterar att väg 111 ingår i funktionellt prioriterat nätverk. Trafikutredningen behöver visa hur planförslaget påverkar väg 111 och planförslaget får inte hindra vägens förutsättningar att utvecklas. Av planhandlingarna bör det framgå vilka eventuella åtgärder som krävs för att säkerställa vägens framkomlighet

och tillgänglighet. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna bör kompletteras med ett resonemang kring vägens utvecklingsbehov kopplat detaljplanens utformning.

### **Biotopskydd**

I planbeskrivningen anges att för ett genomförande av planen krävs dispens från biotopskyddet för allén i den centrala delen av planområdet, och att möjligheten att omplacera träden ses över. Det framgår inte av planhandlingarna vilken trädrad detta syftar på, eller om det förekommer fler alléer inom planområdet. Länsstyrelsen efterfrågar att planhandlingarna inför granskningsskedet kompletteras angående biotopskydd. Kommunen bör ta ställning till vilka trädnader inom planområdet som omfattas av biotopskydd för alléer, och redovisa dessa i planhandlingarna tillsammans med en bedömning av risk för påverkan vid ett plangenomförande.

Länsstyrelsen vill informera om att det formellt sett inte finns något hinder mot att anta en detaljplan som berör biotopskyddade miljöer. Kommunen bör dock vara uppmärksam på att de delar i detaljplanen som berör intrång i biotopskyddade miljöer inte kan genomföras om Länsstyrelsen inte beviljat dispens.

Enligt 7 kap 11 § miljöbalken får man inom ett biotopskyddsområde inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Vid planläggning bör planen så långt möjligt utformas för att bibehålla, samt undvika skada på, skyddade biotoper. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Om dispens är en förutsättning för att genomföra planen bör det sökas i ett tidigt skede i planprocessen.

För att en trädrad ska omfattas av biotopskydd för alléer, ska trädraden utgöras av minst fem lövträd i rad längs en väg, det som tidigare utgjort en väg, eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd, vilket innebär att mer än hälften av träden ska ha en stamdiameter om minst 20 cm i brösthöjd eller ha uppnått en ålder av 30 år.

### **Skyddsrum**

Länsstyrelsen noterar att det finns två skyddsrum inom planområdet men att planhandlingarna inte redogör för att skyddsrum finns. Det framgår inte om avsikten är att bevara skyddsrummen eller att avveckla dem. Om genomförandet av detaljplanen förutsätter att skyddsrummet avvecklas helt krävs det särskilda skäl, alternativt att skyddsrummet avvecklas på den aktuella platsen och ersätts inom fastigheten.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att skyddsfrågan måste vara utredd innan detaljplanen går till antagande. Om skyddsfrågan inte är avgjord inom planprocessens ram kan detaljplanen bli verkningslös i vissa delar eller i sin helhet om ansökan avslås efter att detaljplanen antagits. Länsstyrelsen råder kommunen att snarast hantera frågan.

### **Förslag på förtydligande**

Med koppling till tydlighetskravet rekommenderar Länsstyrelsen kommunen att skriva ut åtminstone ett av fastighetsnamnen i planhandlingarnas rubrik.

### ***Länsstyrelsens bedömning***

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande riksintresse totalförsvär, risk för översvämning och miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet kopplat till buller, markföroreningar och risk enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

## **Beslutande**

Detta yttrande har beslutats av enhetschef Hanne Romanus, enheten för samhällsplanering. Planhandläggare Linnea Björk har varit föredragande.

### **Kommentar:**

Planbeskrivningen är förtydligad avseende verksamhetsområde för vatten och avlopp. Plusböjder för allmän platsmark har tillkommit i plankartan. Risken för översvämning vid skyfall har lokaliserats till en dämning i viadukten (väg 111) och därför har planbestämmelsen m1 tillkommit, som anger en lägsta nivå för barriär (mur eller annan konstruktion) mot öster. Fördrojning av vattenmängder vid skyfall sker både på kvartersmark (nedsänkta innergårdar) och i magasin under allmän platsmark, se förtydligande i planbeskrivningen. Bestämmelse om andelen mark som får hårdgöras har införts på plankartan. Bullerutredningen har förtydligats med 3D-bilder, där man lätt kan läsa av bullernivåer på alla våningar. Det befintliga bostadsbuset har utgått ur planområdet och på den nya bebyggelsen klarar man bullernivåerna, oavsett om parkeringshuset byggs eller inte. Skärmar för bullerdämpade uteplatser kan dock behöva uppföras om någon del av bebyggelsen inte uppförs. En bestämmelse om att riktvärden för buller ska följas har tillkommit på plankartan. En komplettering av markmiljöutredningen har genomförts, där även allmän platsmark har undersökts. Uppmätta halter PFAS bedöms inte utgöra en risk för den planerade markanvändningen, då det inte planeras något grundvattenuttag inom området. Klorerat kolväte (CAH) 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 bedöms finnas i angränsande områden, vilket bör följas upp utanför denna planprocess. 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. Viktigt är att man säkerställer att det inte kommer att ske en ökad spridning till området vid en eventuell grundvattensänkning inom området. Inför en entreprenad med masshantering så rekommenderas kompletterande provtagning inom området. Riskutredningen har förtydligats avseende närhet till bensinstationen (bilaga C) och svårutrymda lokaler. Markanvändning D-Vård tillhör samma riskkategori som B-Bostäder, riskkategori hög, och inga ytterligare åtgärder krävs. Parkeringshuset bedöms inte krävas som skyddande barriär då bostadsbebyggelsen ligger på långt avstånd från farligt-gods-led (väg 111). Det befintliga bostadsbuset har utgått ur planområdet och behandlas därför inte längre i riskutredningen. En tolkning av äldre ritningar på gruvgångar har gjorts på kommunen, och de bedöms ligga på ett djup av ungefär 60-65 meter, vilket bedöms som säkert för föreslagen byggnation. Kommunen har haft kontakt med Luftfartsverket, men inte fått svar. Kontakt har också tagits med Försvarsmakten, som inte vill yttra sig över förslaget utanför de formella samrådstillfällena. Planhandlingar och flyghinderremiss skickas i samband med granskning. Trafikutredningen har reviderats och kompletterats med ett resonemang kring framkomlighet och tillgänglighet för väg 111, och eventuell påverkan på utvecklingsbehov. Planbeskrivningen har förtydligats avseende vilka biotopskydd som finns inom planområdet. Dispens för dessa två trädrader har sökts och beviljats (flytt av träd). Avseende skyddsrummen i området så avses det ena behållas (ligger nu utanför planområdet) och det andra, inom kvarteret Odéon ska ersättas inom ny bebyggelse.

### **LANTMÄTERIET (2022-03-29)**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-03-08) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

### **MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Under rubriken markägoförhållanden tas fastigheter upp som omfattas av detaljplanen, vad jag kan se så finns inte Telefonen 8, 9 och 10 samt Höganäs 35:4 och 35:7 med under denna uppräknings trots att de omfattas av detaljplaneområdet.

Delar av planen som bör förbättras:

#### **KOSTNADER FÖR OCH INITIATIV TILL FASTIGHETSILDNING**

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

#### **MARKANVISNINGSAVTAL OCH EXPLOATERINGSVA TAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE**

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal har upprättats och att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Delar av planen som skulle kunna förbättras:

*(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)*

#### **FASTIGHETSILDNINGSA T G Ä R D E R**

Sista stycket innan kartan så anges att del av fastigheten Kaktusen 31 (gul markering) överläts till allmän platsmark av ägaren, tror ni menar att marken föreslås bli allmän platsmark och överläts till kommunen.

#### ***Kommentar:***

*Planbeskrivningen har kompletterats avseende fastigheter inom planområdet.*

*Uppgifter angående kostnader, konsekvenser och innehåll i avtal har kompletterats i planbeskrivningen.*

*Karta och text angående fastighetsbildningsåtgärder har förtydligats.*

#### **REGION SKÅNE (2022-04-11)**

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.



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

### **SJÖFARTSVERKET (2022-04-08)**

Sjöfartsverket har inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

### **TRAFIKVERKET (2022-03-31)**

Trafikverket har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning av bostäder, vårdboende och i viss mån kontor och verksamheter. Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 111 väster om planområdet samt väg 112 norr om planområdet. Triangelplatsen ligger sydväst om planområdet och är utpekad som en olycksdrabbad korsning med vissa kapacitetsproblem. Platsen utreddes i samband med åtgärdsvalsstudie för väg 111 Höganäs- Helsingborg. I studien föreslås att cirkulationsplatsen ges en cirkulär utformning men detta kan inte göras enskilt då det krävs ett samarbete med Höganäs kommun för att även öka platsens stadsmässighet och attraktivitet. I förslaget ingår även att en ny cykelpassage anläggs över platsens östra anslutning på den kommunala vägen, idag finns enbart ett övergångsställe. Trafikverket anser att det behövs en god dialog och gemensam framdrift för ett gott genomförande. Cykelpassagen kan bör hanteras inom aktuell detaljplan och trafikutredning.

Trafikverket ser positivt på att kommunen väljer att förtäta med en hög exploateringsgrad i detta centrala läge. Det ställer däremot krav på att bostäderna ges en god och kvalitativ ljudmiljö samt tillgänglighet till kollektivtrafik och gång- och cykelstråk. Väg 111 är en funktionellt prioriterad väg och har ett utökat byggnadsfritt avstånd på 30 meter. Med tanke på det centrala läget anser Trafikverket att detta generella avstånd kan frångås. Dock bör ingen bebyggelse placeras närmare än 12 meter från cykelvägens kant. Det måste finnas förutsättningar att på sikt kunna utveckla väg 111 och det är därför av vikt att ett område närmast vägen fredas. Under förutsättning att detta krav uppfylls har Trafikverket inga synpunkter på parkeringshuset. Inga nya bostäder får placeras inom 30 meter från vägområdet.

Trafikverket anser att ingen del av vägområdet för väg 111 ska ingå i detaljplanen, alternativt planläggas som väg.

### **Risk**

En riskutredning är genomförd. Väg 111 är transportled för farligt gods. Enligt plankartan ska riskreducerande åtgärder göras för lokaler närmare än 30 meter från väg 111, men detta krav saknas för bostäderna i södra delen av planområdet. Trafikverket anser att även om det rör sig om befintlig bebyggelse är det en ny prövning då byggnaden inkluderas i den nya detaljplanen. Trafikverket förutsätter att riskutredningen är korrekt utförd och att samtliga förebyggande riskåtgärder säkerställs i bygglovsprocessen och på plankartan.

### **Buller**

En bullerutredning är genomförd. Förutsättningarna som anges i utredningen stämmer inte överens med de förutsättningar som detaljplanen föreskriver. Till exempel är placeringen av parkeringshuset ändrad, vilket kommer att innebära förändrade interna trafikflöden. För att Trafikverket till fullo ska kunna yttra sig över bullersituationen bör utredningen uppdateras till de förhållanden som detaljplanen medger. Utredningen bör även utgå från att parkeringshuset är placerat 12 meter från cykelvägens kant.

Bullerutredningen utgår från en in- och utfart för parkeringshuset i söder och att i princip all trafik har in- och utfart via Bagerigatan/ Storgatan. Trafiken till p-huset bedöms till 130 p- platser i bullerutredningen, men enligt planbeskrivningen är det 190 stycken, vilket är en betydande andel ökad trafik. En bullerutredning bör utgå från de aktuella förutsättningarna och det blir svårt att göra en bedömning om de åtgärder som föreslås är rimliga då indatan är så pass felaktig.

Generellt kan dock konstateras att bullerutredningen visar på att gällande riktvärden för trafikbuller inte uppfylls vid fasad för bostäder längs med väg 111. Enligt planbeskrivningen ska krav på att riktvärdena uppfylls ställas i bygglovsansökan då husens placering i nuläget ej är fastställd. Trafikverket anser att detaljplanen ska säkerställa att riktvärden uppfylls genom att till exempel begränsa bygggrätten ut mot vägen eller ställa andra krav som möjliggör att riktvärdena vid fasad kan uppfyllas. Det ska även framgå på plankartan var bullerskyddande uteplatser bör placeras.

I bullerutsatta lägen är det inte lämpligt eller ens möjligt att jobba med flexibla planer. I dessa lägen krävs ofta en viss typ av bebyggelse för att göra marken lämplig för användningen och detta måste säkerställas genom regleringar i detaljplanen. Boverket menar att detaljplaner i bullerutsatta lägen inte kan vara mer flexibla än vad bullret tillåter. Kommunen måste därmed justera plankartan så att det säkerställs att samtliga bostäder, även det befintliga bostadshuset, klarar gällande riktvärden för trafikbuller. Åtgärderna ska framgå av planbeskrivningen och säkerställas på plankartan.

Enligt bullerutredningen föreslås en skärm placeras ut mot väg 111. Skärmen säkerställer däremot inte att den befintliga byggnaden klarar bullerriktvärdena på samtliga våningsplan. Det måste förtydligas om en skärm ska uppföras som åtgärd och då ska det framgå på plankartan. En skärm kan dock hindra oskyddade att använda gattet mellan parkeringshuset och bostadshuset i söder som en smitväg till kollektivtrafik och centrum.

Inför granskningskedet förväntas att bullerutredningen revideras så att den överensstämmer med de aktuella förutsättningarna.

### **Trafikutredning**

En trafikutredning är genomförd. Även här kan det konstateras att den indata som presenteras i trafikutredningen inte stämmer överens med de förutsättningar som presenteras i planbeskrivningen. Eftersom förutsättningarna skiljer sig åt, till exempel gällande in- och utfart på Bagerigatan går det inte att få en helhetsbild av åtgärdsförslagen. Kommunen bör därmed revidera trafikutredningen så att den stämmer överens med kommunens ambitioner på planområdet. Förändrade flöden kan ge andra rekommendationer för trafikutredningen. Trafikverket vill även påtala att den trafikutredning som är gjord för Höganäs tätort bedömde en trafik för området på 140 bostäder, planförslaget innebär 250 bostäder exklusive vårdboende och verksamheter. För att Trafikverket ska kunna ta ställning till trafikutredningen ska utredningen redovisa planområdets belastning och konsekvenser på väg 111 och cirkulationsplatsen. Även om utredningen fastslår att trafiken från området kommer att minska i och med att användningen ändras från verksamhet till bostäder kommer trafikflödena bli annorlunda. Till exempel måste kommunen ta höjd för en ökad morgon- och eftermiddagstrafik. Det är att anta att flertalet av fordonen under morgonens maxtimma ska köra söderut längs med 111 för att vända hemåt under eftermiddagens maxtimma. Kommunen måste föra ett resonemang hur detta påverkar cirkulationen på väg 111.

Enligt Region Skånes resvaneundersökning från 2018 använder 58% av invånarna i Höganäs tätort bilen som färdmedel. Även kommunens egna mål visar på en hög bilandel då målet till 2025 är att 35% av invånarna ska färdas med cykel, buss eller gående. Kommunen bör ta hänsyn till detta i trafikutredningen, i synnerhet med tanke på områdets direkta närhet till väg 111.

Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploitören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Utredningen innehåller generösa förslag på tillgänglighet för oskyddade inom området. Trafikverket anser att även den koppling som ligger öster om Triangelplatsen bör inkluderas i utredningen, då den stärker cykelstråket i nordsydlig riktning och i högsta grad berör planområdet.

### **Anslutning**

Trafikverket ser positivt på att kommunen väljer att ta bort befintlig anslutning till väg 111. Att stänga en anslutning kräver beslut från Trafikverket. Mer information finns på Trafikverkets hemsida ([www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se)).

### **Luftfart**

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ängelholms och Halmstads flygplatser. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten ”CNS-analys” på LFV:s hemsida:

<http://www.lfv.se/tjanster/lufttrumstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

### **Övrigt**

På ett avstånd på tre meter från cykelbanan får inga nya träd eller annan stambildande växtlighet planteras, detta bör framgå på plankartan.

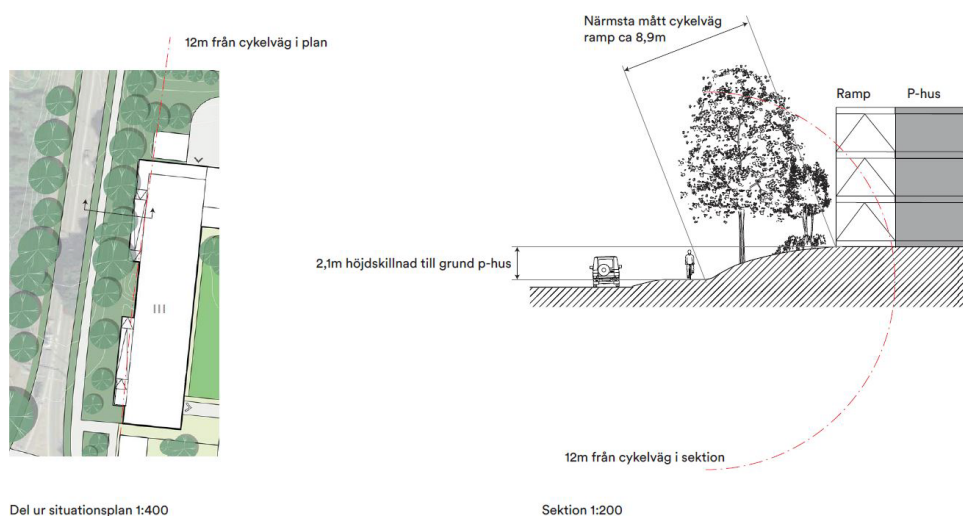
Trafikverket välkomnar en dialog inför nästa skede, men vill uppmärksamma kommunen på att fler synpunkter kan komma i granskningskedet.

### ***Kommentar:***

*De delar av planområdet som innefattade väg 111 och delar av rondellen har utgått ur planområdet, eftersom frågan om åtgärder kring till exempel cykelpassage förbi rondellen inte bedöms tillhöra projektet för den aktuella detaljplanen.*

*Inga nya bostäder föreslås uppföras närmare än 30 meter från väggkant på väg 111.*

*Parkeringshuset byggs mer än 12 meter från cykelvägens kant, men ramperna till parkeringshuset bedöms inkräkta på detta avstånd. Dialog angående ramperna har förts mellan kommunen och Trafikverket, och Trafikverket har godkänt att man kommer något närmare med ramperna. Se kommunicerad och godkänd illustration nedan.*



*Anseende risk från farligt gods på väg 111 så har det befintliga bostadshuset tagits bort ur planområdet och riskutredningen omfattar inte längre några bostäder närmre än 30 meter från vägen.*

*Bullerutredningen har reviderats enligt planförslaget och man kan konstatera att riktvärden för buller hålls. Om parkeringshuset inte skulle komma att byggas så kan man dock behöva begränsa en del av äldreboendet till mindre lägenheter (max 35 kvm) och uppföra bullerdämpande skärmar för uteplatser på gården inom kvarteret Kaktusen. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att riktlinjer för buller ska följas samt en bestämmelse för bullerdämpade uteplatser vid behov.*

*Trafikutredningen har reviderats enligt planförslaget och kompletterats med ett resonemang kring framkomlighet och tillgänglighet för väg 111, och eventuell påverkan på utvecklingsbehov.*

*Kommunen har haft kontakt med Luftfartsverket, men inte fått svar. Kontakt har också tagits med Försvarsmakten, som inte vill yttra sig över förslaget utanför de formella samrådstillfällena.*

*Planhandlingar och flyghinderremiss skickas därför i samband med granskning.*

*Planbestämmelsen träd<sub>1</sub> i området öster om väg 111 har kompletterats med att ingen stambildande växtlighet får planteras inom 3 meter från cykelbanans kant.*

## INTERN

### KOMMUNLEDNINGSKONTORET (2022-04-05)

Kommunledningskontoret är positivt till utvecklingen av Kaktusen. De nya bostäderna kommer att tillföra liv till stadskärnan och med bestämmelsen C1 tillåts centrumverksamhet i bottenvåning vilket är positivt. Det är bra att planen inte tillåter dagligvaror eller sällansköpsvaror då handeln ska samlas till Storgatan (nedre), Köpmansgatan och handelsplats Bruket.

Det är bra att planbestämmelsen ”Torg” kommer finnas med då det möjliggör närservice.

Parkeringshuset tillför nytta för stadskärnan då kunderna kommer ha lättare att hitta parkering.

***Kommentar:** Synpunkterna beaktas i planarbetet. Ett våningsplan läggs till på parkeringshuset för att tillgängliggöra det för besöksparkering utanför bostadsbehovet.*

### **MILJÖAVDELNINGEN (2022-03-18)**

Miljöavdelningen har inget att invända mot förslaget men har några kommentarer.

#### **Risken för bullerstörningar**

Enligt samrådshandlingarna anges på sidan 30 att ”Beräkningarna visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad inte klaras vid fasader som ligger ut mot omgivande gatunät, väg 111 och Storgatan. Riktvärdet för små bostäder (högst 35 kvm), 65 dBA ekvivalentnivå, klaras dock överallt.” Av förslaget till detaljplan bör det bli tydligare vilka bostäder som kan lämpa sig för området. Ska det endast planeras för små bostäder riktade ut mot omgivande vägnät?

#### **Risken för översvämningar**

På sidan 31 anges följande om risken för översvämningar: ”Då planområdet ligger cirka 1,6-3 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som påtaglig, men tack vare god kapacitet i VA-ledningarna samt anläggandet av ett fördröjningsmagasin (enligt skyfallsutredningen) kan området klara sig väl även under ett skyfall med 100 års återkomsttid.” Det bör förtydligas hur risken för översvämningar kommer hanteras.

***Kommentar:** Planhandlingarna har förtydligats avseende riktlinjer för buller och bullerutredningen har uppdaterats. Befintlig byggnad har också tagits bort från planområdet, vilket innebär att riktlinjer för buller ser ut att hållas.  
Planbeskrivningen har förtydligats avseende hur fördröjning anses ske vid skyfall.  
Skyfallsutredningen har uppdaterats och fördröjning har arbetats in i projekteringen av allmän plats.*

### **RÄDDNINGSTJÄNSTEN (2022-04-11)**

Räddningstjänsten har inget att erinra.

I övrigt beakta att:

- Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs.
- Kontakt tas med Räddningstjänsten vid en eventuell utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter i området.
- Aktuellt område har en historia av problem med grundvatten.
- Farligt gods led finns i närområdet.

***Kommentar:** Synpunkterna beaktas i planarbetet.*

### **TILLGÄNGLIGHETSSAMORDNARE (2022-04-07)**

Jättefin plan. Det blir jättebra att skilja gc-vägen från bilvägen och på så sätt skapa en mycket tryggare yta för området, samt även för dem som rör sig utanför Sälgen och längs gamla banvallen. Det ser väldigt trevligt ut och bra att placera det särskilda boendet i denna centrala del.

Då planområdet ska planeras ha en lägsta höjd för färdigt golv på +2,3 meter över havet – finns det risk att skapa tillgängliga höjdskillnader? Hur planeras dessa höjdskillnader hanteras tex vid entréer till bostadshusen för att säkerställa tillgängligheten?

Hur planeras förvaringsytor i området, vilken beräkning gör man i husen av antal promenadskotrar som det ska finnas plats för att förvara? Exempelvis i huset med äldreboenden bör man beräkna förvaring för fler än genomsnittligt.

Överlag som sagt, en mycket fin planläggning som kommer bidra till många förbättringar i området.

***Kommentar:** Nivån för färdigt golv har ersatts med en bestämmelse som säger att konstruktioner under +2,4 meter över havet ska tåla en översvämning. Detta för att inte begränsa möjligheten att få ner till exempel entréer till trapphus eller verksamheter till marknivå. Eventuella höjdskillnader kan åtgärdas med hiss eller ramp. Yta inom förgårdsmark finns, vilket ger plats för eventuella ramper.*

*En utredning för cykelparkering har gjorts i planarbetet, som baseras på den ännu ej antagna parkeringsnormen från samhällsbyggnadsförvaltningen. Planbeskrivningen har förtydligats med att hänsyn ska tas till behovet av promenadskotrar inom äldreboendet.*

## **GEODATAAVDELNINGEN (2022-11-04)**

Synpunkter enligt nedan:

### Plankarta

Grundkartans infotext, ”Standard 1” ska ändras till ”Standard 3”

Gång1 ”Gång- och cykelväg” behöver *omarbetas* och ersättas med Gång ”gångväg” och Cykel ”cykelväg”, så att det istället blir en kombinerad markanvändning  
Inga markhöjder på allmän platsmark?

### Planbeskrivning

Se kommentarer i bifogad pdf på sidorna 3, 5 (2 st), 11, 14, 16 (2 st), 26, 27,

### Teknisk kontroll

Genomför i samband med granskning.

***Kommentar:** Planhandlingar har ändrats enligt synpunkterna och teknisk kontroll har utförts.*

## **HÖGANÄS ENERGI (2022-03-21)**

Vi har följande kommentarer till rubricerad plan.

Under punkten Övriga ledningar står det att det finns många ledningar i Bagerigatan så att det inte går att plantera träd längs med denna. Tittar man då på sektionsritningen över samma gata så är där träd inritade. Vi förutsätter att det är texten som gäller och sektionsritningen är en skiss som visar hur trottoarer och gång och cykeltrafik kan se ut. Dvs att träd inte kommer att komma över våra ledningar och rör.

Vidare står det att det finns fjärrvärme i området, vilket stämmer. Med rådande kapacitetsbrist i vårt överliggande elnät i Sverige är det direkt fel om inte ny bostadsbebyggelse kopplas in till fjärrvärme där det är möjligt.

Vår befintliga nätstation i nordvästra delen av området behöver vara kvar i enlighet med planförslaget, likaså att det inriktade u-området blir så stort som det nu är i plankartan. Vi måste kunna komma till vår station dygnet runt samt ha utrymme att kunna byta ut våra

ställverk och transformatorer genom befintliga dörrar. Vidare så är kraven att det inte får finnas brännbara byggnadsdelar inom 5 meter från en nätstation.

***Kommentar:** Sektionerna är reviderade och har nu inga träd. Ledningssamordning avses genomföras i vidare projektering av allmän plats. Övriga synpunkter beaktas.*

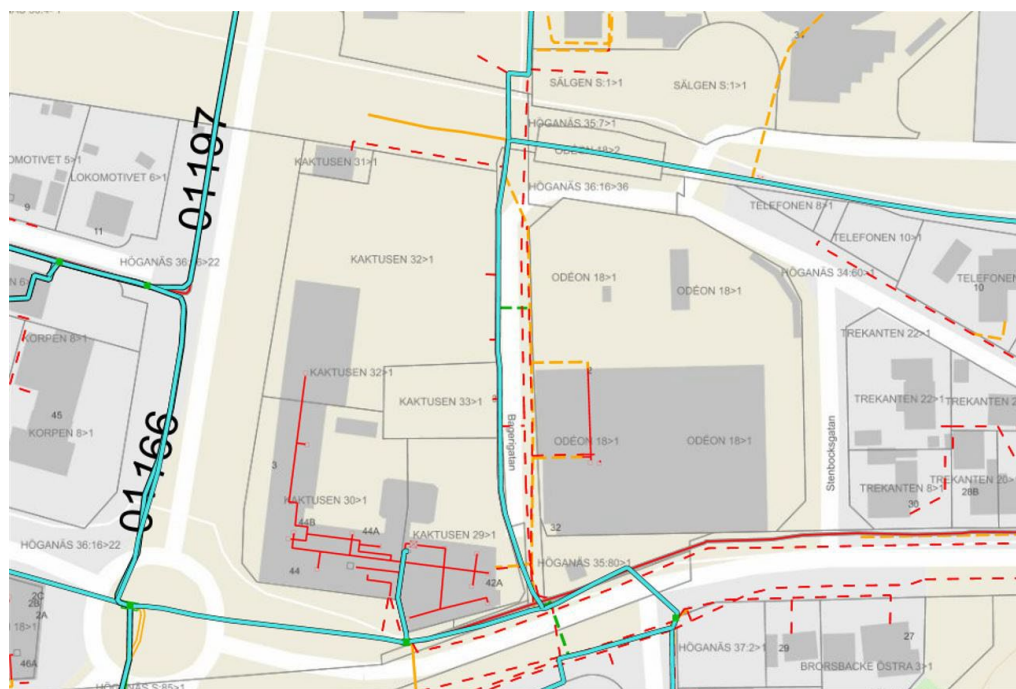
## SAKÄGARE

### SKANOVA (TELIA COMPANY) AB (2022-03-08)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se nätskiss.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



***Kommentar:** Ledningssamordning avses genomföras i vidare projektering av allmän plats. Ledningsflytt ska bekostas av exploatör/-er.*

### NSR (2022-04-11)

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på ovan nämnda detaljplan. Med anledning av detta vill NSR framföra följande:

- För att undvika långa dragvägar bör eventuellt nytillkomna avfallsutrymmen placeras så nära vägen som möjligt, där det är möjligt för renhållningsfordon att stanna. För att ytterligare underlätta chaufförens arbete behövs även fri dragväg, utan kanter eller vegetation, från avfallsutrymmet fram till renhållningsfordonet. Avfallsutrymmen får ej

blockeras av parkerade bilar eller annat som gör att renhållningsfordonen hindras att stanna och tömma på ett säkert sätt.

- Det är viktigt att verksamheter och invånare inom detaljplaneområdet följer EU:s avfallshierarki samt att avfallshanteringen utformas på ett sådant sätt att den gynnar en ökad utsortering och avfallsminimering. NSR kan hjälpa till vid dimensionering, optimering eller vid behov av annan hjälp vid planering av avfallsutrymmen.
- I aktuell renhållningsordning för Höganäs kommun <https://nsr.se/wpcontent/uploads/2020/12/renhallningsordning-hoganas.pdf> finns föreskrifter kring avfallshanteringen i kommunen. Se bilaga 1 nedan för de viktigaste aspekterna vad gäller framkomlighet, vägbredd m.m.

***Kommentar:** Synpunkterna beaktas i planarbetet och i bygglovsskedet.*

### **NORDION ENERGI (2022-03-08)**

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende.

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

Vi önskar att ledningarna omnämns i planbeskrivningen under avsnittet Teknisk försörjning.

Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsskeden.

Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

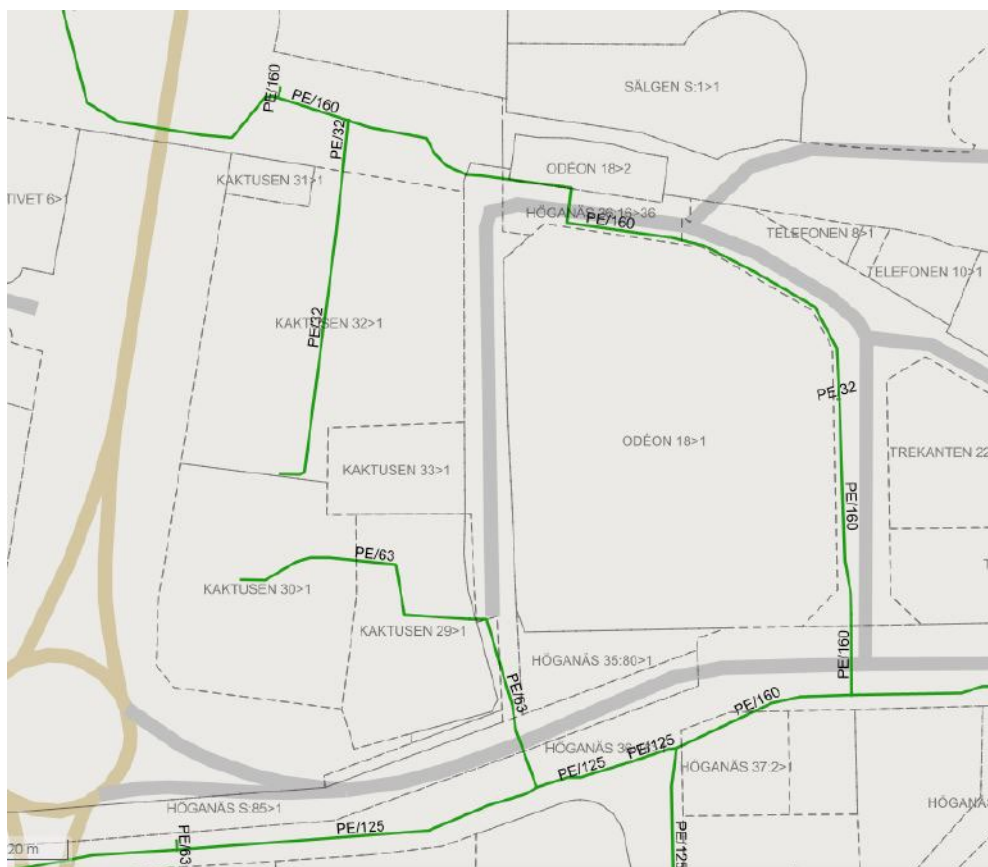
För ledningsvisning hänvisar vi till [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se), som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Nordion Energi förutsätter att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av planbeskrivningen.

Det är viktigt att samråd sker med Nordion Energis områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsstadium, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

Nordion Energi har gärna en dialog med exploitören om försörjning med gas inom planområdet.





**Kommentar:** Ledningssamordning avses genomföras i vidare projektering av allmän plats. Ledningsflytt ska bekostas av exploatör/-er.

### POST NORD (2022-03-30)

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

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

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

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattningar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattningar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

**Kommentar:** Synpunkterna beaktas i planarbetet och i bygglovsskedet.

## PRIVATPERSONER

### 27 BOENDE I NÄROMRÅDET (2022-04-11)

Vi vill börja med att säga att vi är positiva till en utveckling av området med bostäder, förbättrad trafiksituation och utemiljöer och att godstrafiken i området kommer att minska.

Men Vi har synpunkter på och invändningar mot ett flertal punkter, se nedan, som vi kommer utveckla i denna skrivelse.

- Höjder på föreslagen bebyggelse i planen
- Vindar som kan uppstå pga föreslagen bebyggelse
- Skuggor från föreslagen bebyggelse
- Insyn från föreslagen bebyggelse och takterrassen.
- Behov av pålning vid byggnation
- Förändrad trafik i området under och efter byggtiden

- Höjder på föreslagen bebyggelse i planen

Området gränsar till bebyggelse som är skyddad/klassad så om lokalt bevarandevärd som anges i planen. Att inte beakta detta mer vad gäller höjden på nya byggnader anser vi vara mycket negativt. I tidigare dialog med boende i området från kommunens håll samt tidningsartiklar har gjorts gällande att man mot Stenbocksgatan inte avsett bygga mer än 2 våningar för att sedan öka höjd så att höjd motsvarar befintligt höghus på kvarteret Kaktusen (gamla Swedbank). Vidare så gavs vid bygget av höghuset Lugnet inte bygglov för mer än 7 våningar varav endast 6 fick bestå av bostäder. Detta gör sammantaget att vi är något förvirrade av att kommunen kan svänga så drastiskt. Vi är också mycket negativa till den höga föreslagna bebyggelsen. Den höjd vi kan se lämplig är mer som vad som tidigare kommunicerats av kommunen. Dvs 2 våningar mot Stenbocksgatan och sedan eventuellt stigande västerut mot befintlig högre byggnad.

- Vindar som kan uppstå pga den föreslagna bebyggelsen

Då vi ser hur Höghuset på Köpmansgatan / vid Kvickbadet påverkat vindarna är vi mycket skeptiska och ser att problem kan uppstå i dessa kvarter och då i Bagerigatan samt mellan det nya höghuset och förbi Lugnet samt Sälgen men även i övriga delar av området.

-Skuggor från föreslagen bebyggelse

Vid samrådsmöte med kommunen presenterades endast ett fåtal bilder på skuggor som kan bli pga föreslagen bebyggelse utan att man hade något underlag eller studie att hänvisa till. Detta gäller även plandokumentet på kommunens hemsida. Med hjälp av appen "Suntracker AR" (Tillgänglig i bl.a. Appstore för Apple som visades för kommunens representanter vid samrådsmötet) har vi gjort ett antal studier\* på olika datum under året, på huskroppar motsvarande de i förslaget, och fått fram stora skillnader på av kommunen visade skuggor och de som appen givit oss. Vi anser därför att ytterligare kontroll och redovisning av denna påverkan måste göras och redovisas innan antagande av planen. detta då skillnaderna var väsentliga i sitt omfång.  
\* Se bifogade bilder.

- Insyn från föreslagen bebyggelse

De höga husen i förslaget ger inte bara de ovan påvisade nackdelarna för närboende utan även en väsentlig ökning av insyn till oss från kommande grannar. Särskilt med tanke på de gemensamma takterrasser som föreslås, framförallt mot Storgatan och Stenbocksgatan. Detta ser vi givetvis negativt på och önskar även därför en minskning av både höjd på byggnader och mängden takterrasser. Dessutom avviker takterrassernas omfång/antal från varandra i plankartan/skisser i 3D samt text i Planen och det skapar en osäkerhet/otydlighet i vad som tillåts och/eller är "skall" förutsättningar som anges med beteckning i plankartan.

- Behov av pålning vid byggnationen

Vid samrådsmötet angavs att det inte skulle vara behov av pålning. Något egentligt underlag eller undersökning presenterades inte. Vi ställer oss dock tvivlande till detta då området är så fullt av kända/okända gruvgångar samt att grundvattnet är så högt att vattenmagasin krävs (källaren under Bildevehuset som nämns i planen).

Då vi starkt misstänker att pålning kommer att krävas och att byggnationen kommer påverka våra fastigheter menar vi att ordentliga undersökningar krävs av området och av närliggande fastigheter före/under/efter byggtiden samt att ansvarsförhållanden vid ev. påverkan på befintliga tomter/fastigheter är klart innan byggnation. Dvs vi vill inte få skador som sedan ingen tar ansvar för.

Vi ser att typen av trafik kommer att förändras när området bebyggs som föreslås i planen.

Att då förenkla för genomfart till Midgårdsgatan i en ny korsning med Stenbocksgatan/Bangatan motsätter vi oss kraftigt.

Redan idag är det en stor trafikmängder till Citygross och vidare ut på väg 112. Även varuleveranser och annan tung trafik tar vägen via området idag. T.ex sophämtning på Sälgen.

Vi anser att genomfart till Midgårdsgatan bör stängas helt.

En förenklad biltrafik enligt ovan med genomfart ger en ytterligare försämring av trafiksituationen för gående och cyklister på gamla banvallen. Vilket ytterligare skulle äventyra bl.a en säker skolväg för många boende öster om kvarteret. Redan nu sker det tillbud och olyckor här i befintlig korsning.

Vidare undrar vi var de nya boende ska parkera? Vi ser inte att parkeringshuset täcker behovet. Det är idag inte ovanligt med 2 bilar per hushåll eller en privat bil och en firmabil. Vi ser redan nu en ökning av parkerade bilar på gatorna i området efter att man satt bommar för Citygross parkering så att bl.a. de boende i Boklok området (Olympia) inte längre kan parkera där.

Anställda på kommunen samt på Sälgen m.fl. parkerar idag på Jysk/Jem o fix kundparkering och på Bildevetomten. Var ska dessa ta vägen när man bygger på dessa ytor?

Vi vill alltså inte ha ännu fler bilar parkerade längs gatorna i kvarteren då där redan är trångt.

Då man på samrådsmötet informerade om att kvarteret delas upp i flera områden för att möjliggöra byggnation i etapper undrar vi hur de boende på Storgatan/Stenbocksgatan/

Bangatan ska komma till sina fastigheter och parkera under det som verkar kunna bli en lång tid? Kommer man t.ex. att öppna upp Bangatan österut, tillfälligt?

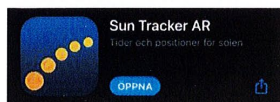
I ett längre perspektiv, kommer zoner införas så att endast parkering i P-fickor tillåts på Bagerigatan/Stenbocksgatan för att inte hindra trafiken?

Angående detaljplan för Kaktusen och Odéon m.fl.

Diarienummer KS/2020/370

Bilder på skuggor från planerad bebyggelse

Framtagna med appen "Suntracker AR" som finns tillgänglig bl.a via Appstore



Bilderna visar exempel på skuggor vid 4 datum:

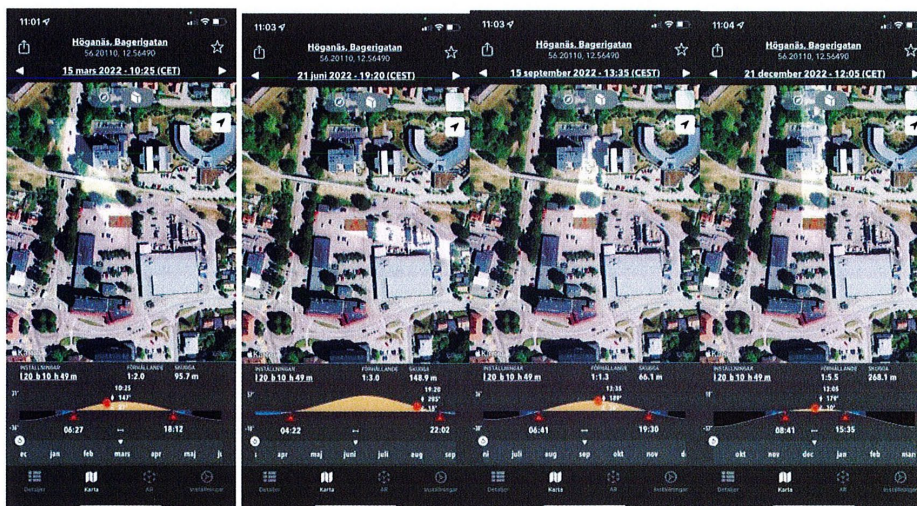
15 mars, sommarsolståndet 21 juni, 15 september samt vintersolståndet 21 december 2022

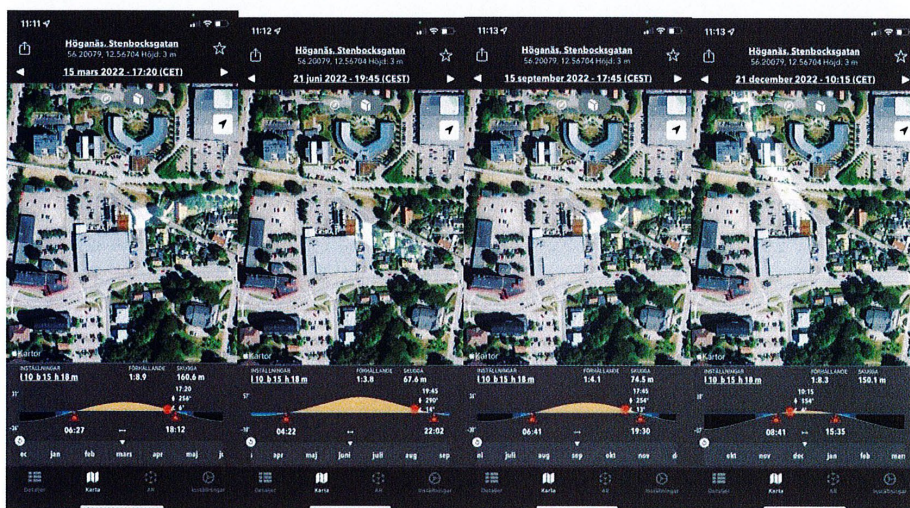
Höjderna på byggnaderna utgår från 3m per våningsplan angivet i plankartan. Längd och bredd är skattade mått från skisser/plankarta

Samtliga bilder (81st) finns tillgängliga på onedrive via länk:

[https://1drv.ms/u/s!AkJklULqXc-gUV2jBF\\_vUBXnZyj?e=qX4EDO](https://1drv.ms/u/s!AkJklULqXc-gUV2jBF_vUBXnZyj?e=qX4EDO)

Bildexempel:







**Kommentar:** Den framtagna solstudien har setts över och den stämmer, men är reviderad med två nya alternativ. Ett nytt förslag (alternativ 2) med en lägre byggnadsdel om två våningar mot öster har tagits fram, vilket minskar skuggbildningen och även insynen mot villorna. I plankartan finns en bestämmelse om att takterrass ska finnas på parkeringshusets tak, mot väg 111, i anslutning till äldreboendet. Inga övriga takterrasser som är illustrerade har skall-krav i plankartan. En geoteknisk undersökning ska genomföras inför exploatering för att utreda om pålning kan vara aktuell. Om pålning skulle behövas så får nödvändiga undersökningar av kringliggande fastigheter

göras innan detta utförs. Grungångarna ligger på uppskattningsvis 60-65 meters djup, så pålning bör inte behövas på grund av dem.

Kopplingen mellan Midgårdsgatan och Bangatan/Stenbocksgatan har studerats närmare i trafikutredningen och en förändring av denna, för att förbättra trafiksäkerheten, bedöms inte öka genomfartstrafiken på sträckan. Avsikten med flytten av korsningen är att den ska utformas så att trafiksäkerheten förbättras för alla trafikslag, och att bilarna lämnar företräde för gång-och cykel. En vindstudie har genomförts, där man kan utläsa att det kan bli lite höga vindhastigheter i korsningen mellan Bagerigatan och Bangatan. Ett förslag till hur man arbetar med de vindar som kan uppkomma skildras i planbeskrivningen, och risken ska beaktas i bygglövskedet.

En parkeringsutredning har genomförts, med stöd i den ännu ej antagna parkeringsnormen från samhällsbyggnadsförvaltningen. Parkeringsbehovet har beräknats som 8 platser per 1000 kvm BTA, medan äldreboendet har fått en lägre siffra (15 parkeringsplatser). Totalt beräknas cirka 189 parkeringsplatser behövas för den föreslagna exploateringen. 175 platser löses inom parkeringshuset och cirka 20 platser finns att tillgå som markparkering. Bagerigatan och Stenbocksgatan projekteras om med parkeringsfickor för allmän parkering. Parkering från andra verksamheter i närheten kan vid behov ske på det våningsplan i parkeringshuset som avses hyras av kommunen.

Tillgänglighet till fastigheterna utmed Stenbocksgatan och Bangatan under byggtiden kommer att lösas i ett senare skede.

## 2 BOENDE I NÄROMRÅDET (2022-04-08)

Yttrandet innehåller samma text och bildbilaga som yttrandet ovan.

*Kommentar:* Se svar i yttrandet ovan.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK TORNSEGLAREN (2022-04-12)

Vi känner att samrådsförslaget för rubricerat är väl genomtänkt i sin helhet. Vad vi däremot vänder oss mot är de två huskropparna på 16 våningar som kommer att dominera området. Dessutom kan vi knappast tänka oss att kommunen tävlar med andra större städer i närområdet, det passar inte in i en ort av Höganäs storlek.

*Kommentar:* Det är en huskropp som tillåts bli 16 våningar, i kvarteret Kaktusens nordöstra del.



## SAMMANFATTNING

Sammanlagt har 18 skrivelser inkommit. Skrivelser från 15 avsändare innehåller synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Synpunkter från 9 yttranden har föranlett en omarbetning av planförslaget. Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- *Förtydligande av planbeskrivning och plankarta.*
- *Det befintliga bostadshuset mot Storgatan samt gatumark på Storgatan och väg 111 har tagits bort ur planområdet.*
- *En sänkning av huskroppen i öster till två och tre våningar mot Stenbocksgatan har gjorts.*
- *Parkeringshuset har höjts från tre till fyra våningar, eftersom ett externt behov har uppkommit.*
- *Gatusektionerna är reviderade och har nu inga träd (pga ledningar).*
- *Fördrojning av dagvatten har studerats vidare och styrs i nu plankartan.*
- *En bestämmelse om hur stor andel mark som får hårdgöras inom kvartersmark har tillkommit.*
- *Bestämmelsen om lägsta nivå för färdigt golv har ersatts med en bestämmelse om säker konstruktion vid naturligt översvämmande vatten upp till +2,4 meter över havet.*
- *En bestämmelse om en barriär på +2,1 meter mot väg 111, för översvämmande dagvatten vid skyfall, har tillkommit.*
- *Planbestämmelser avseende riktvärden för buller har tillkommit på plankartan.*
- *Plushöjder för allmän platsmark har tillkommit.*
- *Utredningar för trafik, buller, skyfall, risk samt markmiljö har uppdaterats och reviderats.*
- *Solstudien har reviderats med de förändrade byggnadshöjderna i området.*

### FÖLJANDE SAKÄGARE HAR INTE FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA:

- 27 + 2 boende i närområdet
- Bostadsrättsföreningen Boklok Tornseglaren

### FRÅGOR SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA ÄR FÖLJANDE:

- Trafiken mellan Stenbocksgatan/Bangatan och Midgårdsvägen stängs inte av helt.
- Byggnadskroppen på 16 våningar har ej sänkts.