

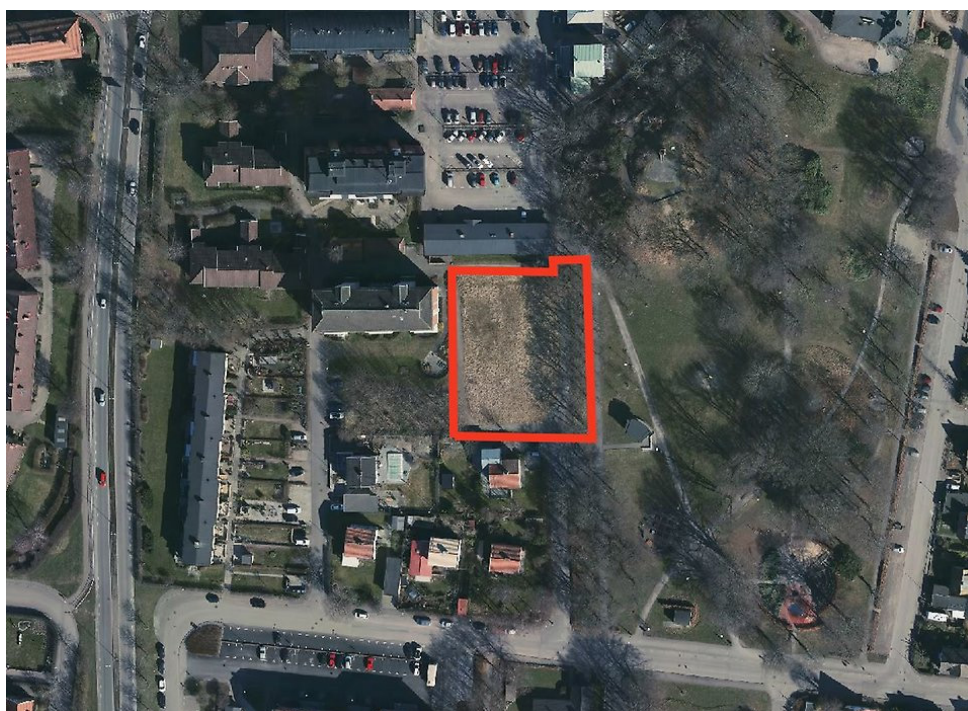
KS/2023/600

## ▶ **PLANBESKRIVNING**

Detaljplan för

### **Brorsbacke Västra 26**

i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län



*Ortofoto över planområdet och omgivningen. Planområdet är inritat med röd linje.*

SAMRÅDSHANDLING, 11 april 2024



**HÖGANÄS  
KOMMUN**

<b>FÖRORD</b> .....	<b>3</b>
OM DETALJPLAN .....	3
HANDLINGAR.....	3
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER .....	3
<b>DETALJPLANENS SYFTE</b> .....	<b>4</b>
PLANENS SYFTE.....	4
BAKGRUND, PLANBESKED .....	4
ÄRENDEINFORMATION .....	4
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>6</b>
OMRÅDET IDAG .....	6
OMRÅDETS HISTORIA .....	7
LANDSKAPSBILD.....	8
TRAFIK .....	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	11
HÄLSA, SÄKERHET .....	11
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	13
<b>PLANERINGSUNDERLAG</b> .....	<b>14</b>
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG .....	14
RIKSINTRESSEN .....	18
SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR .....	20
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG .....	20
<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</b> .....	<b>21</b>
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING .....	21
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	22
HELA DETALJPLANEN .....	22
ALLMÄN PLATS.....	23
KVARTERSMARK .....	25
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	30
UTREDNINGAR .....	31
<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b> .....	<b>32</b>
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS .....	32
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK .....	32
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK .....	32
<b>DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>34</b>
GENOMFÖRANDETID .....	34
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	34
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR .....	35
EKONOMISKA FRÅGOR .....	35
TEKNISKA FRÅGOR .....	36

<b>KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>37</b>
MILJÖKONSEKVENSER.....	37
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....	37
SOCIALA KONSEKVENSER.....	38
MILJÖKVALITETSNORMER .....	39
NATIONELLA MILJÖMÅL .....	40
KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR .....	40
EKONOMISKA KONSEKVENSER .....	40
FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER.....	41



# FÖRORD

## OM DETALJPLAN

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

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget innebär 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  
Planbeskrivning (denna handling)  
Grundkarta  
Fastighetsförteckning

### BILDER

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

## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:  
Per Rinde, planarkitekt och planförfattare (Tengbom)  
Emma Lindman, ansvarig planarkitekt  
Gunilla Sandebert, plan- och bygglovschef



## ▶ DETALJPLANENS SYFTE

### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att planlägga fastigheten Brorsbacke Västra 26 för markanvändningen bostäder (B).

### BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 14 mars 2023 §56, att uppdra åt plan- och bygglövsavdelningen att genomföra planprocess för Brorsbacke Västra 26.

### ÄRENDEINFORMATION

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planbeskrivningen är framtagen i enlighet med BFS 2020:8.

### 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

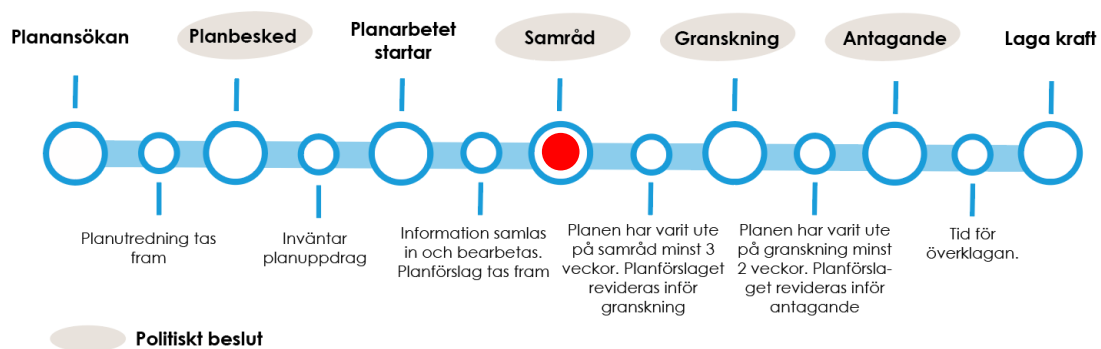
Det slutliga planförslaget lämnas över till bygg- och miljönämnden för antagande.

### 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.



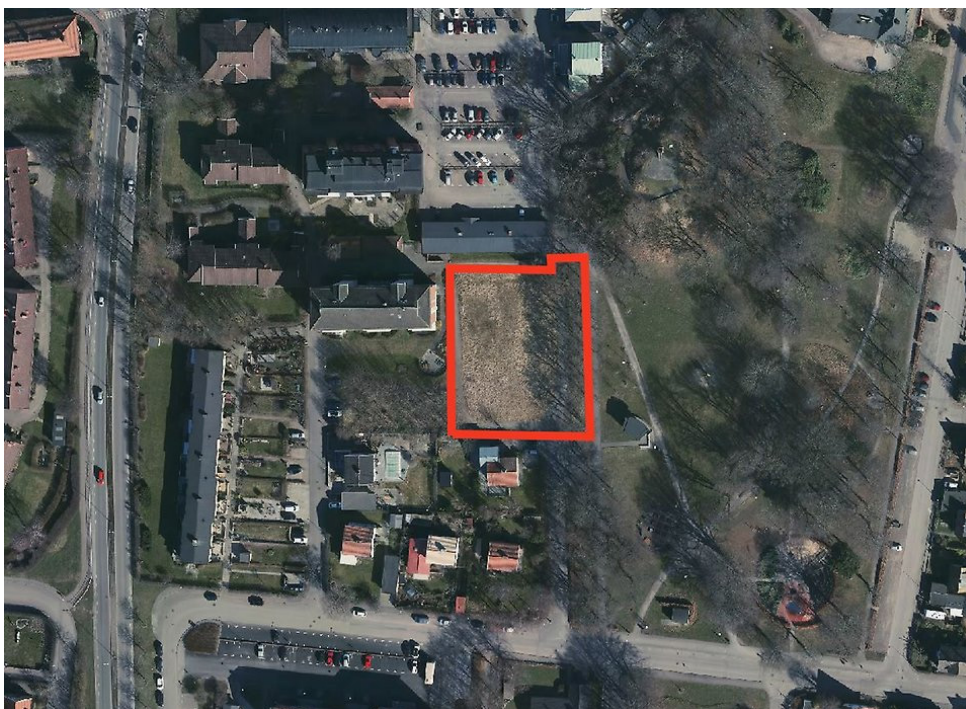
*Bild: Illustration av planprocessen och politiska beslut. Vi är nu vid "Samråd".*

## ▶ PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### OMRÅDET IDAG

Planområdet ligger i centrala Höganäs. Fastigheten Brorsbacke Västra 26 var tidigare bebyggd med en förskola. Den revs under 2017 enligt historiska ortofoton. Sedan 2018 är fastigheten obebyggd. Området är i dag planlagt för daghem (förskola) i en våning.

Planområdet gränsar i öster till Sjöcronas park (Tivoliparken) och på övriga sidor bostäder. Direkt norr om planområdet finns en mindre byggnad med kontor, förråd och transformatorstation.



*Ortofoto: Planområdet med röd linje och dess närområde.*



*Bild från planområdet med befintlig höghusbebyggelse i bakgrunden.*





På 1970-talet togs en ny stadsplan fram för området. Där möjliggjordes inom planområdet för en förskola och för området norrut bostadsbebyggelse i upp till sju våningar. Den nya bebyggelsen ersatte tidigare småhusbebyggelse i området. Förskolan inom planområdet revs under 2017 och sedan dess har området varit obebyggt.

## LANDSKAPSBILD

### LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet utgörs i dag av en plan yta med ruderatmark. I östra delen står en trädrad som gräns mot Sjöcronas park. Området är i stort sett plant och har markhöjder mellan +3,5 och +3,8 över nollplanet enligt höjdsystemet RH2000.

### VATTEN

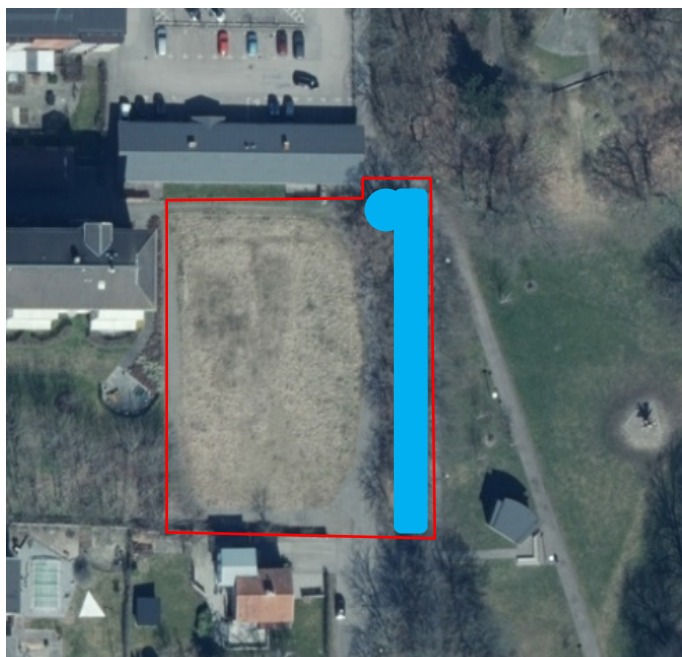
Grundvattenytan har vid senaste mätning inmätts till 1,4 till 4,5 meter under marknivån. Vid ett mättillfälle har även grundvatten saknats i en av undersökningspunkterna. Grundvattennivån varierar något under året på grund av nederbörd och andra grundvattennivåer kan finnas.

### GEOLOGI

Jordlagren under planområdet består generellt av sedimentärt berg som överlagras av lermorän och fyllning. Fyllningen består av sand, grus, humusjord med inslag av byggrester så som asfalt, tegel och kol. Fyllningen har en mäktighet på 0,4–0,7 meter. Lagringstätheten på fyllningen varierar från lös till medelhög.

### VEGETATION

Den vegetation som finns i planområdet är trädraden i den östra delen i gränsen mot Sjöcronas park. Den högre trädraden närmast parken har träd av sådan storlek och karaktär att den enligt 7 kap 11 § Miljöbalken (1998:808) utgör en skyddad biotop med vägledningen för *Allé* i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken: *"Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd."* Även den ek som står utanför raden i den norra delen anses höra till den skyddade biotopen.



*Bild: Planområdet markerad med röd linje och trädraden inom blått område. Den blå cirkeln i norra delen markerar den ek som anses ingå i biotopskyddet.*



*Bild: Bild på trädraden. Större, vuxna träd i delen mot parken och mindre träd i den främre/västra raden.*

### **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.



## TRAFIK

### ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Astrid Lilienbergs gata ligger sydöst om planområdet och är den enda vägen som direkt ansluter till planområdet. Den kopplar samman området med Långgatan i sydost och Hjälmars väg i sydväst. Hjälmars väg leder senare till Långarödsvägen, som ligger söder om planområdet. I norr om planområdet finns Storgatan. Väster om planområdet passerar den statliga väg, Väg 111 (Höganäsvägen) som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Alla andra nämnda vägar är kommunala.

### BILTRAFIK

Trafikflödet på Långgatan uppmättes år 2020 till cirka 600 fordon/dygn varav cirka 2% är tung trafik. Trafikflödet på Långarödsvägen uppmättes år 2018 till 2900 fordon/dygn varav cirka 2% är tung trafik. Den skyltade hastigheten på vägen är 40 km/h. Långarödsvägen ansluter senare till den statliga vägen Väg 111 där den högsta tillåtna hastigheten är 50 km/h. Enligt Trafikverkets mätningar från 2021 ligger trafikmängderna i väg 111 på cirka 6800 fordon/dygn norrut och 6444 söderut. Andel tung trafik är cirka 4 %. Astrid Lilienbergs gata är en återvändsgata och Hjälmars väg är en lokalgata som främst används av de boende i området. Inte på någon av dem har trafikmätningar utförts. Baserat på färdriktningen på Långgatan och det antal bostäder som finns, skulle trafikflödet på Hjälmars väg kunna uppskattas till cirka 300 fordon/dygn. Vad gäller Astrid Lilienbergs gata, förväntas trafiken utgöras främst på grund av tillskottet från planområdet.

### GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planområdet omges av ett välfungerande gång- och cykelnät. Längs med Astrid Lilienbergs gata löper en gång- och cykelväg som fungerar som en viktig förbindelse mellan gång- och cykelvägarna längs Långarödsvägen i söder och Storgatan i norr. Dessutom går det en annan gång- och cykelväg längs väg 111, som ligger väster om planområdet. Detta nätverk av gång- och cykelvägar möjliggör smidiga och säkra transporter för gående och cyklister i området.

### KOLLEKTIVTRAFIK

På Storgatan, cirka 150 respektive 200 meter från planområdet, finns två busshållplatser Brorsbacke respektive Tivolihuset. Busshållplatsen Brorsbacke trafikeras av den lokala busslinjen Höganäs 201. Turtätheten är en tur per timme alla dagar i veckan utom söndagar klockan 9–18. Busshållplatsen ger planområdet god förbindelse till viktiga målpunkter runtom i Höganäs. Utöver den lokala busslinjen 201 trafikeras busshållplatsen Tivolihuset av linje 224 och 225 som trafikeras sträckan Jonstorp–Mjöhult–Helsingborg och Jonstorp–Ängelholm. Turtätheten är cirka en tur per timme.

På väg 111, cirka 300 meter gångavstånd från planområdet, ligger busshållplatsen Höganäs Kullagymnasiet som är tillgänglighetsanpassad och försedd med väderskydd. Busshållplatsen trafikeras av två busslinjer, 11 och 220, med hög turtäthet till Helsingborg respektive Helsingborg via Viken.

**PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER**

Ingen befintlig parkering finns i planområdet. Utfart från planområdet sker i söder mot Astrid Lilienbergs gata där den slutar i en vändzon.

**TEKNISK FÖRSÖRJNING****VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING**

Detaljplanen är inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunala spillvatten- och dagvattenanslutningar av tillräcklig dimension finns i tomtgräns. Vattenanslutning behöver upprättas från närliggande huvudvattenledning. Det finns en befintlig huvudvattenledning genom östra delen av fastigheten som föreslås ligga kvar och skyddas i detaljplanen. Flytt av ledningen är möjlig men kostsam.

Kapacitet bedöms finnas i ledningsnätet för både vatten, spillvatten och dagvatten. På fastigheten har tidigare funnits en förskola med mycket stor andel hårdgjorda ytor. Dagvattenrecipient för planområdet är Öresund. Öresund har god ekologisk status och bedöms kunna uppnå god kemisk ytvattenstatus till tidsfristen 2027.

**VÄRME OCH ELEKTRICITET**

Planområdet är ansluten till elnätet, som ägs av Höganäs Energi. Det finns också möjlighet att ansluta byggnaden till fjärrvärmenätet, som också ägs av Höganäs Energi.

**ÖVRIGA LEDNINGAR**

Höganäs Energi har opto till planområdet. Skanova har kopparledningar i norra delen av planområdet.

**HÄLSA, SÄKERHET****OMGIVNINGSBULLER**

Vid utredning av buller från väg- och spårtrafik vid nybyggda bostäder gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. I denna förordning bestäms riktvärden av ljudnivåer dels vid en bostads fasad, dels vid en bostads tillhörande uteplats, vilka är att buller inte bör överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Trafiken från planområdet utgör en väldigt liten del av den totala trafiken på samtliga vägar utom Hjälmars väg, och påverkan på dessa vägar anses därför försumbar. Med hänsyn till utformningen av Hjälmars väg hålls hastigheterna för fordon mycket låga, vilket leder till att ökningen av trafikflödet inte förväntas ha en betydande inverkan på bullernivåerna.



Ekvivalentnivån beräknas att öka från 42 dBA år 2020 (och vid fullt utbyggt planområdet) till 43 dBA år 2040. Detta har beräknats utifrån att planområdet ligger 73 meter ifrån Långgatan. Maximal ljudnivå vid en uteplats är 58 dBA för både år 2020 och år 2040. För fastigheter som är belägna söder om planområdet kommer detta att innebära en ökning av ekvivalentnivån från 42 dBA vid fullt utbyggt planområde till 43 dBA år 2040. Denna beräkning bygger på att den närmaste fasaden är 13,5 meter från Astrid Lilienbergs gata. Maximal ljudnivå vid en uteplats förväntas vara 68 dBA både vid fullt utbyggt planområde och år 2040. Det krävs alltså inga åtgärder för inne- eller utemiljön eftersom vare sig ekvivalent- eller maxnivån överskrider riktvärdena.

### **MARKFÖRORENINGAR**

WSP har genomfört en översiktligt miljöteknisk markundersökning. Den visar att det förekommer förorening i jord. Jordföroreningen påträffas i fyllnadsmaterialet och i enstaka provpunkter. Halter påträffas punktvis i jord överskridande gällande riktvärde känslig markanvändning, KM, (alifater, PAH) men halter överskridande riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKM, (barium) har även påträffats i en punkt.

I och med att bostäder planeras att etableras på fastigheten så finns det ett åtgärdsbehov. Påträffade föroreningar över MKM efterbehandlas genom schaktsanering. I samband med schaktarbete så bör även föroreningar i ovanliggande jordlager överskridande KM schaktsaneras då de inte är lämpliga som återfyllnadsmassor inom fastigheten. I samband med efterbehandlingsåtgärden så bör kontrollprovtagning genomföras för att avgränsa föroreningen i planled och säkerställa att ingen förorening lämnas kvar.

Påträffad metallförorening i naturlig lerjord bedöms kunna lämnas kvar på grund av låg exponeringsrisk och markmiljöns begränsade skyddsvärde. Om grundläggning för bostäder medför schakt ner till dessa nivåer så bör uppschaktade naturliga lerjordsmassor schaktsaneras.

Enligt miljöbalken 10 kap 11 § ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om område tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Förorenade schaktmassor som uppstår i samband med rekommenderad åtgärd eller i form av överskottsmassor i samband med anläggningsarbeten kräver särskild hantering.

### **RADON**

Radonmätning i två av undersökningspunkterna i den geotekniska undersökningen visar nivåer på 8,0–13,3 kBq/m<sup>3</sup>. Det klassas normalradonmark. Riskerna att utsättas för markradonstrålning inom aktuellt planområde är små förutsatt att byggnation sker i enlighet med gällande normer för radonskyddat utförande.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

### **MARKENS LUTNING I OMRÅDET**

Marken inom området är plan och varierar mellan +3,5 och +3,8 meter över nollplanet enligt RH2000.

### **GRUNDLÄGGNING**

Inga större stabilitetsproblem kan förväntas inom området men det rekommenderas att man skiftar ut organiskt material under planerad byggnation. Lägre byggnader bedöms kunna grundläggas som platta på mark medan högre byggnader eller byggnader med större tillskottslaster kan behöva grundläggas på annat sätt, som exempelvis med grävpålar.

### **SCHAKTNING**

Förekommande jordarter bedöms inte utgöra några större problem vid schaktning, utom i lermoränen då lermorän generellt innehåller block vilket kan försvåra schaktbarheten. Om djupare schakt ska utföras, så att schaktdjupet kommer ned i nivå med det sedimentära berget, kan schaktbarheten bli betydligt sämre.

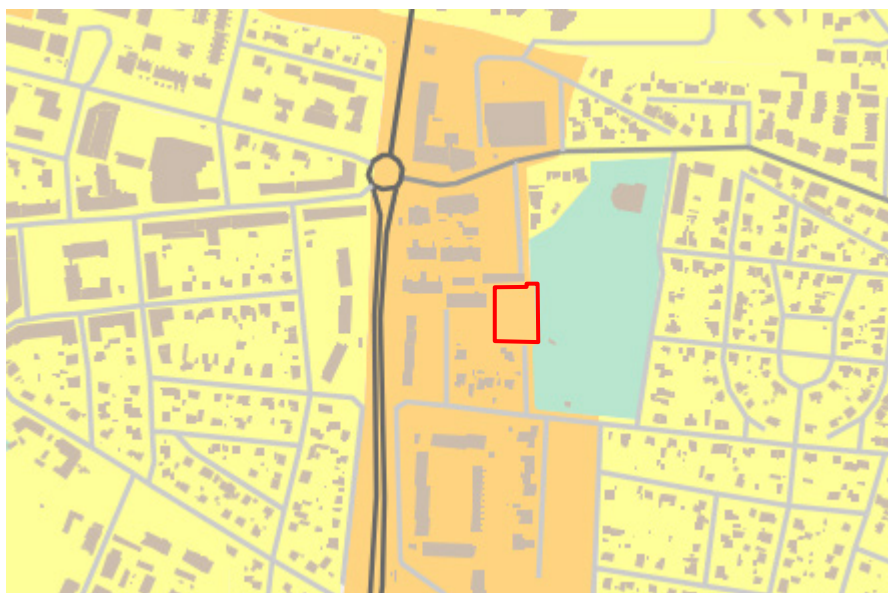
## ▶ PLANERINGSUNDERLAG

### KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

#### ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att området ska användas till ny blandad bebyggelse där bostäder kan ingå. Det kollektivtrafiknära läget utnyttjas.
- att riktlinjer för byggandet är att hushålla 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. Vid förtätning ska varsamhet visas gentemot befintliga miljöer, strukturer och kulturvärden.



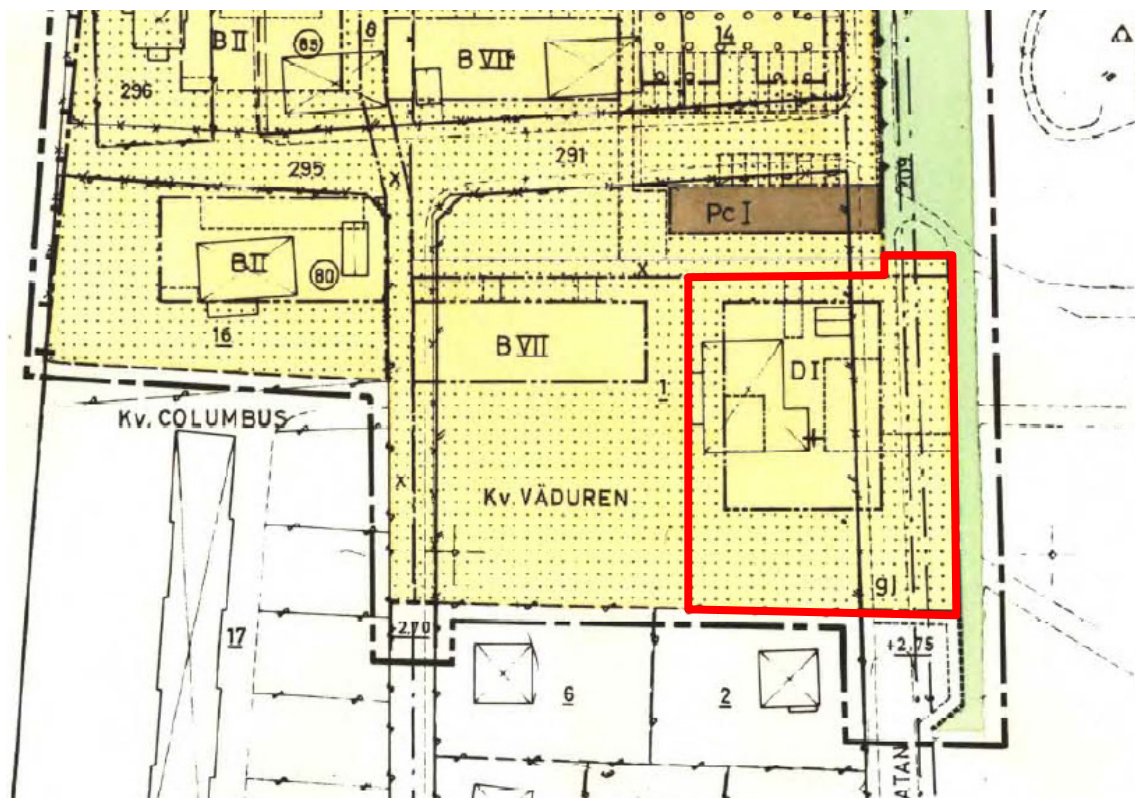
*Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan med planområdet markerat. Orange symboliserar förtätning, gul tätort och grön grönstruktur. Grå linjer markerar vägar och beige befintlig bebyggelse.*

#### GÄLLANDE DETALJPLANER

För området gäller del av stadsplanen *Kvarteret Brorsbacke västra med flera* som fastställdes 12 april 1972 och vann laga kraft 22 november 1974. Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till daghem (förskola).
- att riktlinjer för byggandet är maximalt en våning, vind får ej inredas, högsta byggnadshöjd 3,5 meter och en zon nära befintlig fastighetsgräns är belagd med bebyggelseförbud (prickmark).

Del av gällande detaljplan *Kvarteret Brorsbacke västra med flera* kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.



*Bild: Gällande detaljplan för planområdet med användningen D: mark för daghem, I: en våning. Planområdet markerat med röd linje.*

### **KULTURMILJÖPROGRAM**

Kulturmiljöwebben antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2018 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

Bebyggelsen är av blandad karaktär med höghus i 7 våningar, flerbostadshus i två våningar, affärslokaler och villor. Områdets karaktär öppen och storskalig. Fristående höghus i fem till sju våningar kombinerat med lägre flerbostadshus och friliggande villor. Det mesta av bebyggelsen är från andra halvan av 1900-talet. Några vanliga karaktärsdrag är låg sockel, flacka eller platta tak, symmetriska fasader med regelbundna fönsterband och stora tegelytor.





Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram. Planområdet markerat med röd linje.

## BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Höganäs kommun antog *Bostadsförsörjningsprogram för Höganäs kommun 2021–2024 - riktlinjer för bostadsförsörjning* den 25 november 2021 i kommunfullmäktige.

Bostadsförsörjningsprogrammet behandlar bland annat nationella och regionala mål, utvecklingen på bostadsmarknaden och de verktyg kommunen har att tillgå för att påverka den lokala bostadsmarknaden. I bostadsförsörjningsprogrammet finns också kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen samt en åtgärdstabell som beskriver hur kommunen arbetar för att nå riktlinjerna. Genom detaljplanen kan följande riktlinjer uppnås:

1. För att uppnå en större mångfald av boendeformer bör nyproduktionen domineras av bostäder i flerbostadshus.
2. Kommunen bör eftersträva att minst hälften av nyproduktionen tillkommer genom förtätning. Vid förtätning ska varsamhet visas gentemot befintliga miljöer, strukturer och kulturvärden.
3. För att dra nytta av investeringar i infrastruktur och tillgången till service bör nyproduktionen koncentreras till kommunens fem serviceorter.
4. Kommunen ska främja en god bebyggd miljö och möjliggöra bostäder för hela befolkningen som anpassas efter livets alla skeden.

## VATTENTJÄNSTPLAN FÖR VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen antog 2023 en vattentjänstplan med tillhörande riktlinjer för dagvattenhantering. I vattentjänstplanen finns en långsiktig helhet för hanteringen av spill-, dricks- och dagvatten inom kommunen. Genom denna långsiktighet

avser man att säkra ett hållbart vatten- och avloppssystem, både vad gäller att säkra anläggningars och ledningssystemens funktion, minska utsläpp av näringsämnen till recipienterna och att tydliggöra vilka behov av till exempel åtgärder eller kunskapsuppbyggnad som finns i framtiden.

I första hand ska dagvattenfördröjning ske på allmän platsmark. Vid avledning av dagvatten till recipient eller ledning som är känslig för ytterligare flödesbelastning, ska flödet begränsas genom exempelvis fördröjning av dagvattnet. Strävan ska vara att i första hand hantera dagvattnet inom aktuellt planområde.

Dagvattenanläggningar bör uteslutande placeras på allmän platsmark så att kommunen äger och har skötselansvaret för anläggningarna. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdämningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå.

### PARKERINGSPOLICY OCH PARKERINGSNORM

En parkeringsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 14 september 2021. Syftet med parkeringsstrategin är att stödja kommunens ambitioner om ett hållbart, attraktivt och funktionellt trafiksystem för samtliga transportslag.

Kommunens parkeringsnorm antogs av kommunstyrelsen i februari 2023. Enligt parkeringsnormen gäller, för flerbostadshus i zon A, 8 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA, inklusive besöksparkering. Med riktade mobilitetsåtgärder kan denna siffra sänkas maximalt 20%.

ZON A	BILPARKERING PARKERINGSTAL FÖR BOSTÄDER			p-tal
		Boende	Besökande	
	Enbostadshus med enskild parkering	2	0	2 platser/bostad
	Enbostadshus med gemensam parkering	1,4	0,1	1,5 platser/bostad
	Flerbostadshus	7	1	8 platser/1000 m <sup>2</sup> BTA

*Parkeringsstal för bilparkering för bostäder i zon A.*

ZON A	CYKELPARKERING PARKERINGSTAL FÖR BOSTÄDER	p-tal
	Plats för promenadskoter/lastcykel	5% av den totala mängden.

*Parkeringsstal för cykelparkering för bostäder i zon A.*

## RIKSINTRESSEN KULTURMILJÖVÅRDEN

Planområdet angränsar till riksintresset för kulturmiljövård, Höganäs [M3] (Höganäs sn). Definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

**Motivering för riksintresset:** Gruvmiljö och brukssamhälle 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.



Bild: Planområdet markerat med rött i förhållande till riksintresse kulturmiljövården.

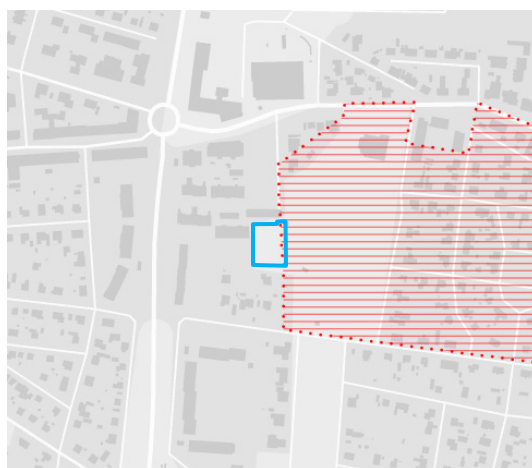


Bild: Planområdet markerat med blå linje i förhållande till riksintresset Höganäs [M3] markerat med röd skraffering.

## KUSTZON

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

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3–5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florans och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycket miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

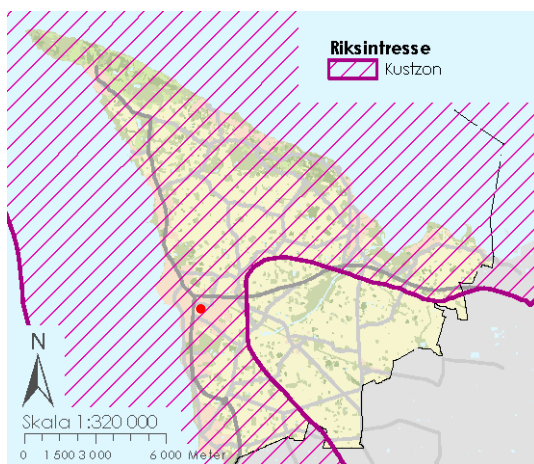


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresset kustzon.

## TOTALFÖRSVARET

Försvarsmaktens Vädertjänst och SMHI har en gemensamägd meteorologisk infrastruktur i Sverige, till vilken radarstationen i Bjäre hör. Denna infrastruktur är en förutsättning för båda myndigheternas funktion inom sina ansvarsområden och måste fungera i samtliga beredskapsnivåer. Inom influensområdet finns en stor risk att etablering av höga objekt, såsom vindkraftverk, kommer i konflikt med riksintresset. I övrigt finns inga riksintressen inom kommunen som kan redovisas öppet. Det generella riksintresset för totalförsvarets militära del kan dock påverkas av uppförande av höga byggnadsobjekt såsom master och vindkraftverk och Försvarsmakten ska därför kontaktas i tidigt skede i sådana plan- och bygglovsärenden. Samtliga ärenden, som rör objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska remitteras till Försvarsmakten.



## SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

### **BIOTOPSKYDD SOMRÅDE**

Trädraden närmast Sjöcronas park i den östra delen av planområdet är klassad som allé. Området berörs av områdesskyddet biotopskyddsområde enligt 7 kap 11§ miljöbalken.

## REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

### **KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ**

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande. Området omfattar större delen av Höganäs tätort och skälen till att det bedöms som bevarandevärd har formulerats så här:

*Höganäs visar på utvecklingen från fiskeläge över brukssambälle till modernt industrisambälle. Viktiga inslag i miljön är de olika centrumbildningarna med tillhörande bebyggelse samt stadsplanerna i de olika områdena. Ett speciellt intresse är knutet till bostadshusen för de vid bruket anställda, omspännande ett flertal olika utvecklingsskeden och med ett socialhistoriskt intresse. Av betydelse för staden är kyrkan, Tivolihuset, stadshuset och stationsbyggnaden. Folkets park och den intilliggande idrottsplatsen är viktiga miljöer i Höganäs som visar på folkrörelsernas betydelse för staden. Biograf Saga är en av de äldsta biograferna i landet som fortfarande är i bruk.*

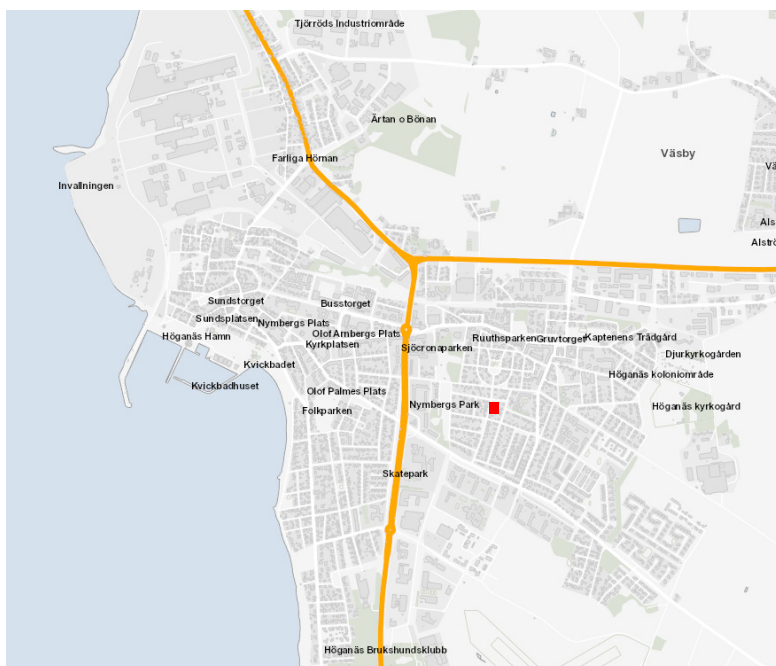
## ► BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i centrala Höganäs. Det ligger i direkt anslutning till Sjöcronas park. Busstorget ligger ungefär 600 meter bort och det centrala stråket Storgatan 300 meter bort. Planområdet omfattar cirka 0,25 hektar.



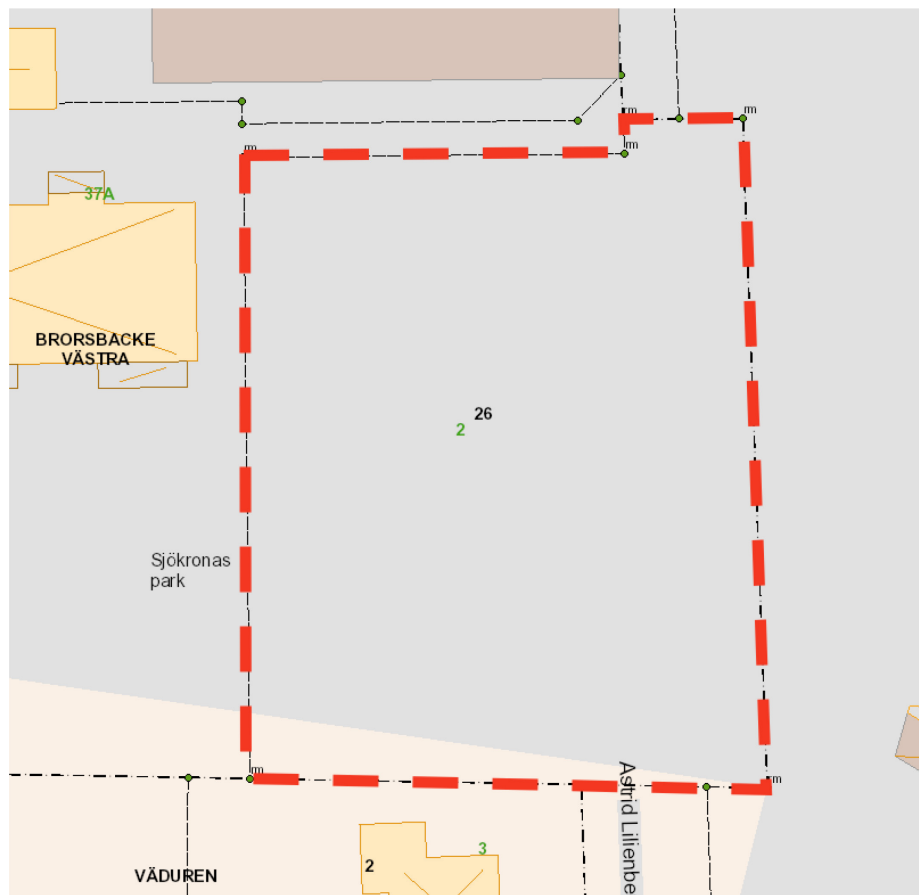
*Bild: Aktuellt planområdet i kommunen*



*Bild: Aktuellt planområde i tätorten Höganäs*

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Brorsbacke Västra 26 som ägs av Höganäs kommun.



*Aktuella fastigheter som ingår i planområdet*

## HELA DETALJPLANEN

Den framtida markanvändningen omfattar bostäder och park.

Planförslaget innefattar:

- Bostäder i sex till sju våningar
- Gård med uteplatser, planteringar och parkering
- Parkmark som bevarar den biotopskyddade allén

Planförslaget möjliggör en förtätning av Höganäs som är förenlig med översiktsplanen. Det bidrar till bostadsförsörjningen i kommunen som är ett allmänt intresse. Det finns även ett allmänt intresse i att bevara allén i gränsen mot Sjöcronas park. Att bevara marken för förskola är även ett allmänt intresse, men behovet av förskolor i området bedöms inte uppstå inom överskådlig framtid. De enskilda intressena som påverkas är olägenheter i form av insyn, begränsad utsikt och ökad trafik i området.

Den samlade bedömningen är att de allmänna intressena av att skapa fler bostäder och bevara allén anses väga tyngre än det allmänna intresset av att bevara marken för förskola och de enskilda intressena hos boende i angränsning till planområdet.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen innebär en förtätning av Höganäs.

## **ALLMÄN PLATS HUVUDMANNASKAP**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## **RIKTLINJER FÖR NATUR OCH PARKERS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING**

Den östra delen av planområdet som planläggs som park kommer genom det att återgå till allmän plats och bli tillgänglig för allmänheten. Inga speciella åtgärder är föreslagna för parkmarken. Skötsel, gallring, beskärning med mera sker enligt kommunens driftsplaner för park.

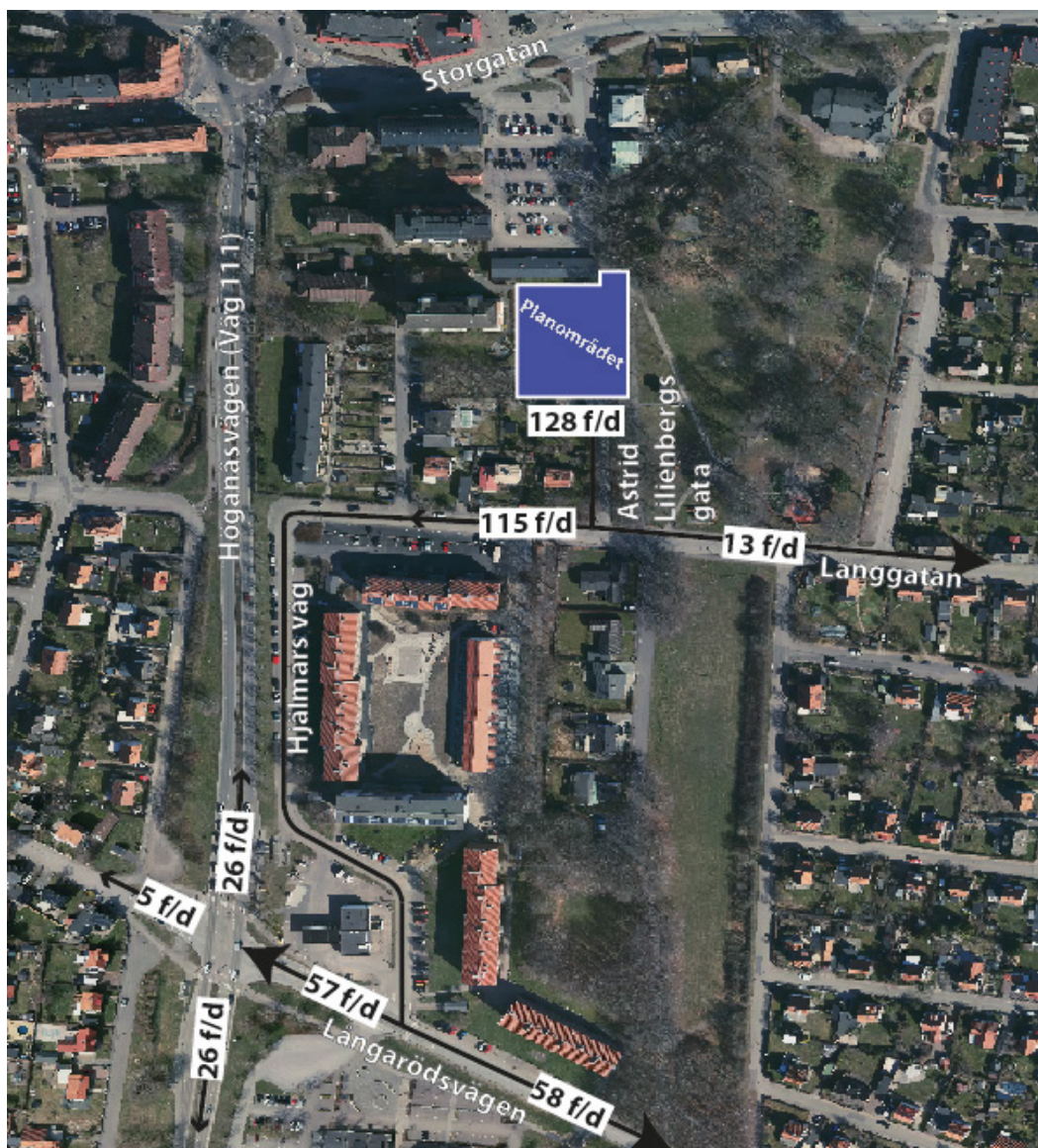
## **ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR**

Astrid Lilienbergs gata ligger sydöst om planområdet och är den enda vägen som direkt ansluter till planområdet.

## **BILTRAFIK**

För att beräkna framtidens trafikmängd från planområdet har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts. Fordonstrafik per dygn inklusive nyttotrafik räknas enligt verktyget till 64 fordon/dygn där endast 24% av alla resor beräknas göras med bil. Alstringsberäkningarna har dock justerats upp för att bättre stämma överens med kommunens förutsättningar och den tidigare resvaneundersökning som visade på att 58% av alla resor i centralorten Höganäs görs med bil. Totalt bedöms området alstra 112 fordon/dygn exklusiv nyttotrafik efter förutsättningen att färdmedelsandelen för bil är 50%. Med hänsyn tagen till varustransporter beräknas den totala alstrade årsdygnstrafiken (ÅDT) till 128 fordon/dygn.

Baserat på trafikmätningarna och färdriktning antas 10% av de nyalstrade bilarna köra österut på Långgatan och 90% antas ta sig till Långarödsvägen via Hjälmars väg. Därefter antas 50% av bilarna köra österut och 50% västerut mot korsningen Långarödsvägen/väg 111. Av dessa antas 10% fortsätta på Långarödsvägen och 45% i vardera riktningen på väg 111. Fördelningen illustreras i figuren nedan.



*Fördelning av den nya alstrade trafiken kring planområdet som anges i fordon per dygn.*

Trafikflöden på vägarna har räknats upp till prognosår 2040 med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal gällande från 2023-04-01. Enligt Trafikverkets basprognos ökar personbilstrafiken i Skåne med 1,4 % per år samt 1,6 % för den tunga trafiken. Resultat redovisas i tabellen nedan:



Väg	ÅDT, nuläge	ÅDT, utbyggt planområdet (2026)	ÅDT, 2040	Andel tung trafik, nu	Andel tung trafik, 2040
Långgatan	600 f/d (2020)	613 f/d	800 f/d	1,8%	2,5%
Hjälmars väg	300* f/d (*uppskattning)	415 f/d	500 f/d	1,8%	2,5%
Långarödsvägen öster om väg 111	2900 f/d (2018)	3015 f/d	3663 f/d	1,5%	2,1%
Långarödsvägen väster om väg 111	1160 f/d (2020)	1165 f/d	1415 f/d	2,9%	4%
Väg 111 i norr-sydlig riktning	6444 f/d (2021)	6470 f/d	7900 f/d	3,8%	5,3%
Väg 111 i syd-nordlig riktning	6800 f/d (2021)	6827 f/d	8300 f/d	3,8%	5,3%

## KVARTERSMARK

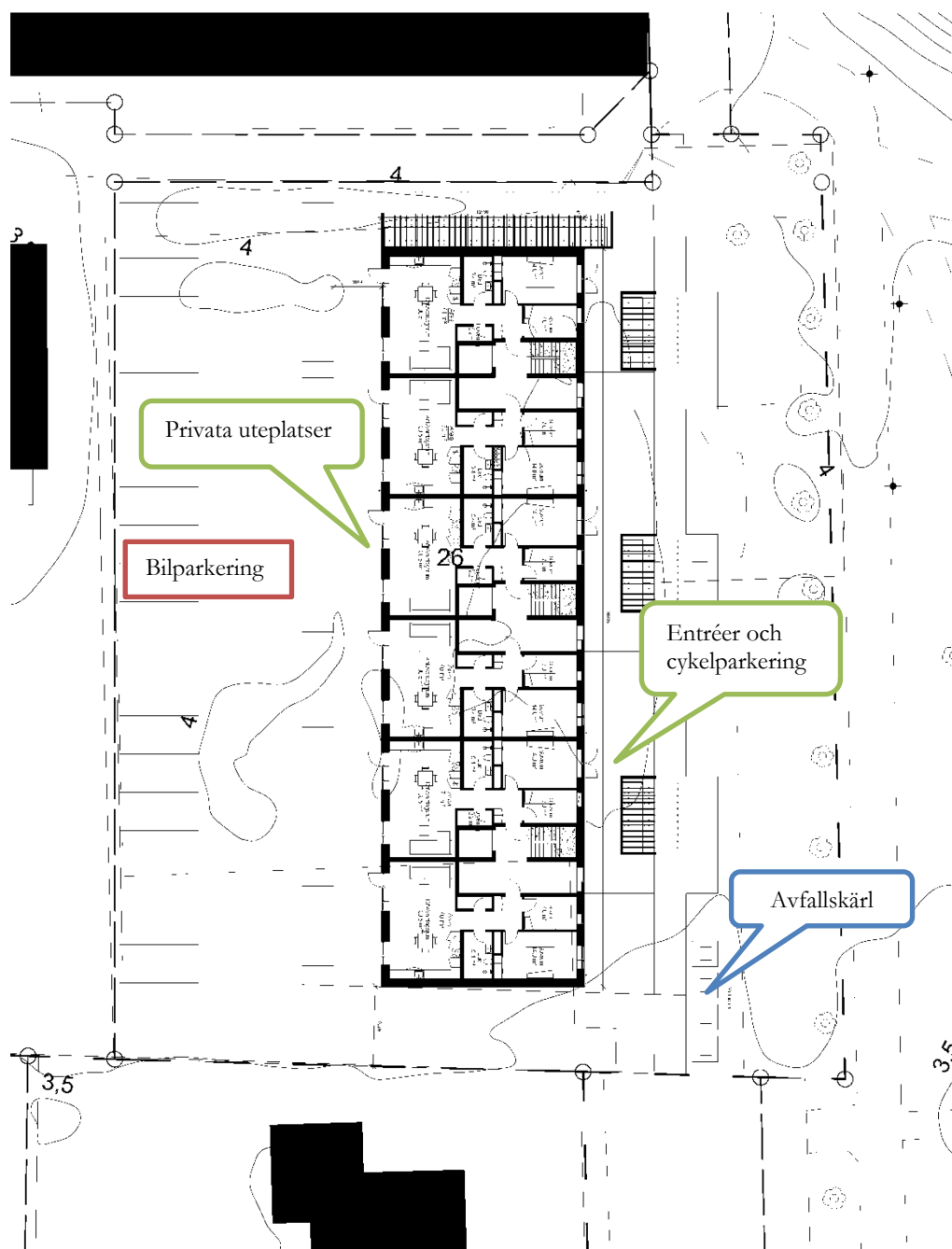
All kvartersmark inom planen är avsedd för bostäder.

## BOSTADSBEBYGGELSE

Den föreslagna bostadsbebyggelsen utgörs av ett lamellhus i nord-sydlig riktning. Det ansluter i skala och storlek till de befintliga bostadshusen nordväst om området. Bebyggelsen begränsas till 600 m<sup>2</sup> i byggnadsarea, 3 850 m<sup>2</sup> bruttoarea och 23,0 meter i nockhöjd. Den översta våningen över 18 meter begränsas till 300 m<sup>2</sup>. Med den föreslagna fördelningen av lägenheter tillskapas 36 lägenheter varav ungefär hälften tre rum och kök och hälften fyra rum och kök. Högst upp i huset skapas etagelägenheter med tillgång till privata takterrasser.



Vy från Sjöcronas park. Bild: Nørøxe Arkitektur



*Situationsplan för området med bottenvåning i föreslagen bebyggelse.*



*Gården mot väster med uteplatser, planteringar och parkering. Bild: Nørøxe Arkitektur*

### Gestaltungsprinciper

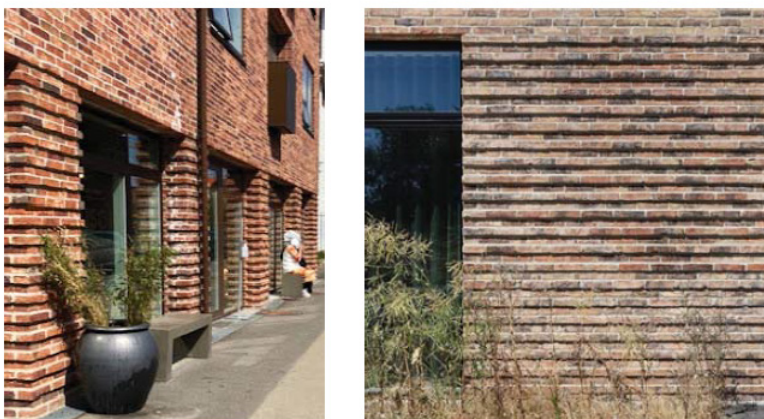
Som grund för byggnadens gestaltning är den klassiska principen med en tredelad ordning där sockel, fasad och tak är tydligt urskiljbara. De tre byggnadselementen ges olika utförande och ytskikt. Den uppdelade fasaden med en komposition i olika skalor gör bebyggelsen intressant och mindre storskalig. Med fasadens väl avvägda proportioner mellan de olika delarna skapas en arkitektur som är estetiskt hållbar över tid. Fasaden ska till största delen utföras i tegel, för att anknyta till närliggande befintliga flerbostadshus. Genom en samtida gestaltning skapas en ny årsring och ett komplement till de befintliga husen i området.

Sockeln ges en rik detaljering och utförs i tåliga material som klarar av att hantera slitage, markfukt och annat som påverkar en fasaddel nära marken. Fasaden ovanför sockeln ges en enklare, men ändå kvalitativ utformning med en tydlig, enkel och rytmisk fönstersättning. Mindre inslag av andra material får förekomma, exempelvis trä eller plåt. Taket görs i ett avvikande utförande. Det ges ett brant takfall och en varierad taklinje. De högre delarna av taken görs platta och de lägre delarna förses med takaltaner och planteringar.



*Byggnaden ges en tydlig indelning med sockel, fasad och tak. Bild: Nørøxe Arkitektur*





*Sockeln ges ett avvikande utförande från ovanliggande fasad. Bild: Nørøxe Arkitektur*



*Byggnaden ges en varierande taklinje som skapar rytm och variation. Bild: Nørøxe Arkitektur*



*Byggnaden ges ett aktint taklandskap med altaner och planteringar. Bild: Nørøxe Arkitektur*



*Området får en grön karaktär mot parken med bevarade träd och nya planteringar på förgård och tak. Bild: Norøxe Arkitektur*



*Bostädernas sida mot parken med entréer och förgårdsmark. Bild: Norøxe Arkitektur*

### **KOMPLEMENTSBYGGNADER**

Bostadsbyggnaden kompletteras med skärmtak över cykelparkeringarna vid entréerna. Skärmtaken kan även förses med väggar för att ytterligare skydda cykelparkeringen. Uteplatserna har också möjligheten att förses med skärmtak.

### **PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER**

Enligt den gällande parkeringsnorm som kommunen har fastställt under 2023 behövs minst 30 parkeringsplatser för personbilar, varav minst 1 plats bör vara avsedd för personer med nedsatt rörelseförmåga. Dessutom behövs det 106 platser för cykelparkering, varav minst 5 platser bör vara avsedda för promenadskotrar/lastcyklar. Cykelparkeringarna bör placeras lättillgängligt, gärna i närheten av entréer eller i god anslutning till det befintliga cykelnätet som finns i närheten av planområdet.

Normen kan eventuellt frångås med hänvisning till omständigheter som exempelvis närhet till kollektivtrafik, handel och service, tillgång till gång- och cykelvägar, möjlighet att ansluta sig till bilpool, samutnyttjande av parkeringar etcetera.

In- och utfarten till och från planområdet ska anslutas mot Astrid Lilienbergs gata, som ligger direkt intill planområdet. Utformningen av anslutningen anpassas också för varutransporter samt avfallshantering.

### **KULTURHISTORISK BEBYGGELSE**

Förslaget följer kulturmiljöprogrammets rekommendationer.

### **HÅLLBART BYGGANDE**

Höganäs kommun är generellt positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området. Dock bör hänsyn tas till natur- och kulturmiljö. I detta fall finns inga begränsningar för användning av solceller på tak.

### **FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Den tekniska försörjningen ändras inte i någon större utsträckning. Området är redan anslutet till vatten och avlopp (inklusive dagvatten), el, opto och koppar/fiber. Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme.

### **DAGVATTENHANTERING**

Med aktuellt förslag kommer de hårdgjorda ytorna inom planområdet att minska jämfört med tidigare användning som förskola. Därmed kommer även dagvattenavrinningen minska. Dagvattensystemen i området är dimensionerade för större flöden än vad som blir aktuellt med föreslagen användning och utformning av området. Belastningen på recipienten Öresund kommer att minska både gällande dagvattenvolym och eventuella föroreningar. DHI Sverige AB har gjort en omfattande och kommunövergripande dagvatten- och skyfallsutredning där man studerat 5-årsregn, 10-årsregn samt 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 (Dagvatten- och skyfallskartering Höganäs kommun, DHI projekt nr 12805203, 2023-06-01). I denna utredning framgår att området för aktuell detaljplan inte riskerar översvämning vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3

### **RIKTLINJER FÖR DAGVATTENANLÄGGNINGARNAS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING**

Vid skapande av nya öppna dagvattenanläggningar ska dessa, så långt det är möjligt, utformas så att de får ett skönhets- och rekreationsvärde men även så att natur- och kulturvärden tas tillvara. Kraven på anläggningarnas utformning ska anpassas till omgivandeförhållanden. I utformningen bör säkerhet och framtida skötselbehov beaktas. Detta kan ske genom att exempelvis dagvattendammar utformas med flacka slänter. Utformningen bör även prioritera biologiska och ekologiska mervärden.

### **AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION**

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon. Föreslagen lösning för hantering av avfall är nedgrävda sopbehållare i områdets södra del. Där kan de nå från allmän plats på Astrid Lilienbergs gata.

### **ÖVRIGA LEDNINGAR**

Skanova har ledningar i områdets norra del som leder förbi området.

### **FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING**

Den större bostadsbebyggelsen behöver grundläggas på pålar, exempelvis med grävpålar. Mindre byggnader, som komplementbyggnader, skärmtak med mera kan utföras med platta på mark eller på plintar.

Undersökningen av markföroreningar visar att halterna för alifater, PAH och barium överskrider riktvärdena för bostäder. De föroreningarna ska avhjälpas innan bostäder kan uppföras. Påträffas ytterligare föroreningar som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön ska, enligt miljöbalken 10 kap 11 §, tillsynsmyndigheten underrättas om föroreningarna. Förorenade schaktmassor som uppstår i samband med rekommenderad åtgärd eller i form av överskottsmassor i samband med anläggningsarbeten kräver särskild hantering.

### **FÖRESLAGEN HÖJDSÄTTNING/TOPOGRAFI**

Befintliga höjder kan kvarstå, med anpassningar till ny bebyggelse, gator och kringliggande mark. Inga stödmurar eller annat bedöms nödvändiga och nya markhöjder kan möta befintliga med mjukt utformade höjdskillnader.

### **UTREDNINGAR**

#### **TRAFIK- OCH BULLERUTREDNING**

Trafik- och bullerutredning har utförts av Höganäs kommun och finns integrerad i planbeskrivningen.

#### **DAGVATTEN- OCH SKYFALLSANALYS**

Dagvatten- och skyfallsanalys har utförts av Höganäs kommun, daterad 2023-09-08.

#### **GEOTEKNIK**

Geoteknisk utredning har utförts av Tyréns, daterad 2023-06-19.

#### **FÖRORENAD MARK**

Markmiljöteknisk undersökning har gjorts av WSP, daterad 2023-09-07.



## ▶ MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**PARK:** Allmän plats för planteringar, gång- och cykelvägar med mera. Den biotopskyddade allén kan bevaras inom allmän plats under kommunens huvudmannaskap.

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**B (Bostäder):** Enligt översiktsplanen är detta område lämpligt för förtätning. Det läge planen har i omgivningen gör det lämpligt för bostäder. Det ligger på en återvändsgata och det är begränsade flöden förbi området. Läget intill parken ger de boende utblickar mot och närhet till en grön miljö för rekreation. Bostäder bidrar även till kommunens mål i bostadsförsörjningsprogrammet.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

**Marken får inte förses med byggnad (prickmark):** Ett område på fyra (4) meter från användningsgränsen lämnas fri från byggnader för att visa hänsyn till omgivningen och för att säkerställa att brandkrav för befintlig och ny bebyggelse kan säkerställas. Det är även för att säkerställa ytor för växtlighet och parkering.

**Marken får endast förses med komplementbyggnad (korsmark):** Områden både öster och väster om byggnaden får förses med komplementbyggnader som till exempel skärmtak över cykelparkeringar, entréer och uteplatser. Det är även möjligt att förse skärmtaken med sidoväggar för att ytterligare skydda utrymmet under dem. Skärmtaken är begränsade till en högsta nockhöjd på tre (3) meter.

#### UTNYTTJANDEGRAD

**e<sub>1</sub>, Största byggnadsarea är 600 m<sup>2</sup>:** Genom att begränsa byggnadsarean skapas tillräckliga ytor inom resten av kvartersmarken för uteplatser, planteringar, angöring, dagvattenhantering, avfallshantering, parkering med mera.

**e<sub>2</sub>, Största bruttoarea är 3 800 m<sup>2</sup>:** Den största tillåtna bruttoarean möjliggör bebyggelse i fem hela våningar, en mindre sjätte våning under snedtak och en takvåning på halva byggnadens area. Resten av takvåningen lämnas öppen för altaner och planteringar.

**e<sub>3</sub>, Byggnadsdelar över 18 meter över mark får bebyggas med maximalt 300 m<sup>2</sup> bruttoarea:** Bestämmelsen styr hur stor del av den översta våningen som får bebyggas om man bygger högre än 18 meter. Det motsvarar höjder över sex våningar. Resten av takvåningen lämnas öppen för altaner och planteringar. Syftet är att säkerställa den varierande taklinjen som skapar rytm och variation i byggnaden.

**h<sub>1</sub>, Högsta nockhöjd är 23,0 meter:** Begränsningen i nockhöjd gör att den nya bebyggelsen blir i liknande höjd som de befintliga flerbostadshusen norr om området. Det låter bebyggelsen bilda en helhet med befintlig bebyggelse. Det har

även bedömts som en lämpligt maximal höjd på ny bebyggelse med hänsyn till omgivningen.

**h<sub>1</sub>, Högsta nockhöjd är 3,0 meter:** Komplementbyggnader som skärmtak med mera i anslutning till huvudbyggnaden begränsas i höjd för att underordna sig och inte begränsa intrycket av eller konkurrera med huvudbyggnaden.

### UTFORMNING

**f<sub>1</sub>, Fasad ovan sockel ska utföras i tegel:** För att anknyta den nya bebyggelsen till befintliga flerfamiljshus i området ska fasaderna utföras i tegel.

**f<sub>2</sub>, Sockel ska utföras i natursten eller avvikande utförande från ovanliggande fasad:** För att ge byggnaden en tydlig uppdelning mellan sockel, fasad och tak ges sockeln ett avvikande utseende från övriga fasaden. Med sockel avses den nedersta våningen på byggnaden. Det avvikande utseendet kan till exempel göras med annat tegel, avvikande murning eller natursten. Förutom den visuella effekten gör det även sockeln beständig och motståndskraftig för det slitage en fasad i markhöjd utsätts för.

### MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

**n<sub>1</sub>, Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk:** Trädet är skyddsvärt och ska bevaras. Det är en ek som ingår i den skyddade biotopen som utgörs av allén i den östra delen av planområdet. Försiktighet ska även iakttas när markarbeten sker inom trädens rotzon, ungefär 15 gånger trädens stamdiameter på 1,5 meters höjd över marken.

### MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

**u<sub>1</sub>, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar:** I planområdets östra del finns en befintlig huvudvattenledning och i den norra delen har Skanova ledningar. För att säkerställa deras möjlighet att finnas kvar i befintligt läge skapas ett markreservat för underjordiska ledningar (u-område) kring dem. Inom området kan även underjordiska behållare för avfall placeras.

### VILLKOR FÖR STARTBESKED

**a<sub>1</sub>, Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföreningar är avhjälpna:** De markföreningar som finns i området är över riktvärdena för bostäder och måste därför vara borta innan startbesked kan ges för bostadsbebyggelse.

### GENOMFÖRANDETID

**Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft-datum:** Genomförandetiden har satts till 5 år eftersom det anses att planens begränsade omfattning gör att den bedöms kunna genomföras inom den tiden. (Att genomförandetiden går ut betyder inte att planen måste vara genomförd. Det betyder bara att det är möjligt att ändra eller göra en ny plan utan att kommunen blir ersättningskyldig.)

## ▶ DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

### GENOMFÖRANDETID

#### 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.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas 2025. Samråd sker under våren 2024, granskning under hösten 2024 och antagande av detaljplanen kan ske under 2025.

#### AVTAL

I samband med planläggning har ett markanvisningsavtal upprättats med BBHG AB. Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen är markägare. Parternas gemensamma avsikt är att tillsammans arbeta för att skapa rätt förutsättningar för att inom del av fastigheten Brorsbacke Västra 26 etablera en bygg rätt för bostadsbebyggelse på minst 2 500 kvm BTA. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer del av fastigheten Brorsbacke Västra 26 säljas till BBHG AB genom ett köpeavtal.

#### HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som parkmark. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Området utgörs idag av en allé och innebär således inte något nyanläggande.

Exploatören ansvarar för att område markerat med ”u” hålls fritt.

Vatten, avlopp och dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde. Kommunen ansvarar för iordningställande av vatten-, avlopp- och dagvattenanläggningar inom planområdet. Räddningstjänsten kontaktas innan utbyggnad för strategisk placering av brandposter.

Exploatören ska kontakta huvudmän för el-, fjärrvärme-, bredbands- och teledistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

#### REGLER OCH TILLSTÅND

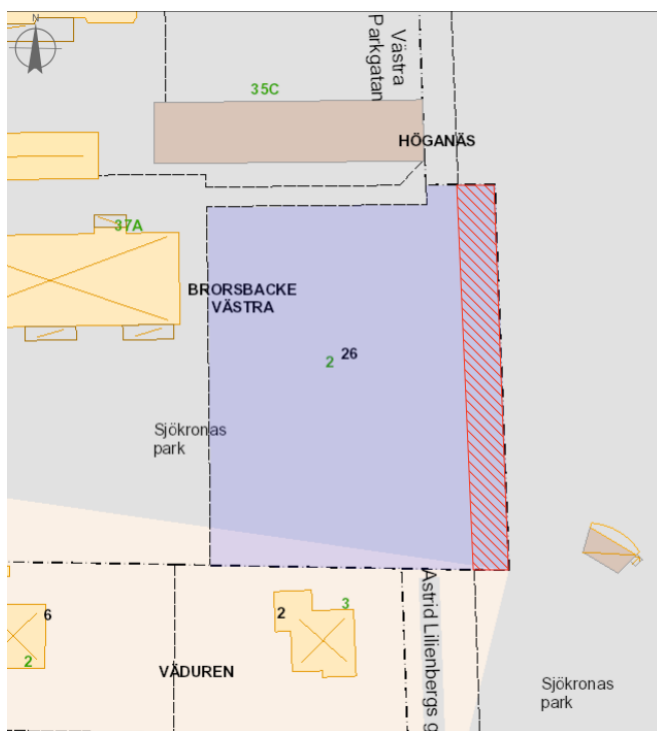
De markföreningar som finns i området är över riktvärdena för bostäder och måste därför vara borta innan startbesked kan ges för bostadsbebyggelse. Det regleras med villkor för startbesked: a1, *Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföreningar är avhjälpta.*

## FASTIGHETSÄGARE

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

## FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Området som är skrafferat med rött i karta nedan ska fastighetsregleras från Brorsbacke Västra 26 till Höganäs 37:1. Även andelar i samfälligheter ska överföras till Höganäs 37:1. Området utgörs av parkmark i detaljplanen. Ansökan om förrättning kommer skickas in efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bekostas av Höganäs kommun.



Karta som visar området som ska fastighetsregleras från Brorsbacke Västra 26 till Höganäs 37:1.

## RÄTTIGHETER

Fastigheten Brorsbacke Västra 26 kommer att belastas av ny ledningsrätt. Ledningsrätten kommer att bildas för befintlig vattenledning.

Området belastas inte av några servitut.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### PLANAVTAL

Detaljplanen bekostas av Höganäs kommun. Planavgiften tas ut i samband med samråd och antagande av detaljplanen.



**FASTIGHETSILDNINGSKOSTNADER**

Ansökan om förrättning skickas in och bekostas av Höganäs kommun.

**INLÖSEN, ERSÄTTNING**

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

**DRIFT ALLMÄN PLATS**

Det är kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen inom planområdet. Kommunen ansvarar för driften.

**TEKNISKA FRÅGOR****TEKNISKA ÅTGÄRDER**

Området kommer att saneras från markföroreningar innan byggnation påbörjas.

Allmänt gäller att om fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

**UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS**

Någon utbyggnad av allmän plats kommer inte bli aktuellt inom planområdet då området som är utlagt som allmän plats består av en allé som är tänkt att bevaras som den är.

**UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP**

Utbyggnad av ledningsnätet för vatten, avlopp och dagvatten kommer att ske i samband med exploateringen. Kontakt tas med räddningstjänsten vid utbyggnad av vattenledningsnätet för planering av strategisk placering av brandposter i området.

## **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 OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 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 miljökonsekvensbeskrivning 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 (1998:808) 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.

Motiveringen är att planförslaget

- inte står i konflikt med några nationella, regionala eller lokala mål
- är i linje med kommunens översiktsplan
- är i linje med kommunens kulturmiljöplan

### **PÅVERKAN PÅ NATUR**

Detaljplanen justerar markanvändningen vid allén från mark för förskola till parkmark. Genom den ändringen förbättras möjligheten att bevara den skyddade biotopen. Förskolegårdar har ofta högt slitage på marken och det kan påverka trädens rötter negativt.

### **PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN**

Riksintresset för kulturmiljö Höganäs [M3] angränsar till planens östra sida. Eftersom allén i östra delen av planen bevaras markerar den gränsen för riksintresset. Träden skymmer även delvis den nya bebyggelsen och begränsar därmed påverkan på riksintresset.

Riksintresset för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken har en undantagsbestämmelse som säger att utvecklingen av befintliga tätorter, som denna detaljplan, är undantagen från bestämmelserna gällande kustzonen.

Totalförsvarets riksintresse i området i form av radarstationen i Bjäre bedöms inte påverkas. Inga högre byggnader som sticker upp ovanför omgivande bebyggelse föreslås och bebyggelsen håller sig under 45 meter i höjd.

## PÅVERKAN PÅ BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

Kulturmiljöprogrammet för området anger en blandad karaktär med bland annat höghus i sju våningar, flerbostadshus i två våningar, affärslokaler och villor. Den nya bebyggelsen anknyter till höghusen i sju våningar och bygger vidare på den strukturen. Planförslaget får inte någon större påverkan på dem, annat än att området med högre bebyggelse vidgas. De villor som angränsar till planområdet får en större påverkan, men den anses acceptabel med tanke på områdets centrala läge i tätorten och det allmänna intresset av bostäder anses väga tyngre än de enskildas intressen.

## SOCIALA KONSEKVENSER

### BOSTADSPOLITISKA MÅL

Planförslaget bidrar till att uppnå kommunens bostadsmål och uppfylla målen i bostadsförsörjningsprogrammet.

### KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

I anslutning till planområdet ligger Sjöcronas park med möjlighet till rekreation. I norra delen av parken ligger Tivolihuset med kultur- och föreningsverksamhet. Norr om planområdet finns ett antal mindre restauranger, butiker och gym. 300 meter åt väster börjar det centrala stråket Storgatan med en mångfald av butiker och service. 600 meter från planområdet finns busstorget med bussar inom Höganäs och till omgivande samhällen och städer.

### SÄKERHET OCH TRYGGHET

Genom att öka antalet boende i området skapas mer underlag för ett aktivt stadsliv i området. Genom att vända entréer mot gångstråk och park blir det lätt att överblicka omgivningen och orientera sig. Med sittplatser både på kvartersmark och allmän plats skapas en mångfald av platser för vila och med utblickar. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

### 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 bygglovsprövning.

### SERVICE

Den nya bebyggelsen är planerad för ungefär 36 nya bostäder. Det är lägenheter i lite större storlekar, tre till fyra rum och kök. Med ett genomsnittligt antal boende per lägenhet på 2,5 blir det ungefär 90 nya boende i området. Bostäderna ligger i den största av kommunens serviceorter. Det finns därmed ett stort utbud av service i närområdet och underlaget för serviceverksamheter ökar. Behovet av ytterligare platser i skola och förskola är svårbedömt, eftersom demografin för de som flyttar in i bostäderna är okänd.

## MILJÖKVALITETSNORMER

### LUFT UTMOMHUS

*Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft* enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxid och kväveoxider (NO<sub>2</sub>), 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 kvävedioxid 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.

### VATTEN

Genom att mängden hårdgjord yta inom planområdet minskar och nya lösningar görs för hanteringen av dagvattnet, bedöms belastning och påverkan på dagvattensystem och recipient minska. Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

### BULLER

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad är i stället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller. Ekvivalentnivån beräknas hamna på 43 dBA och maximal ljudnivå vid uteplatser på 58 dBA år 2040 vid fullt utbyggt område. Det krävs alltså inga åtgärder för inne- eller utemiljön eftersom vare sig ekvivalent- eller maxnivån överskrider riktvärdena.

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för buller 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 miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

## KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR

### TRAFIK

Trafiken på omgivande gator kommer att öka med ungefär 128 fordon per dygn ÅDT (årsdygnstrafik). Planområdets påverkan på omgivningen är begränsad och bedöms inte få någon påverkan på den totala kapaciteten på omgivande gator och vägar.

### GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykeltrafiken i området kommer att öka, men det finns inga hinder kapacitetsmässigt för att hantera den ökade trafikmängden.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

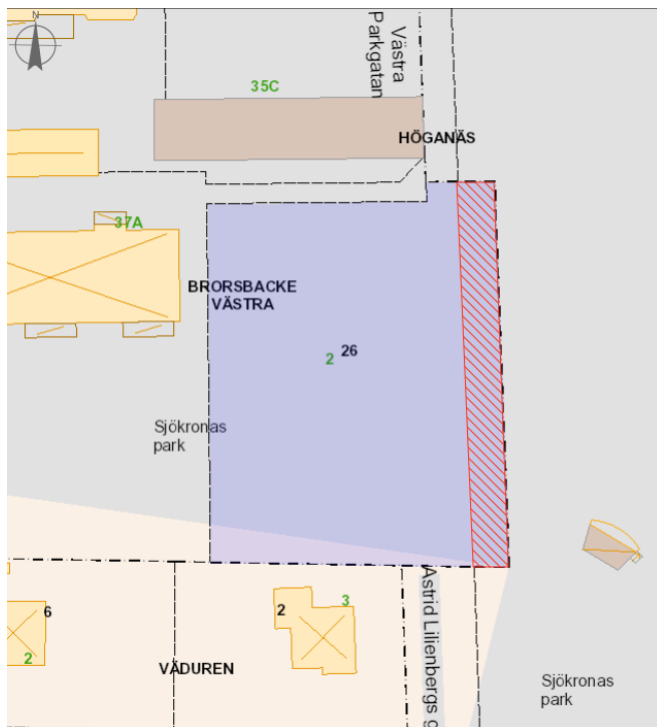
### KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av fastigheten Brorsbacke Västra 26. Kommunen får kostnader kopplade till framtagandet av detaljplanen samt för sanering av tomten.



## FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN BRORSBACKE VÄSTRA 26

En mindre del av fastigheten Brorsbacke Västra 26 ska fastighetsregleras till Höganäs 37:1. Även andelar i samfälligheter ska överföras till Höganäs 37:1.



*Karta som visar området som ska fastighetsregleras från Brorsbacke Västra 26 till Höganäs 37:1.*