

KS/2022/330

## ▶ **PLANBESKRIVNING**

Detaljplan för

**Del av Lerberget 49:707 med flera**

i Östra Lerberget, Höganäs kommun, Skåne län



GRANSKNINGSHANDLING, 2023-10-19



**HÖGANÄS  
KOMMUN**

## Innehåll

<b>DETALJPLANENS SYFTE .....</b>	<b>4</b>
PLANENS SYFTE .....	4
BAKGRUND, PLANBESKED.....	4
ÄRENDEINFORMATION.....	4
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>6</b>
OMRÅDET IDAG .....	6
LANDSKAPSBILD.....	6
BEBYGGELSE .....	8
ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE .....	8
TRAFIK.....	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	10
HÄLSA, SÄKERHET .....	11
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	13
<b>PLANERINGSUNDERLAG .....</b>	<b>15</b>
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	15
RIKSINTRESSEN.....	17
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG.....	19
<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>21</b>
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING .....	21
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	21
HELA DETALJPLANEN.....	22
ALLMÄN PLATS.....	22
KVARTERSMARK.....	24
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH TEKNISKA LÖSNINGAR .....	25
<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....</b>	<b>27</b>
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	27
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	27
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS.....	27
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK .....	28
<b>DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>30</b>
GENOMFÖRANDETID.....	30
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	30
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR .....	31
EKONOMISKA FRÅGOR .....	33
TEKNISKA FRÅGOR .....	34
<b>KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>34</b>
MILJÖKONSEKVENSER.....	34
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....	34

SOCIALA KONSEKVENSER.....	35
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....	35
MILJÖKVALITETSNORMER.....	35
NATIONELLA MILJÖMÅL.....	36
KLIMATFÖRÄNDRINGAR .....	36
KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR.....	37
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	37
FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER .....	37



## FÖRORD

### OM DETALJPLAN

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

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

### HANDLINGAR

#### **PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:**

Plankarta  
Illustrationskarta  
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 TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:  
Liridon Tetaj, planarkitekt och planförfattare  
Bashir Chikho, exploateringsingenjör  
Gunilla Sandebert, Stadsarkitekt



## DETALJPLANENS SYFTE

### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för småhusbebyggelse och tillhörande infrastruktur. Planen syftar också till att planlägga för park och/eller natur.

### BAKGRUND, PLANBESKED

Enligt begäran om planuppdrag, 2022-04-08 (KS/2022/232), så är efterfrågan på fribyggartomter och enbostadshus i Höganäs kommun stor och har ökat kraftigt under senare år. Exploateringsavdelningen har även sett en ökad efterfrågan från exploatörer för samma typ av byggrätt. Exploateringsavdelningen finner att området i Östra Lerberget är ett bra område att detaljplanelägga och möjliggöra byggrätter för friliggande villor, par- och radhus. Exploateringsavdelningen avser även att sälja en del tomter i tomtkön.

Kommunstyrelsen beslutade den 5 maj 2022 § 104, att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocess för Lerberget 49:707 med flera.

### ÄRENDEINFORMATION

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900). 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

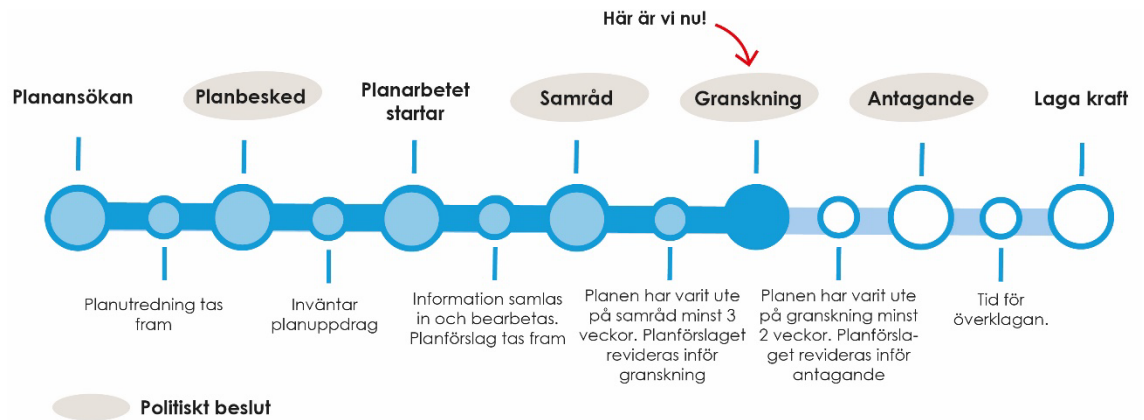
Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

### EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

## LAGA KRAFT

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



*Bild: Illustration av planprocessen och politiska beslut.*

## ▶ PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### OMRÅDET IDAG

Planområdets södra del utgörs av sandig åker i träda med hög grundvattennivå, som i norr övergår i en lövblandskog av sälg, vårtbjörk och asp. Höganäs kommun har tidigare haft södra delen av planområdet utarrenderat men marken används inte för jordbruk idag. Artsammansättningen av pionjärträd är typisk för ung igenväxningsskog som etablerades under 1970-talet. I torrare delar av skogen ökar inslaget av ung skogsek och i de mer centrala delarna av lövskogen finns igenväxande ängsytor.

Området har högt värde som tätortsnära natur och som grönstruktur. Genom skogsområdet löper en promenadstig och här finns även ett nyanlagt uteklassrum.



*Bild: Förskolor väster om planområdet och uteklassrum i östra planområdet, inom markering.*

### LANDSKAPSBILD

#### LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Marken inom planområdet är relativt plan med en svag lutning från plus 7 meter över havet i norr till 6 meter över havet i söder. Äsperödsvägen avgränsar planområdet i söder och i öster förbinds Brännans Byaväg med Lagårdsvägen genom en grusväg. Planområdet är lokaliserat i tätortens ytterkant och gränsar till öppet jordbrukslandskap.



*Bild: Vy mot planområdet med Äsperödsvägen i förgrunden.*

## JORDBRUKSMARK

All bebyggelse som föreslås inom planområdet ligger inom det som är jordbruksmark i nuläget. Östra Lerberget är ett område som vuxit fram under slutet av 1970-talet med en tydlig inramning av vägar. Större delen av marken inom östra Lerberget är exploaterat. Det som finns kvar idag är den vegetationsbevuxna delen mitt i området samt jordbruksmarken i sydöstra delen av orten. Det finns således inte fler ytor att ta i anspråk för exploatering. I det här fallet bedöms värdet av grönområdet större än jordbruksmarken då grönområdet tillför en större kvalitet för de som planeras men även det befintliga området. Jordbruksmarken bedöms heller inte vara lika bördig som övrig jordbruksmark i kommunen. Marken som planeras för bostäder har legat i träda i ett antal år.

Förslaget omfattar ca 100 bostäder samt tre större grönytor. Detta bedöms vara en effektiv markanvändning.

## VATTEN

Grundvattennivån har mätts vid totalt tre tillfällen på fyra olika punkter. Grundvattenytan har som högst uppmätts till + 5,9 m vid en av punkterna. Det ska beaktas att grundvattnet kan stå både högre och lägre än vad som uppmäts.

## GEOLOGI

Undersökningsområdet består av humushaltig sand i ytan i samtliga undersökningspunkter. Mot djupet övergår den humushaltiga sanden till enbart sand och därefter till finsand eller silt med varierande innehåll av organiskt material. I några punkter påträffas ett ca 0,4 m mäktigt lager av torv eller gyttja i eller under sanden. Sand- och siltjorden sträcker sig generellt till ett djup på 1,2–2 m under markytan. Därunder övergår jordlagerföljden generellt till lermorän i den västra delen av undersökningsområdet från 1,5–2 m djup. I den östra delen av området har vanligen starkt vittrad lersten påträffats på samma djup, vilken har karaktären av en lera och därmed benämns lera. Leran/lermoränen underlagras generellt av vittrad lersten.

## FRITID OCH REKREATION

Grönstrukturen i Lerberget formas av flera mindre grönytor mellan bebyggelse, kuststräckan, Lerbergsskogen i norr, bullervallen i mitten av orten samt ett större vildare grönområde i norra delen av planområdet. Grönområden med stora biologiska- och sociala värden är Lerbergsskogen och kuststräckan. Lerberget är ett gammalt fiskeläge med en småbåtshamn.

## VEGETATION

Naturvårdsverkets definition av en allé är 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. Inom planområdet, vid östra fastighetsgränsen, växer två alléer av arten Poppel. Åtgärder som kan skada naturvärdena är inte tillåtna i ett biotopskyddsområde. Om det ändå behövs göras en åtgärd som kan skada naturmiljön måste ansökan göras om dispens.





*Bild: Biotopskyddade alléer i norr och söder*

### FORNLÄMNINGAR

Inom fastigheten finns inga kända fornlämningar. De närmsta fornlämningarna är boplatsen L1988:7832, belägen ca 0,6 km söderut och boplatsen L1988:7221, belägen ca 0,7 km västerut. Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen.

Länsstyrelsen kan i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 11§ kulturmiljölagen ställa krav på arkeologisk utredning vid en exploatering som tar ett större markområde i anspråk om det finns goda skäl att anta att exploateringsområdet innehåller under mark dolda, ej registrerade fornlämningar. Utifrån fornlämningsbilderna och i närområdet utförda arkeologiska insatser bedömer Länsstyrelsen att det inte är nödvändigt med en arkeologisk utredning inom fastigheten inför exploatering.

### BEBYGGELSE

Bebyggelsen i Lerberget består så gott som uteslutande av småhusbebyggelse. Under 1970-talet växte orten kraftigt i och med utbyggnaden av Östra Lerberget. Som del av detta stora enhetliga bostadsområde, byggt enligt dåtidens stadsplaneideal med separerade trafikslag och återvändsgator, byggdes också ett centrum med bland annat skola, dagligvarubutik och kyrka samt rikligt med grönytor och lekplatser.

Orten är tydligt delad av väg 111 och dess bullervallar, vilka skapar två olika delar av samhället, Gamla Lerberget och Östra Lerberget. Delarna är endast sammanlänkade via cirkulationsplatsen på väg 111 och med två gång- och cykeltunnlar under väg 111.

### ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Lerberget har en centrumbildning från 1970-talet som tidigare innehöll service och handel, men som i dagsläget består av skola, förskola och kyrka. Närmaste butik finns i Höganäs, en dryg kilometer norr om Lerberget. Där finns också

Höganäs Sportcenter med simhall, fotboll- och tennisplaner, bowling med flera sportfaciliteter längs med aktivitetsstråket.

## TRAFIK

### ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Trafikverket är väghållare för väg 111 som går genom hela Lerberget och kopplar orten vidare söder- och norrut. Från väg 111 fördelas trafiken österut till planområdet via en cirkulationsplats till Lantmästarevägen och Äsperödsvägen. Planområdet kan också angöras med biltrafik från inlandet genom Prästavägen till Äsperödsvägen.

I ÖP 2035 anges en framtida ändring av huvudnät för gång och cykel längs med Äsperödsvägen, det vill säga att en förlängning av gång- och cykelvägen ska genomföras. För Brännans byaväg anges oförändrad gång- och cykeltrafik. Mellan norra och södra Lerberget finns det idag möjlighet att cykla längs med en grusad väg vidare söderut till Viken.



*Bild: Utdrag ur ÖP 2035. Vägledning och förslag till utveckling av huvudnät för gång- och cykel. Bred blå linje föreslår ändrad gång- och cykelvägnät längs med Äsperödsvägen.*

### BILTRAFIK

Totalt beräknas området alstra 400 fordon/dygn. Trafiken antas fördela sig med 10%, 40 fordon/dygn, österut på Äsperödsvägen mot väg 1411 i öster. Resterande del, 360 fordon/dygn antas köra västerut mot väg 111, där 60% antas köra norrut mot Höganäs och 40% söderut. Merparten av trafiken riktad söderut antas köra väg 111 förbi Viken och en mindre del antas välja Höganäsvägen in mot Viken.

Planområdets trafik kommer utgöra ca 1% av flödet norrut, respektive söderut på väg 111 vid prognosåret 2040, vilket innebär att tillskottet till trafiken på vägen är

mycket litet och bedöms ha marginell påverkan på framkomlighet och trafiksäkerhet utmed vägen.

Trafik från planområdet som ska österut mot Prästavägen bedöms vara så pass liten att den inte kommer att påverka framkomligheten på vägen eller i korsningen med Prästavägen.

### **KOLLEKTIVTRAFIK**

Regionbuss 220 och SkåneExpressen 11 trafikerar Lerberget med hög frekvens. Hållplatser finns utmed väg 111.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **VATTEN OCH AVLOPP**

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Anslutningsmöjlighet till vattenledningsnät med god kapacitet finns i korsningen Äsperödsvägen/Hemmansvägen, söder om planområdet, samt i Brännans byaväg, väster om planområdet.

Befintlig spilledning med god kapacitet finns i Hemmansvägen. Denna kan nyttjas för del av området beroende på höjdsättning. Övriga delar kan kopplas på pumpstation lokaliserad vid Brännans byaväg, syd-öst om området. Båda anslutningspunkterna leder vidare till Höganäs avloppsreningsverk.

### **DAGVATTENHANTERING**

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Den del av planområdet som ska bebyggas består i dag av jordbruksmark som kan antas vara täckdikad. Utmed Äsperödsvägen finns en dikesanvisning som genom kupolbrunn avvattnar ytvatten till det kommunala ledningssystemet för dagvatten vidare till Norra Öresund som har en god ekologisk status men icke god kemisk status.

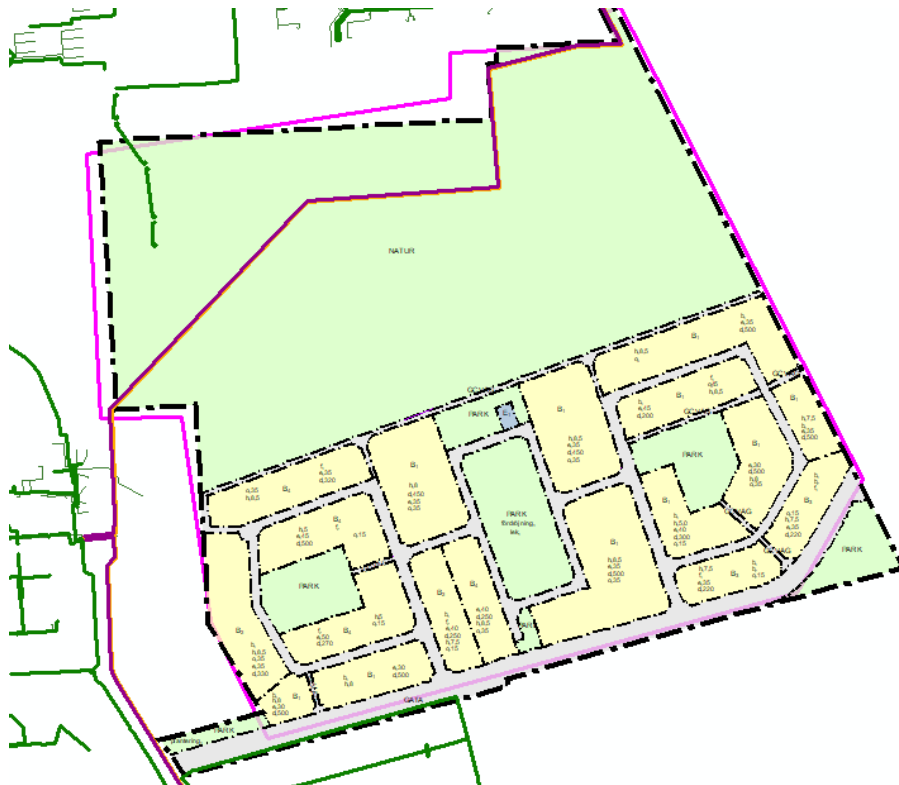
Ovan nämnda anslutningspunkt till dagvattensystemet kan användas för exploateringen. Kapaciteten i ledningssystemet är dock begränsad och avvattning från planområdet ska därför fördröjas inom planområdet i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Risken för översvämning från intilliggande fastigheter vid 100-års regn ses som osannolik då planområdet lutar lätt åt öster samt att området söder om planområdet lutar lätt åt söder. Mängden vatten som behöver fördröjas bör därför enbart vara mängden genererat av exploateringen.

### **VÄRME**

I östra Lerberget är det direktverkande el som dominerar. Vilket uppvärmningssystem som de nya fastigheterna använder är upp till varje fastighetsägare.

### **ÖVRIGA LEDNINGAR**



*Bild: Karta som visar markförlagda ledningar inom planområdet.*

Inom planområdet finns markförlagda ledningar tillhörande Skanova och Höganäs Energi

## HÄLSA, SÄKERHET OMGIVNINGSBULLER

En bullerutredning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet för östra Lerberget. Utredningen tar höjd för bullret över det som planeras men även den befintliga byggnationen i anslutning till planområdet.

Rapporten tar också höjd för flygbuller. Även här konstateras att den planerade bebyggelsen inom planområdet inte förväntas utsättas för bullernivåer från flygplatsen som överstiger riktvärdena för ny bostadsbebyggelse.

Beräkningarna visar att gällande riktvärden klaras överallt och att det inte ställs krav på bullerdämpande åtgärder för den planerade utbyggnaden av bostäder och inte heller för den befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet.

## MARKFÖRORENINGAR

Inom fastigheten LERBERGET 27:1 har en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförts. I den västra delen av fastigheten mellan förskolan och åkermarken pekades ett potentiellt förorenat område ut ”märgelgrav” inför undersökningen. Området kring den utpekade märgelgraven undersöktes med 15 skruppunkter. I samband med provtagningen noterades fyllnadsmaterial i området och avgränsades i fält.

Analysresultat, samt uppgifter från fältanteckningar, visar på att deponering av förorenade massor har utförts på platsen. I fyllnadsmaterialet påträffades inslag av aska och tegel samt glas och trä i fem av provpunkterna. De analyserade jordprover visade på att det förekommer en föroreningsproblematik inom ett avgränsat område inom fastigheten. Fem av de femton provpunkter som undersökts visade på förhöjda halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden: en punkt överskred riktvärdet för känslig markanvändning (KM), två provpunkter överskred riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM), och i två av provpunkterna låg föroreningsnivån över klassningsnivån för farligt avfall för ämnena PAH-H och zink. Uppmätta föroreningshalter över KM och MKM har kunnat påvisas ner till tre meter under markytan (m u my). Fyllnadens mäktighet varierar dock inom det avgränsade området och som djupast ner till 3,7 m u my (dock inget jordprov uttaget) där under har det påträffats naturliga jordarter i samtliga punkter.

Där finns en konstaterad föroreningssituation kopplat till förorenade fyllnader i den före detta mangelgraven. I de provpunkter (2 av 5) där underliggande naturligt material analyserats har inte någon föroreningsspridning kunnat påvisas. Utifrån erhållna resultat och den planerad markanvändning (etablering av, KM) bedöms det föreligga ett åtgärdsbehov då det kan förekomma halter långt över KM (i vissa punkter upp till halter motsvarande farligt avfall). Den höga halten av zink som påträffats i ett grundvattenprov visar att det inte kan uteslutas att det finns en betydande spridningsrisk från mangelgraven via grundvattnet.

I samband med etableringen av entreprenadarbetena på området kommer det förorenade området att efterbehandlas, för att inte bygga in föroreningen i samband med exploateringen. Åtgärds målet för efterbehandlingen kommer att vara känslig markanvändning (bostadsändamål). Inför bebyggelse av området kommer en avhjälpande åtgärd utföras. Inför avhjälpandeåtgärden ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas enligt 28 § i förordningen (1998:899). I anmälan redovisas en beskrivning av hur avhjälpandeåtgärden kommer utföras. Anmälan lämnas in till Miljöförvaltningen i Höganäs kommun för bemötande.

En grov beskrivning av utförandet är att området kommer att schaktsaneras i samband med etableringen av entreprenaden på området, hänsyn kommer då att tas till de olika fyllnadslagerna baserat på föroreningsnivå och sammansättning. Miljökontroll kommer att utföras av en konsult med erfarenhet av förorenade områden med uttag av jordprov från schaktväggar och schaktbotten för kontroll att områdets åtgärds mål uppnåtts innan åtgärden kan avslutas. Då schaktsaneringen kommer ske under grundvattenytan innebär det att grundvatten kommer behövas pumpas och renas i samband med åtgärderna.

Detaljplanen tar höjd för att avhjälpandeåtgärder genomförs genom att villkora bygglov för den delen av planområdet.

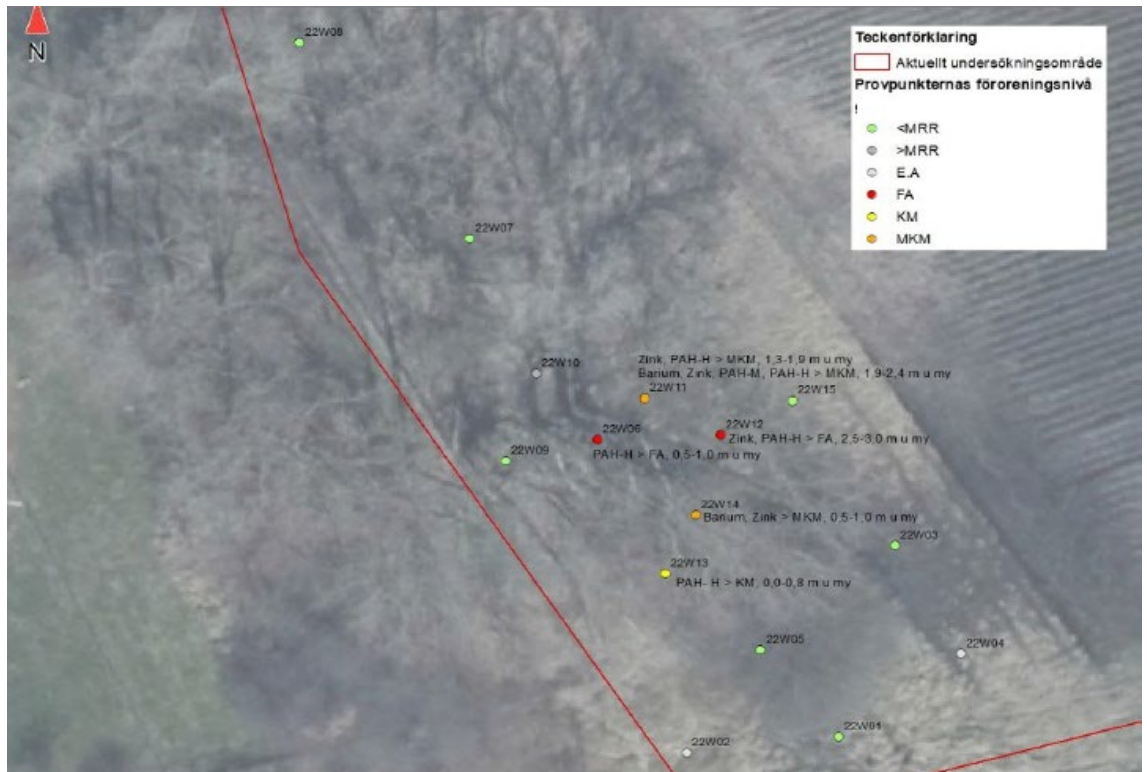


Bild: Provpunkter har färgats efter högst överskridet jämförvärde.

## RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Det bedöms inte föreligga några risker för översvämning i området.

## RADON

Mätning av markradon har utförts i 4 undersökningspunkter och resultatet visar att radonhalten varierar mellan 1,9 och 6,5 kBq/m<sup>3</sup>. Mätvärdena tyder på radonhalter inom lågriskintervallet. Det behövs inte radonskyddat byggande vid nybyggnation.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

### MARKENS LUTNING I OMRÅDET,

Det aktuella området är flackt och utgörs i huvudsak av åkermark. I norr och väst avgränsas området av buskar och skog. Mot söder avgränsar Äsperödsvägen och i öst avgränsar en gång- och cykelväg.

### GRUNDLÄGGNING

Baserat på resultat från utförd geoteknisk undersökning bedöms lättare småhusbebyggelse kunna grundläggas med platta på mark.

En förutsättning för att kunna grundlägga med platta på mark är att det organiska jordlagret ligger tillräckligt djupt och/eller inte har för stor mäktighet. Om så är fallet kan grundläggning istället utföras med borrplintar eller att det organiska jordlagret skiftas ut mot bärkraftigt friktionsmaterial som packas upp enligt AMA Anläggning.

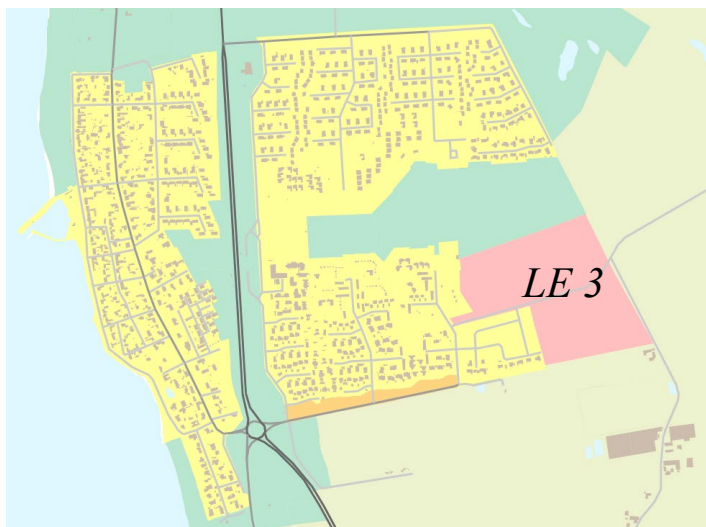


## ▶ PLANERINGSUNDERLAG

### KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 antogs den 6 december 2019. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att Lerberget är en av kommunens fem serviceorter.
- att området (i ÖP benämnt Le 3) ska användas till utbyggnad. I likhet med tidigare översiktsplan föreslås fortsatt bostadsutbyggnad på medellång sikt österut på ömse sidor av Åsperösvägen. Tillkommande bebyggelse ska bidra till en ökad variation av bostadsutbudet med en blandning av villaområden och tätare bebyggelse. Det grönområde som idag går in som en kil i Östra Lerberget ska värnas och ha fortsatt koppling till jordbrukslandskapet i öster. Utbyggnaden sker på jordbruksmark. Östra Lerberget är redan ett mycket tätbebyggt samhälle och förtätningmöjligheterna är begränsade. För att kunna bibehålla underlag för skola och service krävs en viss utbyggnad av samhället där en del behöver ske på jordbruksmark. Tidshorisont är på medellång sikt. Uppskattat antal bostäder: 60 (endast en del av området beräknas tas i anspråk under planperioden).



*Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan*

### DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Området är inte tidigare planlagt.

### NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplan för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2017-02-23 (§ 18) och fungerar som en ”kunskapsbank” och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som



rör utnyttjandet av mark och vatten. I naturvårdsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområde (område 020):

”att området ska vara varierat med glesa skogsdungar, videsnår, högörtängar, hävdad torr- och fuktäng och anlagd våtmark. Gångväg bör skapas för utökad möjlighet till rekreation.

Området omfattar klippta gräsytor, konstgjorda backar och igenväxningssuccessioner med träd- och buskmarker och högortsvegetation. Skogs- och gräsmarkskontinuitet saknas helt då området varit uppodlat fram till exploateringen under 1970-talet. Området har högt värde som tätortsnära natur och som grönstruktur. Rekreativvärdena är måttliga i dagsläget men utvecklingspotential finns. Om gångväg skapas och området kopplas till andra grönområden så ökar också värdena.”

Dessa gångvägar är idag anlagda i skogsområdet.



*Bild: Kartutsnitt ur kommunens naturvårdsplan*

## **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 riktlinje uppnås;

1. Under förutsättning att marknaden tål det bör den årliga nyproduktionen uppgå till minst 150 bostäder.

2. För att uppnå en större mångfald av upplåtelseformer bör nyproduktionen domineras av hyresrätter. En del av dessa bör byggas i form av småhus, som exempelvis radhus. Även kooperativa hyresrätter och ägarlägenheter är upplåtelseformer som kommunen vill främja.
3. Höganäs kommun bör arbeta aktivt för att små och snabbproducerade instegsbostäder med rimlig prisbild etableras inom kommunen.
4. För att dra nytta av investeringar i infrastruktur och tillgången till service bör nyproduktionen koncentreras till kommunens fem serviceorter.
5. Kommunen ska främja en god bebyggd miljö och möjliggöra bostäder för hela befolkningen som anpassas efter livets alla skeden.

### **VA-PLAN (VATTEN & AVLOPP)**

Kommunen antog 2021 en VA-plan med tillhörande riktlinjer för dagvattenhantering. I denna VA-plan finns en långsiktig helhet för hanteringen av spill-, dricks- och dagvatten inom kommunen. Genom denna långsiktighet avser man att säkra ett hållbart VA-system, 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.

### **PARKERINGSNORM**

I kommunens parkeringsnorm delas kommunen i två zoner (zon A och B). För enbostadshus med enskilda parkeringar, vilket är den typ av bebyggelse som utvecklas inom planområdet, anger parkeringsnormen 2 platser/bostad.

### **RIKSINTRESSEN**

#### **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 rastnings synpunkt 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 floran och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns

undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

Lerberget pekas i kommunens översiktsplan ut som en serviceort där tätortens fortsatta utveckling säkras. I Lerberget finns service i form av skola som enligt skolstrukturplanen 2022 har ett avvikande elevunderlag fram till 2035. Med hänsyn till detta och att Lerberget är en befintlig tätort med prognostiserad befolkningsökning bedömer kommunen att utvecklingen omfattas av undantagsregeln 4 kap. 1§ andra stycket MB.

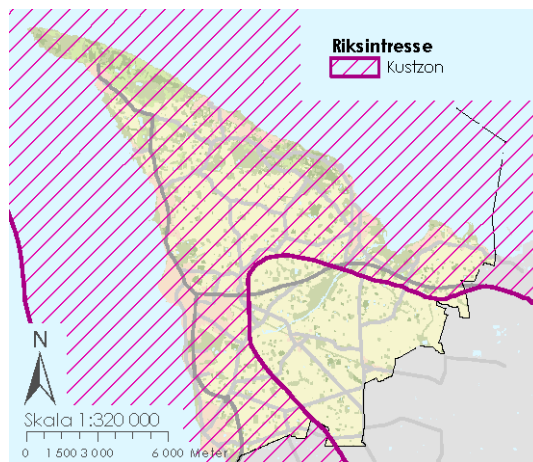


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.

### BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

En ansökan om dispens har skickats in för avverkning av träden. I planförslaget hamnar alléerna inom kvartersmark och är således inte i enighet med planen. Alternativa utformningar har prövats där marken planeras som allmän platsmark ”park”. Resultatet med hänsyn till inventeringen som utförts bedöms bli den samma oavsett vilken användning det blir, det vill säga att träden i södra delen bör avverkas.

Trädinventeringen har utförts i området med syfte att bedöma värden, ålder, skador och risker. Trädraden i söder är en vinklad läplantering runt en riven gård. Träden är cirka 60 år gamla och cirka 30 meter höga. Den grövsta individen är 86 cm. Träden i norr är yngre, cirka 30 år gamla och 25 meter höga.

Av inventeringen framgår att trädet som lutar in över förskolan är ett riskträd. Flera andra träd anses också vara riskabla då dem lutar kraftigt med försvagade mekaniska egenskaper. Dessa träd kommer att åldras och brytas sönder uppifrån när sidogrenar blir för tunga eller om det skulle blåsa tillräckligt mycket. Angrepp av Glasvinge finns på några träd.

Att bevara träden inom kvartersmark innebär en risk att egendom eller personer kan komma till skada. Skulle området i stället planeras för allmän platsmark ”park” kvarstår risken att personer som vistas i närheten av träden kan komma till skada.



*Bild: Poppeln som lutar in över förskola*

Inom området där träden är belägna måste marksanering genomföras. Provpunkterna som tagits ligger inom området där träden står. Sanering måste ske oavsett om marken planeras som kvartersmark eller allmän platsmark. Här finns en stor risk att rötterna kommer att skadas och att träden kommer att behöva avverkas enbart för att kunna genomföra saneringen (se bild provpunkter under rubriken Markföroreningar).

Kommunen bedömer att träden i söder bör avverkas och att träden kan läggas på faunadepå i naturområdet i norra delen av planområdet. Det skulle därmed gynna både insekter och fåglar vilket bidrar till en biologisk mångfald. Träden som avverkas kompenseras på två olika platser inom planområdet med ekar som bedöms hålla längre över tid.

Träden i norr som är i bättre skick och kommer att vara kvar.

## REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

### **KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ**

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.

Det står bland annat beskrivet att Lerbergets äldre bebyggelse är samlad i ett stråk utmed Öresundskusten. Vidare berättas att det äldsta byggnadsbeståndet representeras av korsvirke, ibland överputsat eller täckt av brädfodring. Under 1800-talets sista decennier blev istället tegel det vanligaste byggnadsmaterialet. Under en period tillverkades tegel i Lerberget. Bruket var förlagt till området söder om själva läget. Än idag kan man skönja rester av lergravarna.

Öster om Höganäsvägen ligger Lerbergets moderna centrumanläggning från 1980-talet med torg och byggnader med olika funktioner. Här finns affärer, skola och kyrka. Den moderna bebyggelsen är uppförd i rött tegel och knyter an till den skånska byggnadstraditionen. Lerbergets kyrka invigdes 1982. Den röda tegelkyrkan är ritad av arkitekt Henrik Jais Nielsen. Interiören är modern och har ett enkelt formspråk.

Som motiv för bevarande beskrivs att Lerberget representerar 1800-talets kustnära byar, där förutom fisket även sjöfarten och varvsnäringen spelat en avgörande roll för utvecklingen. Byggnadernas placering och utformning, gatumönstret och äldre hägnadsmaterial är av speciellt intresse för miljön. Den moderna centrumanläggningen öster om fiskeläget visar på Lerbergets senare utveckling. De arkitektoniska kvaliteterna med den stilrena enkelheten knyter an till en regional byggnadstradition på ett modernt vis.



*Bild: Utdrag ur kulturmiljöplanen*

### **KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ, SKÅNELINJEN PER ALBIN-LINJEN**

*Skånelinjen*, eller *Per Albin-linjen* som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson, började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land. Försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör.



## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet ligger i östra Lerberget och omfattar cirka 14,5 Hektar.



*Bild: Planområdets utbredning i östra Lerberget.*

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattas av Lerberget 27:1, som ägs av Derome Hus AB, samt del av fastighet Lerberget 49:707, som ägs av Höganäs kommun.

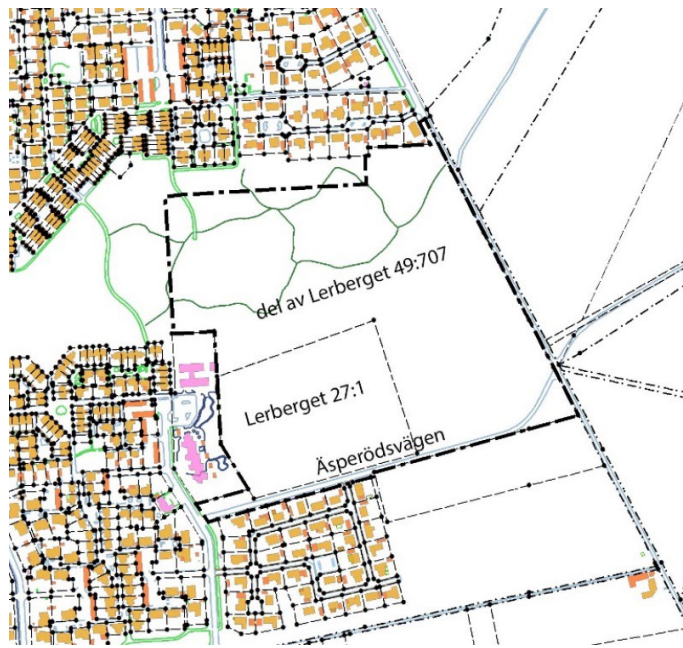


Bild: Aktuella fastigheter som ingår i planområdet

## HELA DETALJPLANEN

Planförslaget skapar förutsättningar för ett nytt bostadsområde med varierande småhusbebyggelse. Bostäderna omsluter tre gröna parker som ska vara en rekreativ resurs och tillgång för hela Lerberget. Området ges en öppen dagvattenhantering som tillsammans med nya trädplanteringar möjliggör för ekosystemtjänster. Utformade som samlande mötesplatser får parkerna även ett socialt innehåll som bidrar till ökad trivsel och trygghet. Parkerna är ett betydelsefullt inslag i en övrigt tät och effektiv bebyggelsestruktur.

Den framtida markanvändningen möjliggör för cirka 100 småhus.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen medger bostadsutbyggnad.

## ALLMÄN PLATS

### RIKTLINJER FÖR NATUR OCH PARKERS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Naturområdet i planens norra del kommer att ha fortsatt funktion som bostadsnära natur. Parkerna inom bostadskvarteren får något olika karaktär varav den centrala parken avses hantera dagvatten i området. I den centrala kvartersparken ska även en lekpark finnas.

### ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Det föreslagna gatusystemet är tydligt och effektivt med ett sammanhängande vägnät utan återvändsgränder och utrymmeskrävande vändzoner. Systemet begränsar därmed mängden hårdgjorda ytor på allmän platsmark. Området angörs från Åsperödsvägen via två in- och utfarter. De två infartsvägarna är överordnade och därmed något bredare än resterande gator.

På en ortsövergripande nivå kan Äsperödsvägen nås från Lantmästarevägen via Tröskvägen i väster eller från Prästavägen i öster.

Äsperödsvägen kommer att breddas för att ytterligare höja säkerheten i området samt för att få in en gång- och cykelväg med tillhörande avvattningsytor.

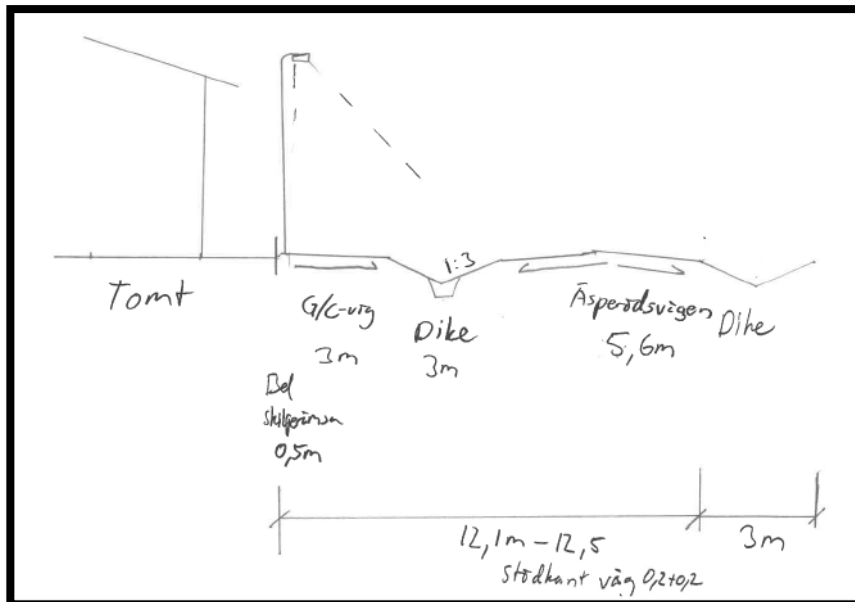


Bild: Sektions förslag på Äsperödsvägen i riktning mot Brännans byaväg

### BILTRAFIK

Totalt beräknas området alstra 400 fordon/dygn. Trafiken antas fördela sig med 10%, 40 fordon/dygn, österut på Äsperödsvägen mot väg 1411 i öster. Resterande del, 360 fordon/dygn antas köra västerut mot väg 111, där 60% antas köra norrut mot Höganäs och 40% söderut. Merparten av trafiken riktad söderut antas köra väg 111 förbi Viken och en mindre del antas välja Höganäsvägen in mot Viken.

Planområdets trafik kommer utgöra ca 1% av flödet norrut, respektive söderut på väg 111 vid prognosåret 2040, vilket innebär att tillskottet till trafiken på vägen är mycket litet och bedöms ha marginell påverkan på framkomlighet och trafiksäkerhet utmed vägen.

Trafik från planområdet som ska österut mot Prästavägen bedöms vara så pass liten att den inte kommer att påverka framkomligheten på vägen eller i korsningen med Prästavägen.

Inom planområdet bedöms biltrafikflödet vara lågt. Utformningen ska främja låga hastigheter till fördel för gång- och cykeltrafik. Vid in- och utfarterna rekommenderas upphöjda passager som ger en påtaglig hastighetsdämpning för svängande motorfordonstrafik. Passagera bör hastighetssäkras till 30 km/h.



## GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Bostadsområdet länkas samman med omgivande natur och landskap genom gång- och cykelvägar i alla väderstreck. Längs med Åsperösvägen planeras för en ny gång- och cykelväg som kopplar ihop kvarteren norr och söder om naturområdet. Trottoarer planeras längs med ena sidan på de båda infartsgatorna.



*Bild: Infartsvägar till området och gångkopplingar till omgivningen.*

## KVARTERSMARK

Kvartersmarken i området utgörs av byggrätter för småhus av olika slag såsom friliggande hus, rad- och kedjehus samt parhus. Det skapar förutsättningar för en variation av utbudet. Målsättningen är att DeromeHus AB bygger småhus i den västra delen av området och i den östra delen avser kommunen bland annat att kunna erbjuda tomter till markanvisning och fribyggare i kommunens tomtkö.



*Bild: Exempel på småhus från DeromeHus AB.*

### **BOSTADSBEBYGGELSE**

Området får en tätare struktur än vad som står angivet i översiktsplanen. Illustrationsplanen innehåller cirka 100 bostäder att jämföra med 60 i översiktsplanen. Småhustomterna föreslås variera i storlek från cirka 200-500 kvadratmeter. Olikheterna i tomtstorlek tillsammans med olika typologier ger området ett varierat utbud och uttryck.

Husen ska till övervägande del ha sadeltak och tegelfasad för att knyta an till tidigare byggnadstradition i Lerberget.

### **KOMPLEMENTBYGGNADER**

Med komplementbyggnad menas exempelvis garage, carport, förråd, gäststuga, vedbod, växthus, bastu eller båthus. Komplementbyggnaden ska alltid vara ett komplement till bostadshuset. En komplementbyggnad kan antingen vara lovbefriad eller var byggd med bygglov. Friggebod och Attefallshus är exempel på lovbefriade komplementbyggnader.

### **PARKERING**

Planeringen av parkeringsplatser ska utgå ifrån parkeringsnorm, alltså 2 parkeringsplatser/bostad.

### **KULTURHISTORISK BEBYGGELSE**

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse och närmaste omgivningen är inte heller utpekad i kommunens kulturmiljöwebb. I Lerberget bedöms kyrkan och skolan utgöra viktiga kulturhistoriska objekt. Lerberget är ett område som planerats utifrån 70-tals ideal och bör således ses som en helhet. Det är viktigt att det nya området anpassas till det befintliga i den utsträckning som är möjligt för att undvika en allt för stor avvikelse i området. Planen tar höjd för detta genom att föreskriva tegelfasader för en del av bebyggelsen närmast det befintliga området.

### **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.

## **FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH TEKNISKA LÖSNINGAR**

### **VATTEN OCH AVLOPP**

Ledningssystem för vatten och avlopp byggs ut i gatunätet för att anslutas enligt föreslagna punkter (se PM va). Området införlivas sedan i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

### **DAGVATTENHANTERING**

Dagvattenhanteringen i området är tänkt att hanteras som ett traditionellt system med rör under mark för både gatuavvattning som för fastigheter. Det i bebyggelsen centralt belägna grönområdet är tänkt att fungera som magasin. Grönområdet är ca 4000 m<sup>2</sup> och med ett genomsnittsdjup på en meter täcker det behovet att kunna fördröja ett 100-års regn som inom området genererar ett

behov på 2200 m<sup>3</sup> med ett utflöde enligt dagvattenpolicyn för nyexploatering. Magasinet avvattnar till befintligt ledningssystem söder om området. Lösningen bygger på att exploateringsens östra och västra flank höjs från befintligt med ca 30 cm upp för att säkerställa täckning på ledningssystemet och gatuavrinning mot magasinet vid skyfall.

### RIKTLINJER FÖR DAGVATTENMAGASINENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Magasinet utformas som en multifunktionell yta med flera uppgifter. Utöver att fungera som fördröjning och översvämningsyta så ska platsen även vara rekreativ med möjlighet till lek. Vid skapande av nya öppna dagvattenanläggningar ska dessa, så långt det är möjligt, utformas så att de får ett skönhets- och rekreativvärde men även så att natur- och kulturvärden tas tillvara. Kraven på anläggningarnas utformning ska anpassas till omgivande förhållanden. 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.



*Bild: Exempel på böljande översvämningsytor utformade som parkmark.*

### AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon. Sophertering sköts av NSR, Nordvästra Skånes Renhållnings AB. Avfallsutrymmen och kärl placeras i nära anslutning till allmän väg, som är anpassad för renhållningsfordonen och följer angivna mått i kommunens renhållningsordning. Vid placering av ett avfallsutrymme är det viktigt att ta hänsyn till trafiksäkerhet, framkomlighet och arbetsmiljö. Avfallsutrymme och kärl ska inte placeras så att backning förekommer. Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger samt underlätta för källsortering. Mer information finns att tillgå hos NSR.



## MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

#### NATUR

Bestämmelsen har valts för att behålla skogsområdet som bostadsnära grönområde.

#### PARK

Bestämmelsen har valts för att möjliggöra nya platser för rekreation i nära anslutning till bostäderna. Parkområden har en högre nivå av drift i förhållande till natur.

#### GATA

Bestämmelsen har valts för att möjliggöra tillfart till och från området samt angöring till bostäderna inom området.

#### GCVÄG

Bestämmelsen har valts för att möjliggöra trygga förflyttningar till fots och med cykel längs med Äsperödsvägen. Bestämmelsen möjliggör även kopplingar mellan kvarten i Lerberget samt med omgivande grönområde.

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

#### **B<sub>1</sub>-B<sub>4</sub> (Bostäder)**

Bestämmelser har valts för att möjliggöra bostäder för att möta efterfrågan på olika typer av småhus i kommunen. Detta är i enighet med planens syfte att pröva småhusbebyggelse i östra Lerberget.

#### **E<sub>1</sub> (Transformatorstation)**

Bestämmelse för att möjliggöra elförsörjning för nya bostäder genom transformatorstation.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

#### **födröjning<sub>1</sub> (Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 0,0 m<sup>3</sup>)**

Bestämmelse för att möjliggöra en tillbörlig hantering av dagvatten och skyfall i bostadsområdet.

#### **plantering<sub>1</sub> (Plantering ska utgöras av en allé bestående av ek)**

Bestämmelse för att kompensera för popplarna som avverkas.

#### **lek<sub>1</sub> (Lekplats)**

Bestämmelse för att avsätta utrymme för lek och säkerställa barnens behov av yta för rörelse vid en utbyggnad.

#### **u<sub>2</sub> (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar)**

Bestämmelsen säkerställer att viktiga ledningar kan dras genom parkmark.

**a<sub>2</sub> (Marklov krävs inte för höjning av marken med 3 meter från befintlig markhöjd)**

Bestämmelsen säkerställer att massor kan förflyttas till lämplig del av planområdet.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK****h<sub>1</sub> 0,0 (Högsta nockhöjd är angivet värde i meter)**

Bestämmelse för att reglera höjd på byggnadsverk med syfte att harmonisera med omgivande landskap och bebyggelse.

**O<sub>1</sub> (Minsta takvinkel är angivet värde i grader)****O<sub>2</sub> (Största takvinkel är angivet värde i grader)****o<sub>3</sub> (Takvinkeln ska vara 45 grader sadeltak)**

Bestämmelse för att reglera husens takvinkel som ger både funktionellt goda boendemöjligheter samt en formmässigt samordnad upplevelse i huslängan.

**e<sub>1</sub> 0,0 (Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet)**

Bestämmelse för att reglera utnyttjandegraden inom respektive fastighet med syfte att uppnå en trivsamt och balanserad täthet (exploateringsgrad) i området.

**d<sub>1</sub> 0,0 (Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>)**

Bestämmelse för att reglera antal och storlek på fastigheterna inom planområdet med syfte att uppnå en trivsamt och balanserad täthet (exploateringsgrad) i området.

**f<sub>1</sub> (Huvudbyggnad ska ha gavel och entré mot gata)**

Bestämmelse för att möjliggöra husbyggnad på smalare tomter med liv och rörelse till gaturummet genom att entrén vänds mot gatan.

**f<sub>1</sub> (Huvudbyggnad ska ha entré vänd mot gata)**

Bestämmelsen stärker kopplingen mellan husen och gatan.

**b<sub>1</sub> (Fasader ska till övervägande del kläs med tegel)**

Bestämmelse för att möjliggöra en anknötning till ett material som redan finns och dominerar stora delar av Lerberget.

**b<sub>2</sub> (Källare får inte finnas)**

Bestämmelse för att säkerställa att källare inte byggs då grundvattnet är högt i området.

**p<sub>1</sub> (Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns)**

Bestämmelsen säkerställer att det blir luftigare på villatomterna. Dem ska inte förväxlas med övriga hustypologier i området.

**p<sub>2</sub> (Komplementbyggnad ska placeras minst en meter från fastighetsgräns. Garage/carport skall placeras så att minst 6 meter biluppställning på tomtmark ryms framför mot gata)**

Bestämmelsen säkerställer att ingenting byggs samman på fastighetsgräns på villatomterna samtidigt som platsen för två bilar/tomt säkerställs.





## 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 första kvartalet 2024.

#### AVTAL

I samband med förberedande planläggning har ett genomförandeavtal upprättats mellan Höganäs kommun (212000–1165) och Derome Hus AB (556250–9223). I avtalet etableras grundläggande utgångspunkter för den gemensamma exploateringen samt parternas åtaganden under förhandlingarna och arbetet med detaljplanen.

I ett senare skede kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan fastighetsägarna inom planområdet innan detaljplan antas av kommunen. Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen inte är markägare. I avtalet skall exploateringskostnader, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragning och eventuell ledningsflytt med mera regleras.

#### HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som gata, gång- och cykelväg, park, natur och torg.

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för iordningställande och anläggningsarbeten av den allmänna platsmarken inom planområdet. Se nedan avsnitt (Ekonomiska Frågor; Allmän platsmark).

Vatten, avlopp och dagvatten kommer ingå i kommunens verksamhetsområde. Kommunen ansvarar för iordningställande av VA- och dagvattenanläggningar inom planområdet.

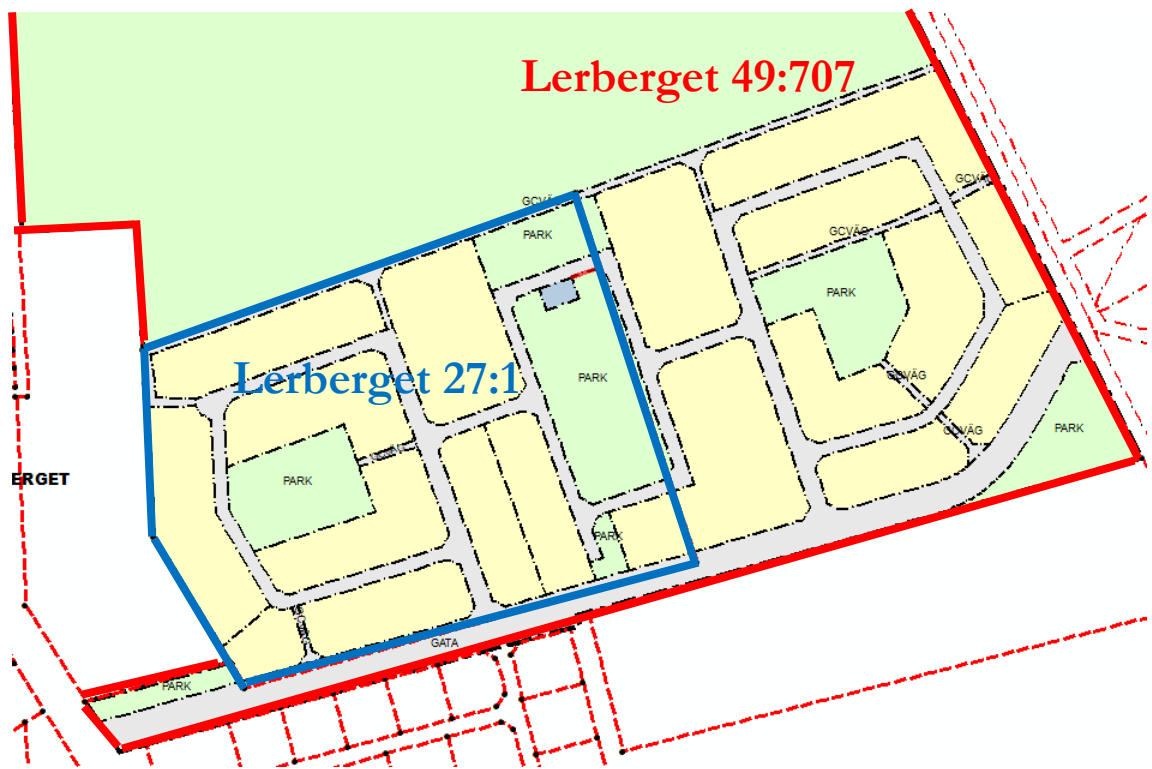
Exploatören ska kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för el-, fjärrvärme-, bredbands- och teledistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

## FASTIGHETSÄGARE

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

Fastighetsbeteckning	Fastighetsägare
<i>Del av Lerberget 49:707</i>	<i>Höganäs kommun</i>
<i>Lerberget 27:1</i>	<i>Derome Hus AB</i>

Inom planområdet finns det två fastigheter som redovisas i tabellen ovan. Gränserna till dessa fastigheter kommer att behöva justeras. Kvartersmarken ska styckas av och bilda egna fastigheter. Övriga fastigheter som planläggs som allmän platsmark ska regleras in i en lämplig fastighet som Höganäs kommun äger.



Kartan visar rådande fastighetsindelning inom planområdet. I blått Lerberget 27:1 och i rött Lerberget 49:707.

Fastighet	Erhåller mark från	Avstår mark till	Markanvändning
Lerberget 27:1	Ingen	Lerberget 49:707 samt framtida tomter	Kvartersmark och allmän plats
Lerberget 49:707	Lerberget 27:1	Framtida bostäder	Kvartersmark och allmän plats



Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är att i första hand genom fastighetsreglering och avstyckning bilda tomter för bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör cirka 100 byggrätter för friliggande villor, par- och radhus. Ny fastighetsbildning kommer att ske inom hela planområdet. I samband med att nya fastigheter bildas ska möjlighet till angöring av gata inom planområdet säkras. Ansökan om förrättning kommer skickas in efter lagakraftvunnen detaljplan och bekostas av respektive fastighetsägare.

Det pågår ett ärende hos Lantmäteriet om att bestämma den västra gränsen av Brännan S:1, norra gränsen av Lerberget 49:11 och den västra gränsen av samma fastighet, se bilden nedan.



*Bild: Fastighetsgränser i området.*

Byggrätter inom planområdet kan utgöras av en eller flera fastigheter beroende på vad fastighetsägaren ansöker om för fastighetsbildningsåtgärd. Ansökan om fastighetsbildning prövas av Lantmäteriet.

Höganäs kommun är skyldig att inlösa mark för allmän platsmark som är belägen inom fastigheten Lerberget 27:1. Höganäs kommun kan träffa en frivillig överenskommelse med ägaren till Lerberget 27:1.

## **RÄTTIGHETER**

Vilka nyttjanderätter som är lokaliserade till fastigheterna framgår av tabellen nedan.

Typ	Dnr	Nyttjanderättshavare	Påverkan
<b>Marksamfälligheter</b>			
Dikningsföretag	Akt 12-FAR-112	Delägarfastigheter oklara	Ej påverkad
Dikningsföretag	Akt 12-VÄS-326	Delägarfastigheter oklara	Ej påverkad
<b>Rättigheter</b>			
Nyttjanderätt, mark	KS/2014/714	Höganäs Energi AB	Är med i processen
Nyttjanderätt, mark	KS/2020/283	Larssons i Viken AB	Ej påverkad

## EKONOMISKA FRÅGOR

### PLANAFTAL

Detaljplanen bekostas av både Höganäs kommun och Derome Hus AB enligt planavtalet 2022-08-02. Detaljplanen bekostas genom planavgift som tas ut i samband med samråd och antagande.

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

Övriga ekonomiska frågor rörande detaljplanens genomförande regleras i exploateringsavtalet.

### ALLMÄN PLATSMARK

Allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap innebär att kommunen är ägare och står för förvaltningen. Kostnader för iordningställande och anläggningsarbeten för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet skall belasta respektive fastighetsägare till sin andel av total byggrätt inom planområdet, vilket regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och Derome Hus AB.

Ny allmän platsmark innebär en ökad driftkostnad för kommunens stadsmiljöavdelning.

### FASTIGHETSBIKDNINGSKOSTNADER

Ansökan om förrättning ska skickas in och bekostas av respektive fastighetsägare.

### INLÖSEN, ERSÄTTNING

Delar av Lerberget 49:707 och Lerberget 27:1 läggs ut som allmän platsmark. Innan detaljplanen antas behöver kommunen teckna ett exploateringsavtal med fastighetsägare till Lerberget 27:1. Eftersom fastighetsägaren får nytta av detaljplanen i form av tillkommande byggrätter så är kommunens princip att denne överlåter allmän platsmarken inom planområdet (se plankarta) till kommunen utan ersättning. Villkoren för marköverlåtelse regleras i exploateringsavtal.

## TEKNISKA FRÅGOR

### TEKNISKA ÅTGÄRDER

Transformatorstation ska anläggas i samband med utbyggnad av planområdet.

Nya dagvattenledningar ska anläggas i samband med utbyggnad av planområdet. Detaljerna för anläggandet av detta är inte klargjort, men behandlas under fortsatt planprocess.

Utredning av grundläggning av gator och ledningar ska utföras i samband med att höjdsättning av området planeras.

### BEBYGGELSE

Byggrätterna inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder och efter utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på allmän platsmark.

### UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS

Den allmänna platsmarken i form av gata och gång- och cykelväg samt park och natur kommer att byggas ut i takt med exploateringen.

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

### UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

De allmänna ledningsnäten för vatten-, avlopps- och elförsörjningen kommer att byggas ut 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 MKB upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande

miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB och i 4 kap. 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken.

## SOCIALA KONSEKVENSER

### FRITID OCH FOLKHÄLSA

Inom planområdet säkerställs tre större parkytor och ett stort naturområde som kommer. Dessa kan med fördel användas som rekreationsytor eller motionsslingor som bidrar till folkhälsan och en möjlig hobby för invånare på fritiden.

### MÖTESPLATSER

Parkerna kan ha en positiv inverkan i området genom att bli en naturlig mötesplats för boende i området.

### SÄKERHET OCH TRYGGHET

Parker och andra grönområdet kan upplevas som otrygga på kvällstid. I och med att parkerna i området omger av bebyggelse ingjuter det en känsla av trygghet när det finns boende i direkt anslutning till parkerna. Vad gäller naturområdet i norra delen av planområdet kan en trygghetsfaktor vara att man röjer och lyser upp stigar och gångstråk.

### 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.

## HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

## MILJÖKVALITETSNORMER

### LUFT UTOMHUS

*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. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i

Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

### **VATTEN**

Recipienten är norra Öresund som innehar en god ekologisk status, men ej god kemisk status. Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande då dagvattnet kommer att fördröjas och renas naturligt inom grönområdena innan det rinner vidare till recipienten.

### **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 istället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids 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 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 miljö målen. I undersökningen tas miljö målen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljö målen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljö mål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

### **KLIMATFÖRÄNDRINGAR**

#### **ÖVERSVÄMNINGAR, ÖKADE HAVSNIVÅER ETC.**

I Höganäs kommuns klimat PM (Beslutat av Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i

utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka 6,5 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

## KONSEKVENSER PÅ INFRASTRUKTUR

### **TRAFIK**

Trafiken kommer att öka dock inte i mängder som medför betydande olägenheter för de som bor i östra Lerberget i nuläget och inte heller de som kommer att flytta till området i framtiden.

### **GÅNG- OCH CYKELTRAFIK**

Gång- och cykeltrafiken kommer att utvecklas som bidrar till att planområdet länkas ihop med omgivningen på ett bra sätt.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### **KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN**

Kommunen får en intäkt av försäljning av sina egna fastigheter inom detaljplanområdet. Kommunen får en utgift i samband med lantmäteriförrättning.

Det kommunala huvudmannskapet innebär att kommunen ska äga marken samt förvalta denna. Kostnader för anläggningsarbeten för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet skall belasta respektive fastighetsägare till sin andel av total byggrätt inom planområdet, vilket regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och Derome Hus AB.

Kommunens stadsmiljöavdelning får en ökad driftkostnad för underhåll av tillkommande allmän platsmark.

### **KONSEKVENSER FÖR DEROME HUS AB**

Derome Hus AB får en intäkt för försäljning av sina egna fastigheter inom detaljplanområdet. Derome Hus AB får en utgift i samband med lantmäteriförrättning.

Derome Hus AB överlåter mark som läggs ut som allmän platsmark till kommunen. Villkoren för marköverlåtelse regleras i exploateringsavtal. Ett vanligt villkor är att fastighetsägare som har nytta av exploateringen överlåter marken till kommunen utan ersättning.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Se under rubriken ”Fastighetsrättsliga genomförandefrågor”