

KS/2021/28

▶ **PLANBESKRIVNING**
DETALJPLAN FÖR OLYMPIA 14 M. FL.
I HÖGANÄS,
HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Ortofoto över delar av Höganäs tätort med planområdet i rött.

▶ **SAMRÅDSHANDLING, 2021-12-02**



**HÖGANÄS
KOMMUN**



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 i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Undersökning

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:

Besnik Nikq, planarkitekt och planförfattare

Gulistan Batak, plan- och bygglovschef

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten för förtätning av kvartersmarken genom att möjliggöra för nybyggnation av bostäder. Detta sker genom byggnation av tre punkthus på kvartersmark samt ett parkeringshus som tillgodoser det totala parkeringsbehovet för bebyggelsen på dessa fastigheter.

Huvudidén med planförslaget är att förtäta på befintliga parkeringsytor i form av tre punkthus i varierande höjd.

Planförslaget innefattar:

- Tre punkthus.
- Ett parkeringshus.
- En yta om ca 6000 kvadratmeter BTA och ca 100 lägenheter.

BAKGRUND, PLANBESKED

Fastighetsägaren till fastigheterna Olympia 14 och 15 (Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, nedan förkortat SBB) har inkommit med en planansökan till kommunen 2020-09-15. I planansökan skriver fastighetsägaren att intentionen är att om möjligt kunna förtäta fastigheterna.

Kommunstyrelsen beslutade den 8 december 2020, att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocess för Olympia 14 och 15. Inför samrådet kommer planområdet att utökas och inrymma även Höganäs 34:54.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard planförfarande.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige/byggnadsnämnden för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

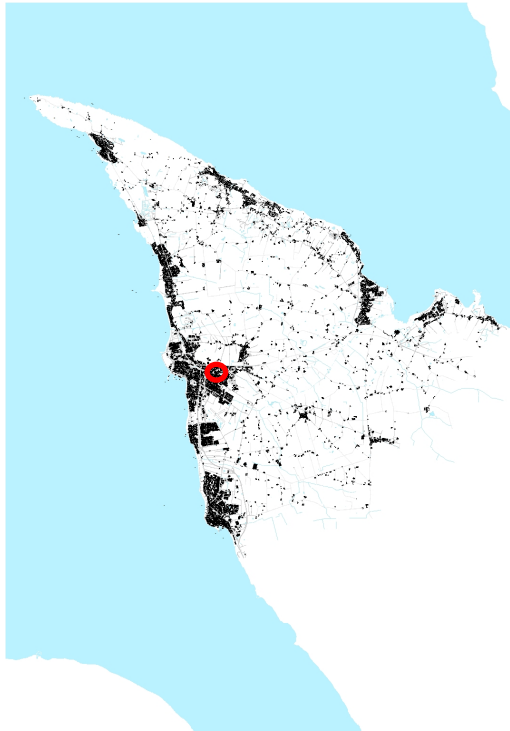
Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

▶ PLANDATA

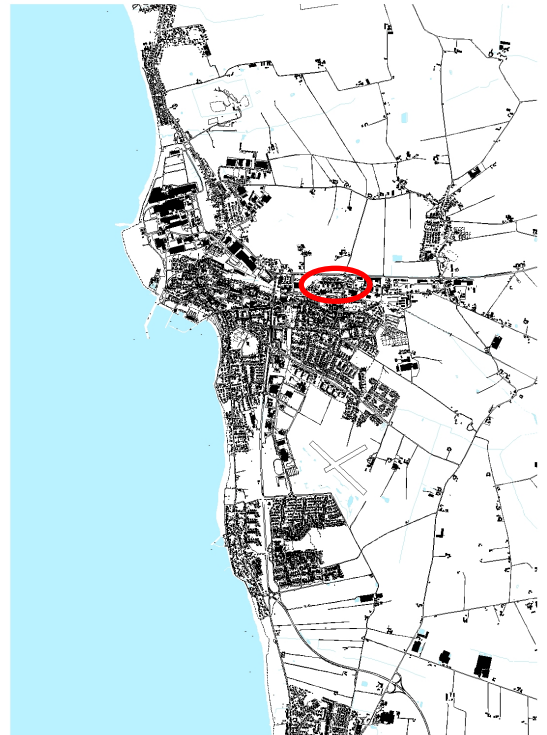
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är beläget i den nordöstra delen av Höganäs tätort, även kallat Höganäs Övre, söder om väg 112.

Planområdet omfattar ca 2,75 hektar



Aktuellt planområdet i kommunen



Aktuellt planområde i Höganäs.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheterna Olympia 14 och Olympia 15 som ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (nedan kallad SBB) samt av Höganäs 34:54 som ägs av Höganäs kommun.



Aktuella fastigheter som ingår i planområdet (Olympia 14, Olympia 15 samt del av Höganäs 34:54).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

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

- Att området ligger inom tätortsbebyggelse. Planen följer Översiktsplanens intentioner att förtäta tätorterna.



Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan med inringat planområde i blått.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplaner:

Förslag till ändring av stadsplan 1284-P17 för kv. OLYMPIA m.fl. i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län som fick laga kraft 1986-02-06 samt detaljplan för kv. SVALAN och del av kv. OLYMPIA mm i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län som fick laga kraft 1992-02-06.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN 1284-P17 FÖR KV. OLYMPIA M. FL. I HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN, MALMÖHUS LÄN SOM FICK LAGA KRAFT 1986-02-06.

Detaljplanen redovisar bland annat:

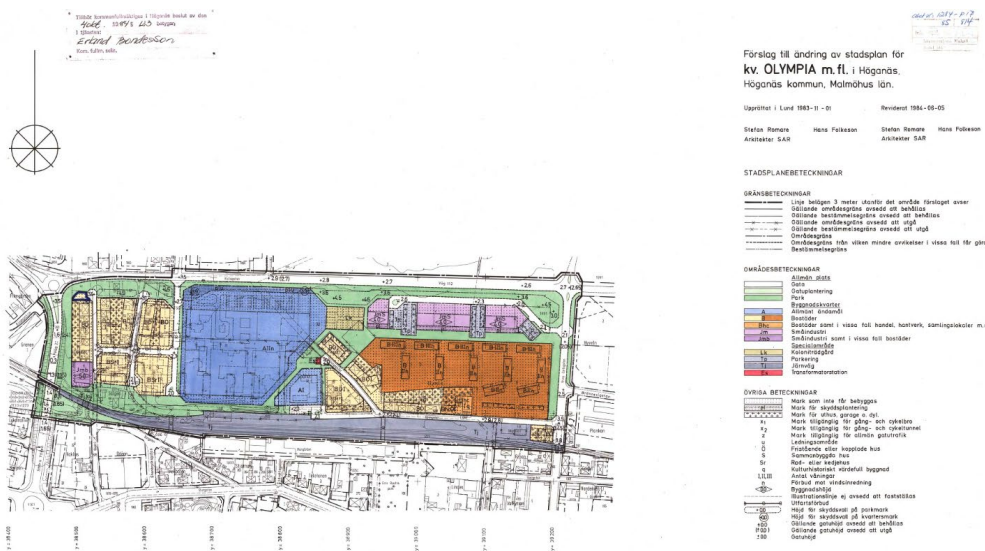
- Att delar av området är prickmarkerade och de tänkta ytorna som berörs av denna detaljplan står som mark som inte får bebyggas.

DETALJPLAN 1284-P110 FÖR KV. SVALAN OCH DEL AV KV. OLYMPIA MM I HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN, MALMÖHUS LÄN SOM FICK LAGA KRAFT 1992-02-06.

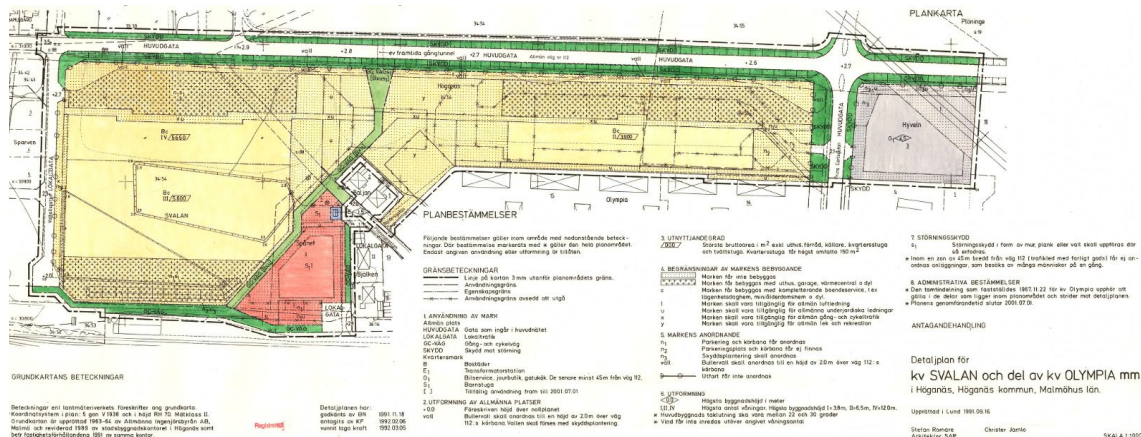
Detaljplanen redovisar bland annat:

- Att delar av området är prickmarkerade samt att marken ska vara tillgänglig för allmän lek och rekreation.

De delar som berör planområdet i gällande detaljplan/detaljplaner 1284-P17 samt 1284-P110 kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.



Kartutsnitt av gällande detaljplan



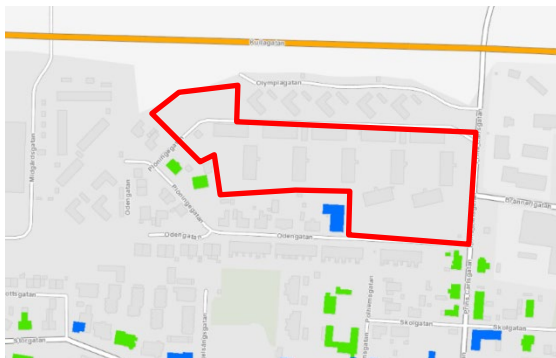
Kartutsnitt av gällande detaljplan

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöwebben antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument.

I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet att området ska användas till tätortsutveckling.

Den första bebyggelsen uppfördes i områdets södra del kring sekelskiftet och precis intill järnvägen som drogs fram 1885. Storskaliga bostadshus uppfördes jämte imponerande byggen såsom Höganäs gamla mejeri, uppfört 1898, och det numera rivna Godtemplarhuset. Området har exploaterats hårt under 1960-talet då bostadsområdet Olympias lamellhus uppfördes 1967. Under 2000-talet tillkom även de L-formade husen i norr som i folkmun även är kända som boKlok husen.



Karta: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram med olympiaområdet inringat i rött. Ungefärligt planområde inryms inom rödmarkerad yta.

PARKERINGSNORM

Den nya parkeringsnormen kommer tas upp för antagande inom en snar framtid. Till skillnad från den tidigare parkeringsnormen finns det nu parkeringstal för cykel och lådcykel. Den nya parkeringsnormen utgår även ifrån antal rum i lägenheterna.

STADSMILJÖPROGRAM

Området benämns inte specifikt i stadsmiljöprogrammet. Värt att notera är att bebyggelsen i området tar fasta på det röda teglet som är ett typiskt material för Höganäs som tidigare bruksort.

VA-PLAN

Kommunen antog den 24 september 2015 en VA-plan med tillhörande dagvattenpolicy. I den står att i första hand ska dagvattenfördröjning ske på allmän platsmark. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdrämningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå.

DAGVATTENPOLICY

Kommunen antog i samband med *VA-planen* även en tillhörande dagvattenpolicy som bland annat tar upp övergripande riktlinjer, föroreningar i dagvatten samt utformning och lokalisering av dagvattenanläggningar i kommunen. Vid varje detaljplan som tas fram, eller ändras, ska redovisning göras i planens genomförandebeskrivning hur eventuell fördröjning och rening av dagvatten från planområdet ska hanteras. En plan får inte antas utan att dagvattenfrågan är behandlad. Vid nybyggnation ska dagvattensystemen utformas så att påverkan på den naturliga vattenbalansen i omgivningarna blir så liten som möjligt. Ny hårdgjorda ytor ska om möjligt undvikas för att minska hastig dagvattenavrinning. Dessa delar tangerar detaljplanen då det byggs på redan hårdgjorda ytor samt att det redogörs för hur hanteringen av dagvattnet i detaljplanen ska ske.

MILJÖPROGRAM

Kommunen antog 16 december 2015 *Miljöprogram 2015-2025*. Programmet innehåller fem teman (**energi, transporter, hållbar konsumtion, mark, vatten och natur** samt **utbildning, kommunikation och engagemang**) för Höganäs kommun. Varje tema har ett antal mål som kommunen genom miljöarbetet vill uppnå. Denna detaljplan har direkt koppling till mark, vatten och natur där det framgår att planera stads- och landsbygdsmiljö utifrån perspektivet om ett långsiktigt hållbart samhälle är väsentligt. Exempel på detta är att i första hand bygga ut i områden som har nära till kollektivtrafik och att värna om tätortsnära natur, något som denna detaljplan uppfyller.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Kommunen antog den 25 november 2021 *Bostadsförsörjningsprogram för Höganäs kommun – Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024*

Programmets övergripande mål är att befolkningen år 2025 ska uppgå till 30 000 invånare. I översiktsplanen uppges att planeringen ska ge förutsättningar för en årlig befolkningstillväxt på 350 personer, då målet är att det år 2035 ska bo 32 400 invånare i kommunen. I bostadsförsörjningsprogrammet finns tio riktlinjer som kommunen ska arbeta med för att nå de uppsatta målen med kommunens bostadsförsörjning. Detaljplanen går i led med riktlinjerna att bygga fler flerbostadshus, att bygga fler hyresrätter, samt att förtäta.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

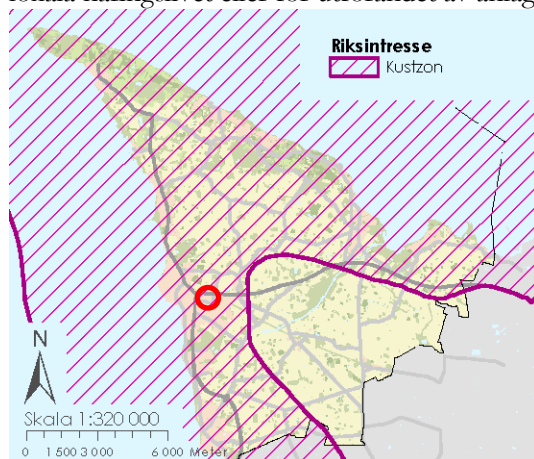
Detaljplanen medför att ett markförvärv avses ske av del av fastigheten Höganäs 34:54 i nordvästra delen av planområdet då platsen kommer att bebyggas med ett parkeringsdäck samt fastighetsregleras in i fastigheten Olympia 15. Även en mindre del av fastigheten Höganäs 36:16 kommer då att regleras till fastigheten Olympia 14.

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 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 florin 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.”



Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Området berörs av områdesskyddet biotopskyddsområde enligt 7 kap 11§ miljöbalken. Denna är direkt skyddad genom förordningen 1998:1252 om områdesskydd enligt miljöbalken mm. Inom biotopskyddat område får ingen verksamhet bedrivas eller vidtas en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, kan dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Inom planområdet ligger en biotopskyddad allé som består av sju pilträd. För att säkerställa alléns fortsatta bevarande kommer fastighetsägaren att ansöka om dispens från biotopskyddet för att flytta två av träderna som eventuellt kan riskera att påverkas av byggnationen. Dessa träd ska fortsatt vara i samma allé men ska endast omplaceras. Åtgärderna kommer att redogöras för i ansökan.



Biotop bestående av pilallé.

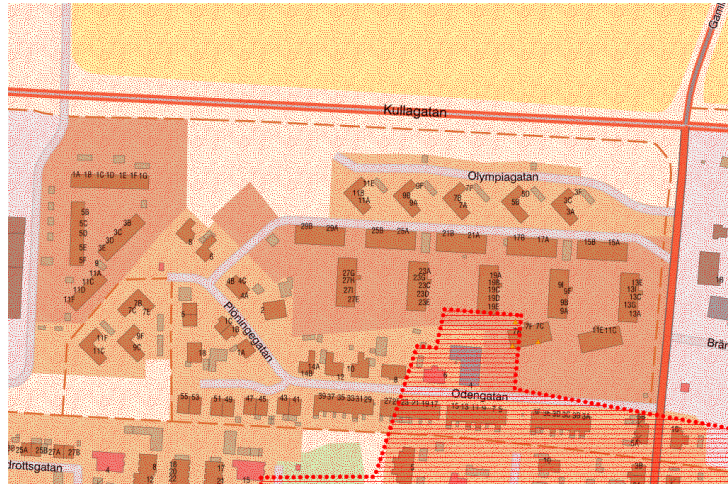


Ungefärligt planområde i blått i förhållande till biotopskyddsområde i rött.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet angränsar till bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram Skåne. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.



<https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=4d604e7e08a1471bbf90c6c5781c1a3a>

HÖGANÄS

Höganäs visar på utvecklingen från fiskeläge över brukssamhälle till modern industrisamhälle. Viktiga inslag i miljön är de olika centumbildningarna 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 utvecklingskedor 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.

► FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Planområdet består idag av befintlig kvartersmark, grönyta samt parkeringsplatser. Fastigheterna Olympia 14 och 15 ägs av SBB och det befintliga bostadsbeståndet består av lamellhus i två respektive tre våningar. Lamellhusen har en BTA på ca 12700 kvadratmeter och 122 lägenheter.

Stora delar av planområdet som ska exploateras är hårdgjorda områden, och används idag för parkeringsändamål till de bonde i området. Det kommer även att tillkomma exploatering på en del av fastigheten Höganäs 34:54.



Karta: Planområdet och dess innehåll i rött.

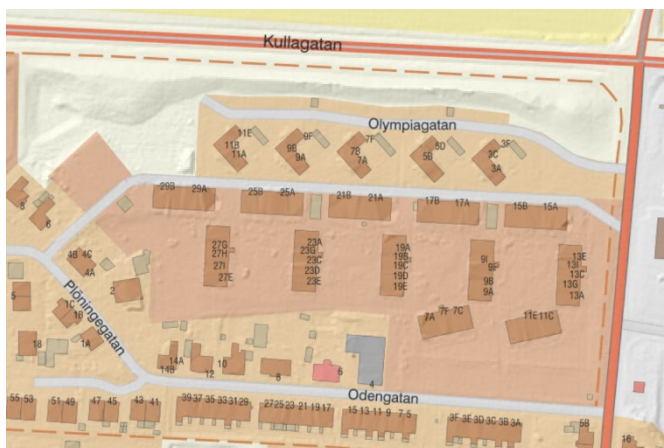
OMRÅDETS HISTORIA

Under 1990- talet övertog Höganäshem Olympiaområdet byggt av Riksbyggen 1967. 1917 års stadsplan omfattade det vi idag uppfattar som centrala Höganäs där även Olympiaområdet ingick. Senmodernismen medförde bostadsbebyggelse som präglades av större volymer och ett ökat industrialiserat byggande. Denna epok kom att i folkmun kallas för miljonprogrammet och i Höganäs var Olympia ett av tre andra områden som tillsammans med Långaröd och Kolonien ingick i utbyggnaden av stadens stora bostadsenklaver. Dock förblev denna bebyggelse i måttlig höjd och skala och av tegel istället för betong.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Området ligger i ett flackt landskap. Planområdet är en del av ett urbant landskap som med befintliga höjder samtalar väl med resterande bebyggelseområden i söder. I öster avgränsas området av Prins Carlsgatan som ansluter till 112 (Kullavägen) i norr. Mellan väg 112 och kv. Olympias bebyggelse, som angränsar till planområdet, sträcker sig en vall till en höjd av 3-4 meter i väst-östlig riktning från Midgårdsgatan i väster till Prins Carlsgatan i öster. Norr om väg 112 sträcker sig relativt vida jordbrukslandskap med några enstaka gårdar. Öster om Prins Carlsgatan sträcker sig ett större Brännerigatans industriområde med olika typer verksamheter. Topografin är relativt plan och marknivån varierar i allmänhet mellan ca +2,7 och +3,0 (RH 2000).



Karta: Bergodalkarta över planområdet.

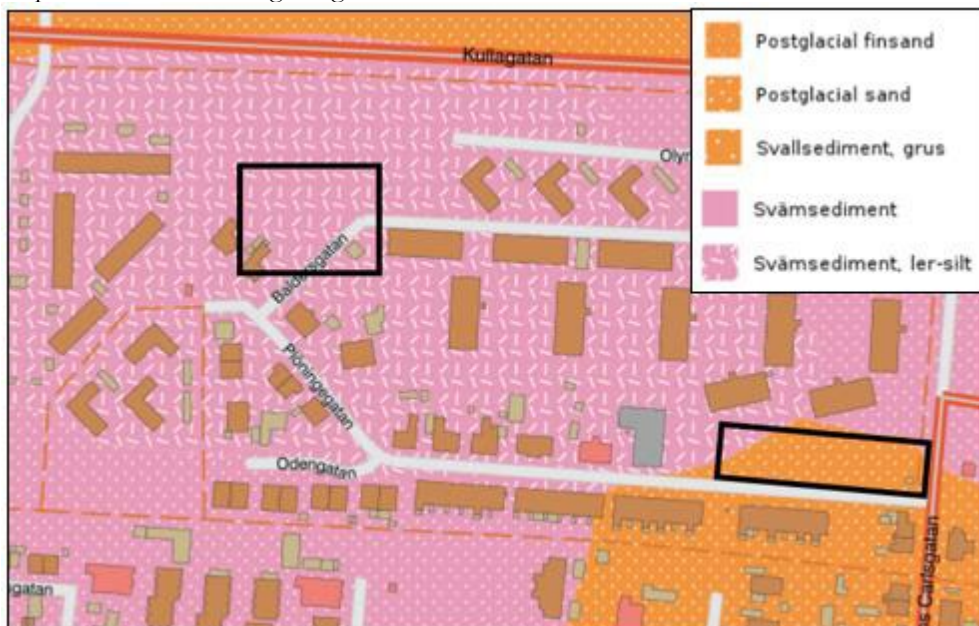
GRUNDVATTEN

Grundvattenytan har vid senaste mätning 2021-08-10 inmätts till 1,8 – 2,3 meter under marknivån. Källare är ej lämpligt. Grundvattennivån kan variera något under året på grund av nederbörd.

Närmsta större vattendraget är Görslövsån med cirka 2500 meters avstånd fågelvägen från planområdet.

GEOLOGI

Enligt SGU: S jordartskarta består jorden i huvudsak av postglacial sand i sydöstra delen av planområdet och lerig-siltig svåmsediment i nordvästra delen.



Jordartskarta i skala 1:25 000. Ungefärliga undersökningsområden är markerade med svart linje.

Källa: SGU



Figur. Jordartskarta i skala 1:50 000. Ungefärligt undersökningsområde är markerat med svart linje.
Källa: SGU

FRITID OCH REKREATION

Inom planområdet finns idag mindre lekplatser med bord och stolar på varje innergård. Söder om planområdet ligger Eric Ruthsparken och Kaptenens trädgård med bland annat tennisbana. Mellan parkerna ligger även Gruvtorget omgivet av en del restauranger och caféer samt Höganäs museum och konsthall.

VEGETATION

Inom planområdet i södra delen utmed Odengatan finns en trädallé av pilträd som är biotopskyddad. Allén består av sju träd.



Biotop, markerat med rött.



Bild på biotopen.

FORNLÄMNINGAR

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

BEBYGGELSE

Det finns befintlig bebyggelse i planområdet. Bebyggelsen i planområdet kännetecknas av senmodernism uppförd under 1960-talet i rött tegel. Inom planområdet finns tolv lamellhus i två och tre våningar med där tvåvåningshusen är loftgångshus med utstickande trapphusdelar. Husen i norra delen av planområdet är placerade med ingångarna i norr mot Plöningegatan med balkonger och uteplatser som vetter mot söder. Resterande byggnadskroppar har ingångar från gårdsmiljön med balkonger och uteplatser åt väster och söder. Området upplevs som delvis tätbebyggt med relativt stora grönytor och stora mängder planterad grönska.



Flygbild över Olympiaområdet med befintlig bebyggelse, grönytor, parkeringar och övrig infrastruktur.

Som närmsta grannfastighet till planområdet, i öster, ligger före detta Höganäs Mejeri uppförd 1898 efter ritningar av Erik Zetterström. En spektakulär och välbevarad industribyggnad med mycket stort arkitektoniskt värde. Ett av Skånes äldsta och bäst bevarade mejerier enligt Regionmuseet Kristianstads inventering 2005-2006, med bevarad skorsten, lanternin, lastbrygga och ishus. Mejeriverksamheten lades ner 1957. Byggnaden är kulturhistorisk särskilt värdefull och kulturmiljöskyddad enligt PBL 8 kap. 13§.

Nedan i bild är Villa Olympia och ytterligare villa från sekelskiftet. Båda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och kulturmiljöskyddade enligt PBL 8 kap. 17§



Bebyggelse utmed Odengatan med F.d. Höganäs mejeribygnaden i jugendstil till vänster i bild. Bebyggelse utmed Plöningegatan med bl.a. den ståtliga Villa Olympia till höger i bild.



Bilder på bebyggelse inom och utanför planområdet.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet avgränsas av kommunala gator med närhet till både allmän och kommersiell service. Busshållplatsen Höganäs Skolgatan ligger cirka 110 meter från planområdet. Busshållplatsen Höganäs Ruuthsesplanaden ligger 350 meter eller ca 4 minuters gångavstånd från planområdet i söder. I omedelbar närhet, i Höganäs övre, ligger flertalet förskolor, fritidshem. Närmsta grundskola som även erbjuder särskola är Tornlyckeskolan, ca 1,5 km från planområdet.

TRAFIK

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR OCH BILTRAFIK

Biltrafiken leds idag genom Prins Carls gatan in till planområdet. Gatan fortsätter söderut mot stadsdelen Höganäs Övre och hade år 2020 ett trafikflöde med en årsdygnstrafik (ÅDT) på 2924 bilar. Odengatan som har direkt anslutning till planområdet är en mindre trafikerad gata och hade år 2020 en ÅDT på 268 bilar. Hit angränsar även två av tre befintliga parkeringsplatser. Både Plöningegatan och Olympiagatan är gator som omsluter planområdet. Dessa gator saknar förbindelser för gång och cykel och har därmed en utformning som inte är lämplig för genomfartstrafik för bil. Olympiagatan är dessutom en enskild väg vilket innebär framtida hinder för tillkommande biltrafik att ledas på gatan. Infarten till den tredje parkeringsplatsen i nordväst sker idag genom Odengatan och Plöningegatan.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Både Prins Carls gatan i öster och Kullagatan i norr är utpekade som gång- och cykelstråk i översiktsplanen. Dessutom är banvallen som ligger söder om planområdet ett sammanhängande gång- och cykelstråk och är helt avskild från biltrafik. Detta gäller även Kullagatan som ligger intill väg 112 och som är avskild från vägen genom en bred gräsremsa. Prins Carls gatan kommer i samband med kommunens nya trafikplan att utredas som ett potentiellt stråk för separering av gång och cykel.

KOLLEKTIVTRAFIK

Prins Carls gatan är dessutom ett kollektivtrafikstråk och här finns hållplatsen Skolgatan som ligger i nära anslutning till planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 225 som åker mellan Höganäs och Ängelholm via Jonstorp. Även linje 227 har fram tills nyligen trafikerat hållplatsen. Linjen åkte mellan Höganäs, Ingelstråde och Mjöhult och kommer enligt Skånetrafikens planer att i framtiden återinföras som en anropsstyrd linje. Söder om planområdet finns det ytterligare en hållplats. Hållplats Ruuthsesplanaden trafikeras av linje 225 och linje 201 (flexlinjen) som är en stadslinje för Höganäs tätort och som åker 1 gång per timme.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Befintliga parkeringsplatser finns inom planområdet med angränsning till Odengatan i Söder och i angränsning till Plöningegatan i väster. Odengatan i söder som övergår till Plöningegatan i norr omsluter hela den befintliga bebyggelsen och leder ut i öster till Prins Carls gatan.

GATURUMMEN

Alla gator i området är asfalterade utan specifik markbeläggning. Inom planområdet är stigarna asfalterade till viss del, och vissa är grusbelagda. Innergårdarna har uteplatser med pergola, bänkar och insynsskydd i form av staket och växtlighet. Markbeläggningen är av stenplattor. I anslutning till uteplatserna förekommer även lekplatser med rutschkana och sandlåda m.m. Känslan av trevliga och väl omhändertagna innergårdsmiljöer uppstår vid besök.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Vatten och avlopp i planområdet leds idag i befintligt nät. Det finns en spillvattenledning inom området (under befintliga parkeringsytor) som kan behöva flyttas pga. ny byggrätt.

DAGVATTENHANTERING

Dagvattnet leds via fördröjning genom befintliga grönytor idag ner till brunnar och ut till dagvattenledningar i Odengatan. Recipienten för planområdet är Norra Öresund med en god ekologisk status men icke god kemisk status.

VÄRME

Elledningar finns indragna inom området och fördelning sker inom befintliga fastigheter. Fjärrvärme finns indraget i området. Det finns även en nätstation på andra sidan pumpstationen, söder om Odengatan.

AVFALL

Planområdet har idag två befintliga miljöhus och avfallstömningen sköts via Plöningegatan.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Fiber- och optoledningar finns indragna till fastigheterna. Det finns gasledningar utanför planområdets gräns utmed Prins Carlsgatan, Olympiagatan och Odengatan.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

Planområdet är beläget cirka 100 meter söder om väg 112. En del buller kan även förekomma från verksamhetsområdet öster om planområdet.

FARLIGT GODS

Väg 112, beläget cirka 100 meter norr om planområdet är sekundär farligt gods led.

MARKFÖRORENINGAR

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Det förekommer ingen risk för översvämningar i området idag men risken för 100 års regn finns att ha i åtanke.

RADON

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



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar ca 2,75 hektar där huvudidén med planförslaget är att möjliggöra för bostäder genom förtätning på befintliga parkeringsytor i form av ett högre punkthus och tre lamellhus om totalt cirka 90 enheter.

Detaljplanen inrymmer två fastigheter med befintlig bebyggelse och en del av en obebyggd fastighet samt en mindre remsa av en större vägfastighet. I led med det nya planförslaget kommer även befintlig byggnation inom planområdet att bekräftas.

Planförslaget innefattar:

Kvartersmark, i form av bostäder, samt parkeringshus.

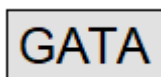
Allmän plats, i form av gata.

Bekräftande av befintlig byggnation inom fastigheterna

Olympia 14 och Olympia 15.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen inryms inom den markanvändning som står utpekad i översiktsplanen.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, ALLMÄN PLATS



I planförslaget ingår allmän plats som inrymmer gata och har i detaljplanen fått beteckningen **GATA**. Beteckningen står för gata och innebär att användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I

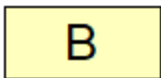
användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Planbestämmelsen behövs för att förtydliga en del av en kommunal gata och göra den planerlig i sitt syfte då den idag står som kvartersmark men ägs och underhålls av kommunen.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, KVARTERSMARK

BOSTADSBEBYGGELSE

Planförslaget medger kvartersmark i form av bostäder och parkeringshus, samt allmän plats i form av gata.

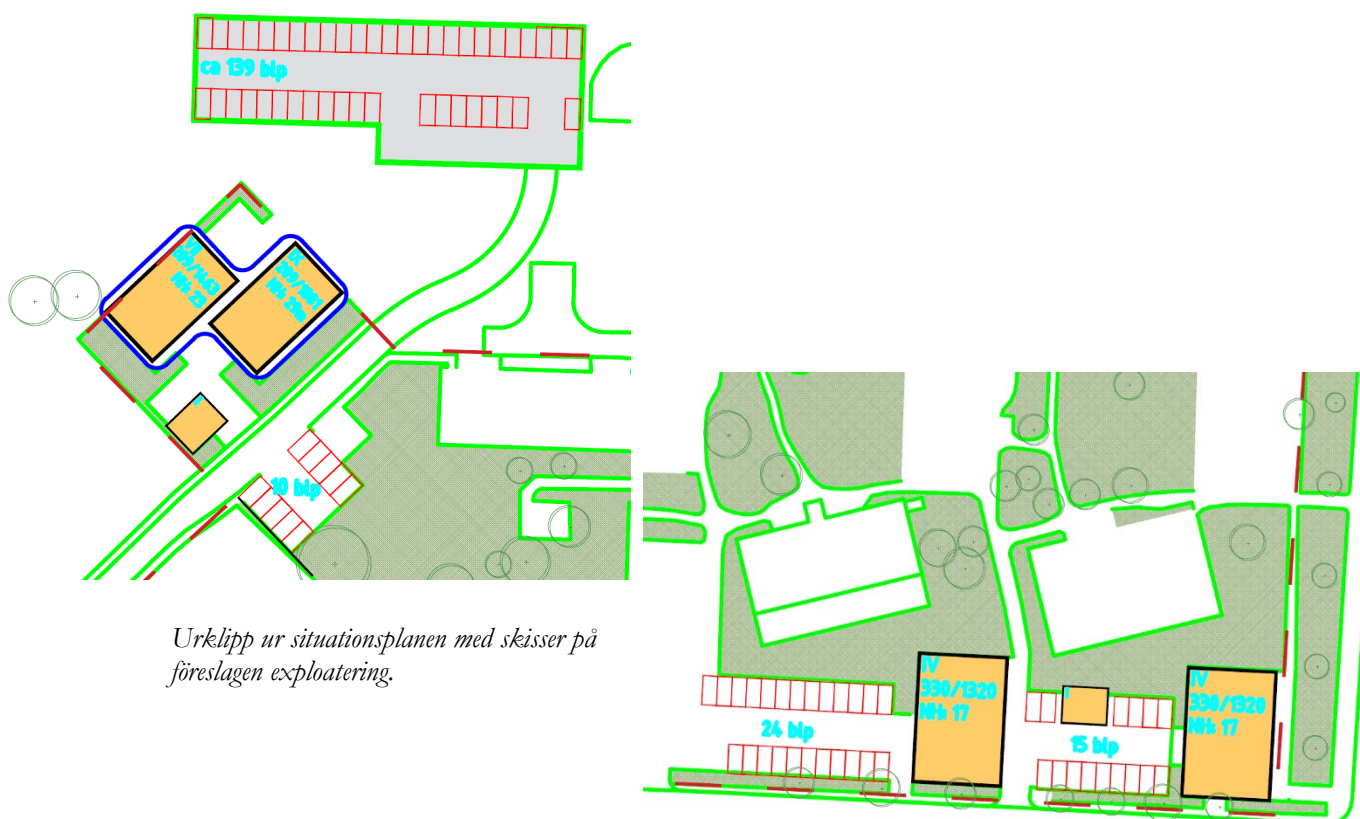


I planförslaget ingår kvartersmark som inrymmer bostäder och har i detaljplanen fått beteckningen **B**. Beteckningen står för bostäder och innebär att användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Planbestämmelsen behövs för att möjliggöra för den bostadsutveckling som behövs inom kvartersmarken. Kvartersmarken inrymmer befintlig bebyggelse samt tillkommande bebyggelse. I denna detaljplan bekräftas den befintliga bebyggelsen samt regleras och redogörs mer utförligt för den tillkommande.

Byggnaden i nordvästra delen av planområdet ges i detaljplan en nockhöjd om 23 meter respektive 29 meter som i sin tur möjliggör en byggnad om högst 7-9 våningar. Förslaget redogör för en byggnad som består av två sammansatta byggnadskroppar i olika höjder som bidrar till ett intressantare arkitektoniskt uttryck än sammansatta huskroppar med samma höjd.



Situationsplan över planområdet med nytillkommen bebyggelse, samt parkeringshus och parkeringsplatser.



Urklipp ur situationsplanen med skisser på föreslagen exploatering.



Vyer från Kullagatan på punkthuset med parkeringshus, samt vy från Plöningegatan på infarten till parkeringshus.



Vyer från Odengatan.

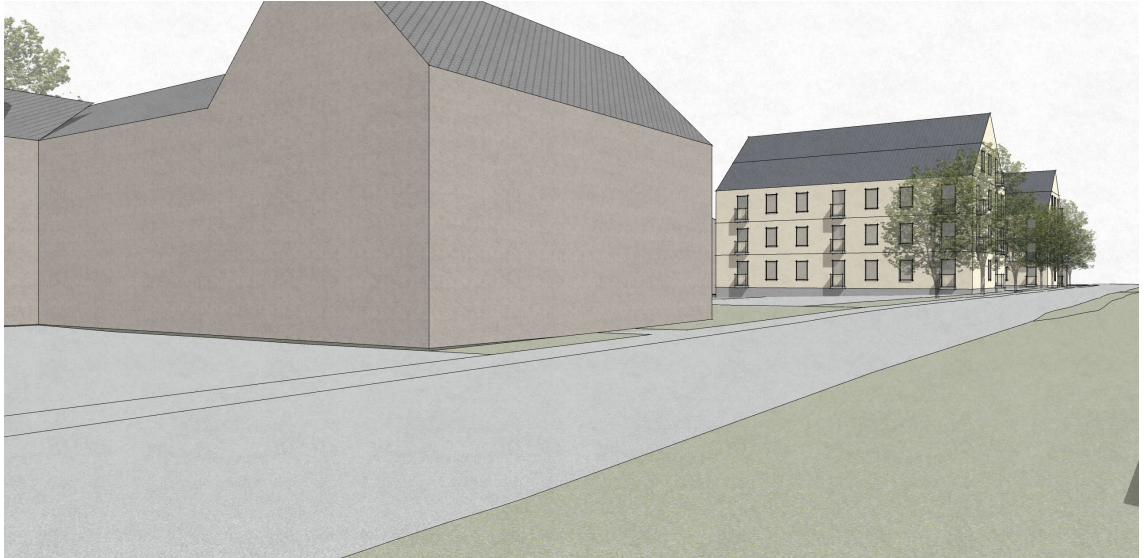


Vyer från Plöningegatan.



Vyer från Prins Carlsgatan på bebyggelsen utmed Odengatan.

Planförslaget medger bebyggelse även i södra delen av planområdet utmed Odengatan



Vyer från västra delen av Odengatan

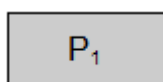


Vyer från korsningen Prins Carlsgratan och Odengatan.

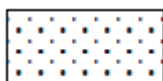
Byggnaderna i den södra delen av planområdet ges i detaljplan en nockhöjd om 17 meter och en taklutning på 38-45 grader vilket möjliggör för högst 4 våningar. Förslaget redogör för två likadana byggnadskroppar i samma höjd. Båda byggnaderna ges ett sadeltak. Detta bidrar till att dessa byggnader enklare samspelar med både skala, struktur och utformning med omkringliggande bebyggelse vilket är en del av syftet med denna del av bebyggelsen.

P

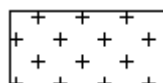
I planförslaget ingår kvartersmark som inrymmer parkering och har i detaljplanen beteckning **P**. Beteckningen står för parkering och innebär att användningen parkering ska tillämpas i områden för parkering.



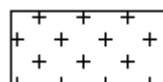
I planförslaget ingår kvartersmark som inrymmer parkeringshus och har i detaljplanen fått beteckningen **P₁**. Beteckningen står för parkeringshus och innebär att användningen parkering ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen. Planbestämmelsen behövs för att möjliggöra för det parkeringsbehov som finns inom kvartersmarken. Parkeringshuset kommer att serva både det tillkommande samt delar av det befintliga parkeringsbehovet.



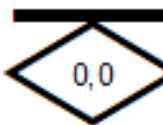
I planförslaget ingår egenskapsbestämmelse på kvartersmark i form av prickmark. Bestämmelsen är en generell bestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnad. Planbestämmelsen behövs för att begränsa markens utnyttjande i förhållande till byggrätten.



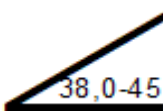
I planförslaget ingår egenskapsbestämmelse på kvartersmark i form av plusmark. Bestämmelsen är en generell bestämmelse som anger att endast komplementbyggnad får placeras. Planbestämmelsen behövs för att begränsa samt möjliggöra för komplementbyggnation.



i planförslaget ingår egenskapsbestämmelse på kvartersmark i form av plusmark. Bestämmelsen har preciserats för med texten endast parkering får placeras. Planbestämmelsen behövs för att säkerställa att ytan för parkering endast används för detta ändamål.



I planförslaget ingår egenskapsbestämmelse på kvartersmark kopplat till bebyggandets omfattning i form av en nockhöjdsbestämmelse. Nockhöjdsbestämmelsen reglerar högsta möjliga nocken på byggnaderna över omgivande markhöjd och bestämmelsen behövs för att just begränsa detta på plankartan. Då höjdförhållandena i detaljplanen är regelbundna har nockhöjden angetts i meter utan någon kombinationsbestämmelse som reglerar markens höjdförhållanden och höjdlägen.



I planförslaget ingår egenskapsbestämmelse på kvartersmark kopplat till bebyggandets omfattning i form av en takvinkelbestämmelse som reglerar takens lutning i grader. Takvinkeln anges med ett intervall mellan en minsta och en största vinkel. Planbestämmelsen behövs för reglera taklutningen på den södra delen av bebyggelsen med syfte att den nya bebyggelsen får liknande takutformning som omkringliggande bebyggelse.

e₁ 500,0

I planförslaget ingår egenskapsbestämmelser på kvartersmark kopplat till bebyggandets omfattning i form av bestämmelse om utnyttjandegrad som reglerar exploaterings största omfattning. Bestämmelsen om största byggnadsarea i kvadratmeter har använts i planen. Planbestämmelsen behövs för att möjliggöra exploateringen samt tydliggöra exploateringen av det fasta tal som anges på plankartan.

e₂ 1300,0

I planförslaget ingår egenskapsbestämmelser på kvartersmark kopplat till bebyggandets omfattning i form av bestämmelse om utnyttjandegrad som reglerar exploaterings största omfattning. Bestämmelsen om största byggnadsarea i kvadratmeter har använts i planen. Planbestämmelsen behövs för att möjliggöra exploateringen samt tydliggöra exploateringen av det fasta tal som anges på plankartan.

e₃ 350,0 I planförslaget ingår egenskapsbestämmelse på kvartersmark kopplat till bebyggandets omfattning i form av bestämmelse om utnyttjandegrad som reglerar exploaterings största omfattning.

Bestämmelsen om största byggnadsarea i kvadratmeter har använts i planen. Planbestämmelsen behövs för att möjliggöra exploateringen samt tydliggöra exploateringen av det fasta tal som anges på plankartan. Denna utnyttjandegrad har på plankartan använts för att möjliggöra för exploateringen på den nordvästra delen av planområdet. Denna utnyttjandegrad har på plankartan använts för att möjliggöra för exploateringen på den södra delen av planområdet, mer specifikt bostadsbebyggelsen på den västra parkeringen utmed Odengatan.

e₄ 350,0 Denna egenskapsbestämmelse har samma funktion som egenskapsbestämmelsen ovan. Det som skiljer dem åt är att **e₄** gäller för den östra delen av byggrätten på parkeringen utmed Odengatan.

b₁ I planförslaget ingår en egenskapsbestämmelse på kvartersmark kopplat till bebyggandets utförande och grundläggning. Bestämmelsen tillämpas för att reglera byggnadsteknik i form av källarlösa hus för den nya bebyggelsen.

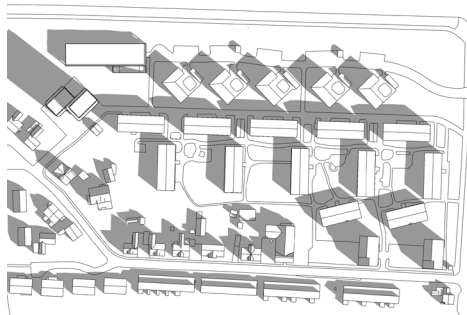
a₁ I planområdet ingår en administrativ bestämmelse på kvartersmark kopplat till villkorat bygglov. En administrativ bestämmelse har valts för att enklare beskriva bestämmelsen. Administrativa bestämmelser reglerar huvudmannaskap för allmänna platser, genomförandetid, ändrad lovplikt, villkor för lov, villkor för startbesked, markreservat för allmännyttiga ändamål, markreservat för gemensamhetsanläggningar, fastighetsindelning och rättighetsområden samt upphävande av strandskydd. Denna bestämmelse behövs för att reglera att bulleråtgärden krävs för att bygglovet ska ges.

KOMPLEMENTSBYGGNADER

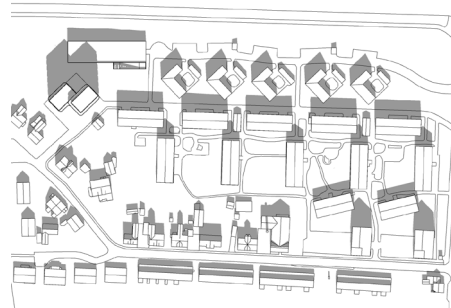
Planförslaget medger att komplementbyggnader kopplat till bostadsbebyggelsen får uppföras. Ytan för komplementbyggnader är anpassad för att miljöhus ska rymmas enligt standard men även för andra typer av komplementbyggnader såsom cykelförråd etc.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

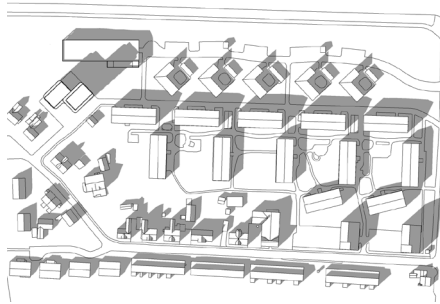
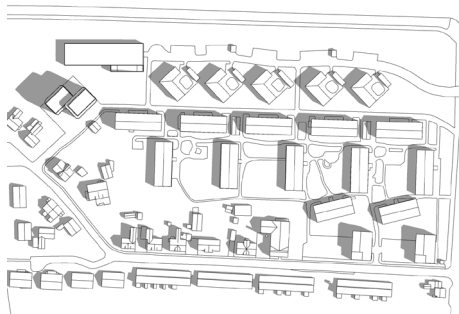
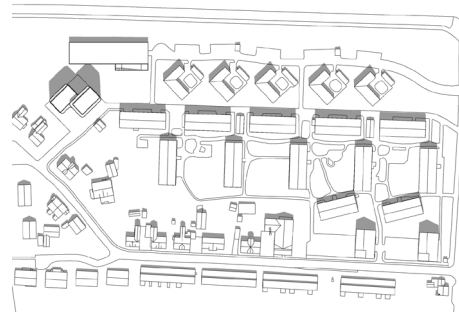
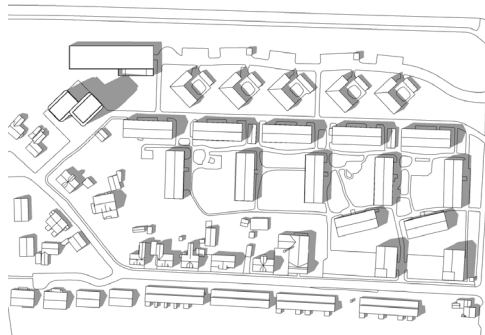
Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Studierna visar att den nya bebyggelsens skuggbildning inte stör befintlig bebyggelse på ett nämnvärt sätt.



Vårdagjämning – 21 mars 09:00



Vårdagjämning – 21 mars 12:00

*Vårdagjämning – 21 mars 15:00**Midsommar – 21 juni 09:00**Midsommar – 21 juni 12:00**Midsommar – 21 juni 15:00*

Planförslaget har utformats så att den nya bebyggelsen inte medför onödig insyn och andra olägenheter för den befintliga bebyggelsen. För att ytterligare ta fasta på detta har bebyggelsen i den nordvästra delen skjutits norrut från fastighetsgräns och balkonger/uteplatser har inte anordnats i den byggnadsdel som ligger närmst mot fastighetsägarna i söder.



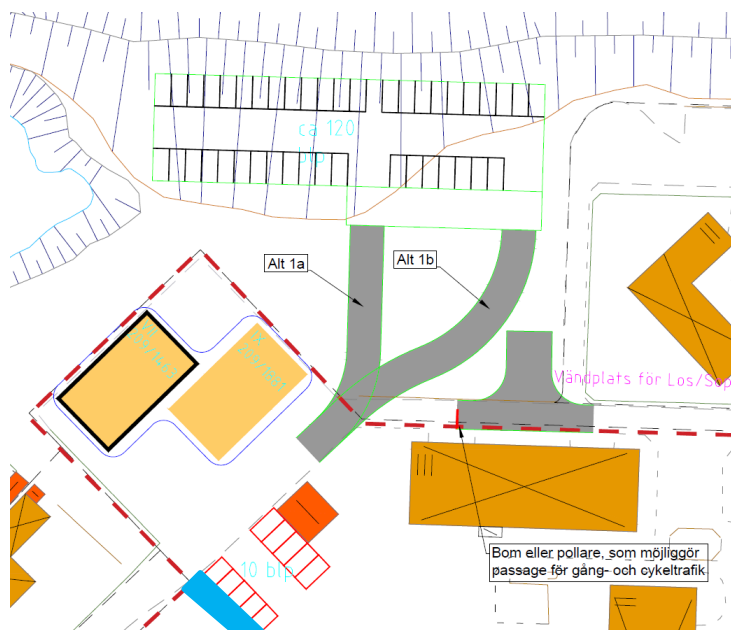
Vy från Odengatan med punkthuset samt den del utan balkonger/uteplatser som vetter mot fastigheterna i söder.

HÅLLBART BYGGANDE

Höganäs kommun är positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR OCH BILTRAFIK

Den tillkommande trafiken från den nya bebyggelsen föreslås ledas in via Odengatan. Utfarterna från punkthuset i norr kommer vara riktade så att de uppmuntrar biltrafikanter att köra mot Odengatan. För att försäkra sig om att trafikanterna åker den önskade vägen föreslår trafikutredningen att Plönningegatan kan stängas av för genomfartstrafik. Detta kräver att en vändplats anläggs längst västerut på Plönningegatan. Vändplatsen i figur 6 nedan är anpassad efter Los/Sopbil (9meter). Detta alternativ anses uppfylla syftet.



Förslag på utformning av infart till parkeringshuset samt avstängning av Plöningegatan, från *Trafik- och bullerutredning Olympia 14 och 15 21-10-08*.

En skärm med höjden 1,5-2 m föreslås vid de nya parkeringsplatserna vid Plöningegatan mot fastigheten Olympia 16 för att minska störningar från smällande bildörrar men även från billyktor, skärmens placering och utsträckning är markerad med blå linje i bilden nedan. Den tillkommande biltrafiken från husen på Odengatan kommer att ledas ut på Odengatan. Utfarterna kommer att ligga i anslutning till Odengatan. Detta innebär att ytterligare hinder undviks att skapas för fotgängare och cyklister på Prins Carlsgatan.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Detaljplanen påverkar inte gång- och cykeltrafiken negativt men då det sker förtätning genom de nya bostadshusen förespråkar detaljplanen att cyklar och lådcyklar förvaras inomhus. Förslagsvis kan detta ske antingen inne i bostadshusen eller i de tillkommande komplementhusen där de är inlåsta. Detta är något som eftersöks allt mer ur ett användarperspektiv. För antalet cyklar och lådcyklar som behöver planeras om gäller kommunens parkeringsnorm.

KOLLEKTIVTRAFIK

Detaljplanen medför ingen påverkan på kollektivtrafiken.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Planförslaget medför att ett stort antal befintliga parkeringar försvinner då den nya byggnationen tillkommer på dessa ytor. För att lösa parkeringsfrågan i enlighet med kommunens parkeringsnorm, där fokus är att ersätta både befintliga parkeringsplatser men även tillkommande har det tillkommit ett parkeringshus i norra delen av området. Parkeringshuset kommer att inrymma majoriteten av den totala bebyggelsens parkering, men parkering kommer även tillkomma strax söder om parkeringshuset samt i planområdets södra del, mot Odengatan, där en hel del parkeringar kommer att bevaras. Idag finns det 113 parkeringar på området. Framtida behovet beräknas bli 188 parkeringsplatser varav parkeringshuset avses inrymma mellan 135-139 platser.

RIKTLINJER FÖR GATURUMMENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Detaljplanen inrymmer en del gatumark som ägs av Höganäs kommun. Kommunen sköter även dess drift och underhåll men i gällande detaljplan står den som kvartersmark vilket är felaktigt. Då denna del kommer att utgöra infarten till höghuset i nordväst och parkeringshuset kan denna gata behöva att anpassas för att möta framtida behov. Därmed är det gällande riktlinjer för gaturummens utförande och utformning som gäller. Kommunens stadsmiljöavdelning kommer att utgå ifrån dessa i projekteringsfasen.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Föreslagen exploatering kan anslutas till befintliga VA-serviser och det finns tillräcklig kapacitet i ledningarna.

Det finns en spillvattenledning inom planområdet (under befintlig parkering) där det ska byggas två punkthus. Denna spillvattenledning S225mm är av betong och tillhör fastigheten Olympia 15. Fastighetsägaren beslutar självmant om eventuell flytt och omläggning av denna spillvattenledning i led med exploateringen.

DAGVATTENHANTERING

Dagvattenflödet från den nya bebyggelsen och andra tillkommande hårdgjorda ytor ska begränsas genom fördröjning av dagvatten inom det aktuella planområdet på kvartersmark.

Dagvattnet inom området ska avledas över parkeringsplatser, grönytor och andra genomsläppliga och infiltrationsytor innan det släpps ut i det kommunala dagvattensystemet. För den norra bebyggelsen finns möjlighet att ansluta till dagvattendammen till väster om planområdet och för den södra bebyggelsen finns möjlighet att ansluta till dagvattensystemet i söder.

BULLER

För denna detaljplan har det tagits fram en trafikutredning, *Trafik- och bullerutredning Olympia 14 och 15 21-10-08*.

Beräkningarna i utredningen visar att ekvivalentnivåerna vid fasad vid de befintliga bostäderna ligger väl under riktvärdet 65 dBA.

Den allmänna trafikökningen till år 2040 beräknas ge en ökning av de ekvivalenta trafikbullernivåerna med 0-1 dB och trafiktillskottet från den planerade bebyggelsen ökar trafikbullernivåerna vid fasad med ytterligare 0-2 dB, där ökningen i vissa punkter delvis är en följd av reflexer i de nya byggnadernas fasad.

Trafikutredningen föreslår att vid anordnande av uteplatser, t ex balkonger, bör det även anordnas en gemensam bullerskyddad uteplats. Detta för att klara av kravet för uteplats från trafikbullerförordningen om uteplatser.

Eventuella krav på fönster och fasadernas dämpning för att säkra BBRs riktvärden för inomhusnivån studeras närmare i samband med bygglov där ljudkravsutredning för de nya husen tas fram. I det här skedet görs dock bedömningen att det med största sannolikhet kommer att vara tillräckligt med fönster och yttervägg med normal värmeisolering.

En skärm med höjden 1,5-2 m föreslås vid de nya parkeringsplatserna vid Plönningegatan mot fastigheten Olympia 16 för att minska störningar från smällande bildörrar men även från billyktor, skärmens placering och utsträckning är markerad med blå linje i bilden nedan.

VÄRME

Det förekommer fjärrvärmeledningar som går från Odengatan in till planområdet för att sedan fördelas vidare. Dessa ledningar korsar planområdet i nord-sydlig riktning genom den västra delen av den västra parkeringsplatsen mot Odengatan. I detta skede anses dessa inte påverkas av den nya byggnationen men om förändring sker under planens förfarande kommer dessa att skyddas med ett u-område. Detsamma gäller el- och optoledningar som är dragna från Odengatan genom samma område över planområdet.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Även bredband och övriga ledningar som ligger i samma läge som ovan beskrivet kan komma att påverkas. Även för dessa ledningar gäller samma beskrivna åtgärd vid behov i detaljplanen. Vad gäller brandposter finns dessa men räddningstjänsten undersöker behovet att eventuellt komplettera dessa och kommer att återkomma i frågan under detaljplanens förfarande med mer information.

Räddningstjänstens fordons framkomlighet kommer inte att påverkas av detaljplanen.

HÅLLBARA ALTERNATIV

Enligt Höganäs energi AB finns det goda möjligheter att ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärme, el och fiber. Det finns även en nätstation på den södra sidan om Odengatan. Höganäs energi undersöker behovet av förstärkning i framtiden och kommer återkomma i frågan under detaljplanens förfarande med mer information.

AVFALL, ÅTERVINNINGSTATION

Detaljplanen medför att två nya miljöhus tillkommer inom planområdet. Det ena miljöhuset är placerat i anslutning till bebyggelsen i den nordvästra delen av planområdet. Det andra miljöhuset är placerat vid den tillkommande bebyggelsen i söder.

FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING

Den geotekniska utredningen *PM Geoteknik Olympia 14 och 15* visar att normal grundläggning med platta på mark kan användas för byggnader under förutsättning att all organisk jord under befintlig fyllning skiftas ut. I sydvästra delen av området kan lös sand behöva skiftas ur eller packas ner till tre meters djup. Alternativt kan grundläggningen ske med pålar som stoppslås ner till det sedimentära berget. Grundläggning ska utföras frostsäkert, i torrhet och i icke tjälad jord. Grundläggningen och dess dimensioner ska kontrolleras i projekteringsskede av ansvarig konstruktör. Källare på byggnader är inte lämpligt på grund av grundvattennivåer och detta är även något som regleras på plankartan.

FÖRESLAGEN HÖJDSÄTTNING/TOPOGRAFI

Planförslaget medför ingen förändring av höjdsättningen eller topografin. Befintlig mark är relativt plan och marknivån varierar i allmänhet mellan ca +2,7 och +3,0 (RH 2000).



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas tredje kvartalet 2023.

GENOMFÖRANDETID

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

AVTAL

Det har upprättats ett planavtal mellan Höganäs kommun och SBB AB som är exploatören av detaljplanen. Planläggningen bekostas av exploatören. Det kommer att upprättas ett exploateringsavtal som redovisar för detaljplanens genomförande. Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen inte är markägare. I avtalet skall exploateringskostnader, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragnings mm regleras.

ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som gata. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för anläggandet av gata men exploatören bekostar denna. En mindre del av fastigheten Höganäs 36:16 ska regleras till fastigheten Olympia 14. Del av fastigheten Höganäs 34:54, marken för parkeringshuset, kommer att fastighetsregleras till Olympia 15 alternativt styckas av till en egen fastighet.

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

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan berörs av planförslaget.

Fastighetsindelingsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Det finns följande servitut och ledningsrätt kopplat till fastigheten Höganäs 34:54:
1284-1597.1 Levande Last Ledningsrätt Starkström.
1284-927.2 Levande Förmån Officialservitut Gång- och cykelväg.
1284K-3/1920.1 Levande Last Officialservitut Väg.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

FASTIGHETSILDNINGSÅTGÄRDER

Mark som ska övergå till kommunen för allmän platsmark överlåter exploatören utan ersättning. Mark som frångår kommunen till privata fastigheter ersätts av fastighetsägaren och ersättningen går till kommunen.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

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

TEKNISKA FRÅGOR

GEOTEKNISKA ÅTAGANDEN

Enligt framtagen utredning *Olympia 14 och 15 PM Geoteknik 2021-08-30* rekommenderas att man skiftar ut all jord och fyllning med organisk halt under planerade konstruktioner och återfyller med packad fyllning enligt AMA Anläggning. Utskiftningsdjupet i utförda undersökningspunkter är ca 2,0 – 2,5 m men behovet av utskifts djupet kan även vara djupare än så. Geotekniska utredningar bekostas av exploatören.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Detaljplanen inrymmer en administrativ bestämmelse om genomförandetiden.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att planen fått laga kraft.

Detaljplanen inrymmer en administrativ bestämmelse om villkor om lov kopplat till bulleråtgärd som behövs åtgärdas för att det ska ges ett bygglov.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

UNDERSÖKNING

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer genom framtagen *Undersökning om betydande miljöpåverkan 2021-07-01* om betydande miljöpåverkan med vägledning från förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mätillfällen inte heller överskred normvärdena.

De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

BULLER

Beräkningarna för de planerade bostäderna visar enligt Trafik-och bullerutredning *Olympia 14 och 15 21-10-08* att riktvärdet för ekvivalentnivån, 60 dBA, klaras vid samtliga fasader. Maximalnivåerna vid fasad är höga vid vissa fasader som ligger närmast Odengatan/Plöningegatan men antalet tunga passager på dessa gator är mycket få generellt och i normalfallet antas det inte vara några tunga passager alls nattetid, kl. 22-06.

VATTEN

Baserat på *Undersökning om betydande miljöpåverkan 2021-07-01* som kommunen framtagit bedöms sammantaget att gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskerar att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

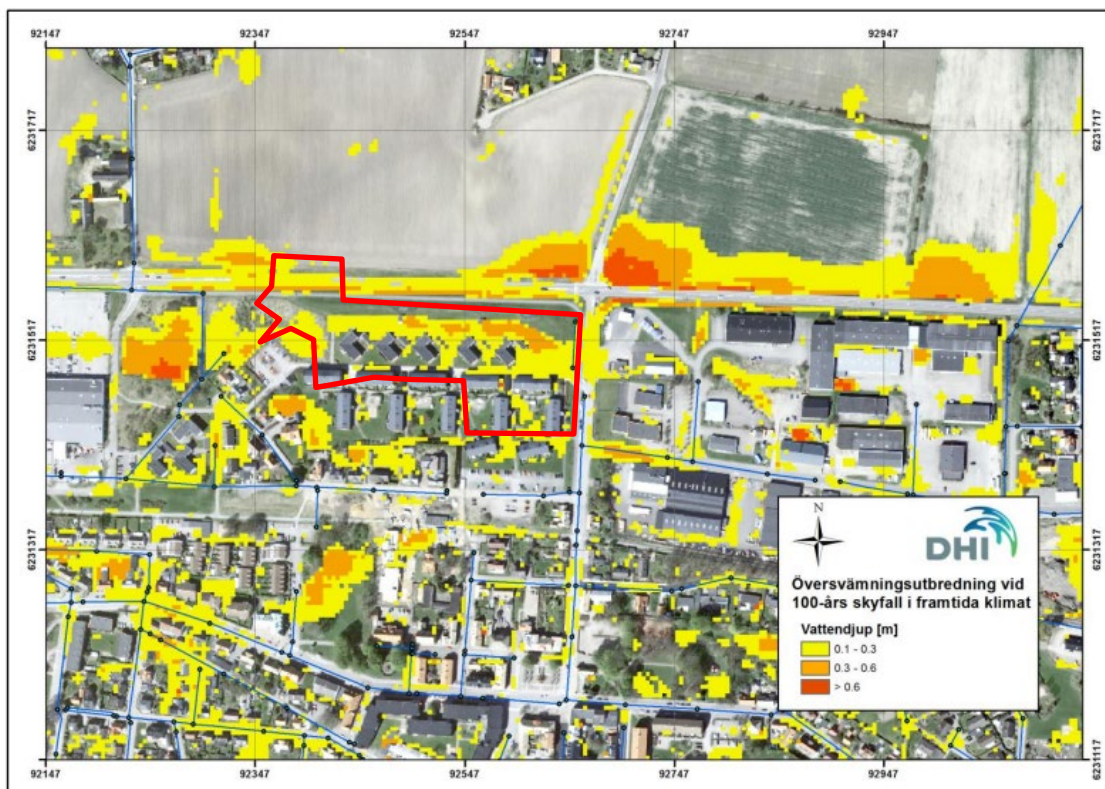
NATIONELLA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I undersökningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte. Sammantaget bedöms inte gällande nationella och regionala miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Översvämningar, ökade havsnivåer etc.

I Höganäs kommuns klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka 2,5-3 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som påtaglig men tack vare god kapacitet i VA-ledningarna samt en stor andel grönytor i området är bedömningen från klimat PM:et att området klarar sig väl även under ett skyfall med 100 års återkomsttid och i framtida klimat. Det kommer att undersökas om det kan vara aktuellt att under planens förfarande sätta eventuell sockelhöjd på parkeringsgaraget om ca 0,3 meter.



Kartbilden visar översvänningsutbredning vid skyfall med 100 – års återkomsttid. Ungefärligt planområdet i rött.

PÅVERKAN PÅ NATUR

Planens genomförande bedöms ta pileallén i anspråk, vilket kräver dispens från det allmänna biotopskyddet. Allén ska flyttas och omplaceras i samma led. Utformningen på det högre punkthuset i nordväst ses som en avgörande faktor för påverkan på landskapsbilden.

PÅVERKAN PÅ SAMHÄLLSFUNKTIONER

Planens genomförande bidrar till en väsentlig utökning av antalet boende vilket skapar högre trafikflöden på de mindre gatorna Odengatan och Plöningegatan. Planförslaget säkrar de boendes gårdsmiljöer och grönytor som de använder lämnas nästintill intakta. Viss påverkan sker på grönytorna, men på de grönytor som inte de boende använder sig av. Det som berörs är miljömålet ”God bebyggd miljö”. eftersom cirka 300 personer ytterligare kommer att bo i området. Därmed har grönytorna sparats så långt som möjligt. Resonemanget om grönytor har även använts vid framtagandet av parkeringslösningar.

PÅVERKAN PÅ MÄNNISKORS HÄLSA

Planen medför att tryggheten påverkas måttligt. Detta avgörs av utformningen av den nya bebyggelsen samt våningshöjden. Högre höjder på byggnader än normalt kan upplevas otrött. Kopplat till folkhälsa och rörelse för barn och unga kan även här miljömålet ”God bebyggd miljö” påverkas. Detta då att barn och ungas hälsa även är beroende av grönyta.

Planen medför påverkan på trafiksäkerhet då det uppstår ökad trafik i villabebyggelse samt att gatorna är relativt smala. Planen kan medföra att bullret kan öka för de boende som är bosatta längs Plöningegatan men trafikutredningen har visat att de värden som överstiger bullerriktvärdena på maximalnivåer men att passagerarna är få samt att mellan 22-06 antas det inte förekomma några passager alls.

PÅVERKAN PÅ MARK

Spår av asfalt, kol och tegel har påträffats i planområdet. De geotekniska förhållandena för planerad byggnation varierar kraftigt inom undersökt område. WSP rekommenderar att man skiftar ut all jord och fyllning med organisk halt under planerade konstruktioner och återfyller med packad fyllning enligt AMA Anläggning. Utskiftningsdjupet i utförda undersökningspunkter är ca 2,0 – 2,5 m.

PÅVERKAN PÅ VATTEN

Detaljplanen medför att befintliga parkeringsytor tas i anspråk för byggnation och därmed tas nya ytor i anspråk för parkering. Detta gör att det kan uppstå en risk för förorening av ytvatten som man behöver adressera under projekteringsfasen. Även förändringen i infiltration kan påverkas och behöver beaktas.

PÅVERKAN PÅ KLIMATFAKTORER

Detaljplanens nordvästra bebyggelse är beläget i ett mycket exponerat vindläge.

PÅVERKAN PÅ BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

Detaljplanens nordvästra bebyggelse och dess exponerade läge vid infarten till Höganäs från väg 112 gör att höghuset kommer att utgöra en stor förändring av stadsbilden.

SOCIALA KONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Detaljplanen medför att ytterligare ca 90-100 bostäder tillkommer vilket hjälper till att tillgodose de bostadspolitiska målen kopplat till kommunens bostadsförsörjningsprogram.

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Detaljplanen möjliggör genom sin byggrätt till flexibilitet och blandning av lägenhetsstorlekar som är ett led i att möta en bred allmänhets behov.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Detaljplanen medför utökad byggrätt på befintliga fastigheter som i sin tur kopplar an till omgivningen ytterligare genom den förtätning som uppstår.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Detaljplanens exploatering kan komma att påverka tryggheten och säkerheten kopplat till utformningen av bostadshusen.

Förutom det högre punkthuset i norr har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Detta har skett genom att spara på grönytorna och ge möjligheten till goda utemiljöer så långt som möjligt.

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

Bedömningen är att det finns befintlig service, i form av skolor, förskolor samt annan service som möter de behov som den ökade befolkningstillväxten medför.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av fastigheten del av Höganäs 34:54.

Exploatören kan komma att få en utgift av inköp av del av fastigheten Höganäs 36:16.

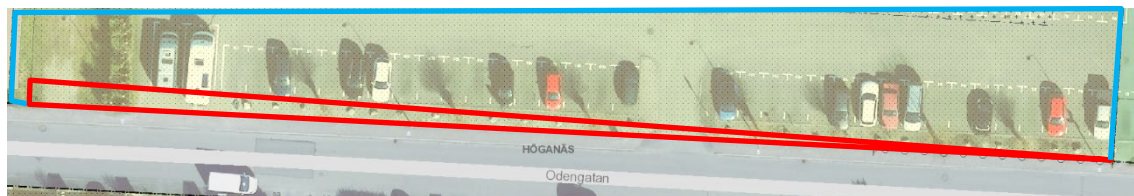
Kommunen kan komma att få en utgift för flytt av VA-ledningar och utbyggnad av lokalgata. Dessa kostnader i sin helhet faller på exploatören.

Eftersom allmän platsmark, gata föreslås kommer kommunens park och gatuavdelning att behöva ökad driftkostnad för underhåll.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETERNA

Det kan förekomma fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna Höganäs 34:54 samt Olympia 14. Nedan finns kartor med beskrivna påverkade fastighetsdelar.



Del av fastigheten Höganäs 36:16 (inringat i rött) som kan komma att regleras in i fastigheten Olympia 14 (inringat i blått). Fastigheten är idag en del av en större gatufastighet. Fastigheten i blått är större än vad kartbilden visar.



Del av fastigheten Höganäs 34:54 (inringat i rött) kan komma att regleras in i fastigheten Olympia 15 inringat i blått. Fastigheten i blått är större än vad kartbilden visar.