

KS/2015/277

▶ PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV HÖGANÄS 38:46 m.fl. (STEGLINGEGÅRDEN), I HÖGANÄS

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Ovan: Flygfoto över Steglingegården taget från sydöst

SAMRÅDSHANDLING, 2017-04-06



**HÖGANÄS
KOMMUN**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	3
INLEDNING	4
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	12
PLANFÖRSLAG	21
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	31
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	33



FÖRORD

OM DETALJPLAN

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 detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar och 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 1:1 500 med tillhörande bestämmelser, 2017-04-06
Illustrationskarta i skala 1:1 500, 2017-04-06
Planbeskrivning (denna handling), 2017-04-06
Behovsbedömning, 2017-04-06

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRRENDET:

Grundkarta, 2016-08-12
Fastighetsförteckning, 2017-03-31

ÖVRIGT UNDERLAG

Bullerutredning Steglingegården, Thyréns, 2011-06-07

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:

Per-Erik Linders, planarkitekt och planförfattare
Pär Ragvald, exploateringsansvarig
Mila Sladic, plan- och bygglovschef
Richard Åkesson, kommunekolog
Joachim Runesson, VA-ingenjör
Sverker Tingdal, Stadsarkitekt

▶ INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att bekräfta pågående markanvändning och säkra en framtida utveckling av den befintliga verksamheten genom att pröva området kring Steglingegården för livsmedelsindustri (J), verksamheter (Z), bostäder (B) samt odling och djurhållning (I). I planarbetet ska även en tillfredsställande angöring till verksamheten säkras.

Syftet är också att pröva lämpligheten för bostäder på markerna vid Stora Rydsgatan, väster om kyrkogården. I områdets södra del ligger ett område som sen tidigare är planlagt för bostäder. I och med planarbetet med Steglingegården omformas och anpassas byggrätten till de nya utvecklingsplanerna för området.

Detaljplanen bidrar genom planläggning av befintlig verksamhet och planläggning för bostadsändamål till det lokala näringslivet och till kommunens generella mål om utbyggnad och förtätning av bostäder.

BAKGRUND, UPPDRAG

Steglinge gård AB, Höganäs bedriver verksamhet, ompackning och förvaring av grönsaker, inom del av fastigheten Höganäs 38:46. Verksamheten drabbades av en omfattande brand under år 2011. I samband med bygglovsprövningen för återuppbyggnad av verksamheten har behov av detaljplaneläggning av det berörda området konstaterats.

Fastighetsägaren till fastighet Höganäs 38:46 har den 14 maj 2014 inkommit till planavdelningen med ansökan om planläggning i området kring Steglingegården. I planansökan fanns önskemål att pröva området i anslutning till gården för bland annat industri, jordbruk, bostäder och handel.

Kommunstyrelsen beslutade den 2 september 2016, § 183, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för del av Höganäs 38:46.

I planuppdraget ingår även att pröva lämpligheten för bostäder på hagmarkerna vid Stora Rydsgatan, väster om kyrkogården. Området ligger inom samma fastighet som Steglingegården och är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Höganäs och Väsby som lämplig att pröva för bostäder.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med ett standard förfarande, dvs. plansamråd samt vid behov en formell granskning.



Bild 1: Detaljplaneprocessen standard förfarande enligt Plan- och Bygglagen 2014:900.

PLANSAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren. Efter beslut i byggnadsnämnden 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. Om inga erinranden inkommer under samrådstiden kan detaljplanen gå direkt till antagande.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning 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 under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter under granskningstiden samt samrådstiden redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till 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.

► OMRÅDETS LÄGE, OMFATTNING OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella området ligger i östra Höganäs ca 1,5 km från Höganäs centrum. Planområdet omfattar del av fastighet Höganäs 38:46 och 38:35 är cirka 21 ha stort och avgränsas enligt nedanstående kartbild. Fastigheten Höganäs 38:46 är privatägd och fastigheten Höganäs 38:35 ägs av kommunen. Planområdet omfattar också samfälligheten Höganäs S:38.



Bild 2: Orienteringskarta med utredningsområde

► TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

I översiktsplanen för Höganäs kommun, ÖP 2002 laga kraft 2002-11-25 är utredningsområdet inte utpekad för något specifikt ändamål. I västra delen finns det förslag för en ny gång- och cykelväg mellan Brännerigatan och Decauvillegatan.

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

I den fördjupade översiktsplanen för Höganäs och Väsby, laga kraft 2012-07-24 är delar av det aktuella området dvs. norr om Decauvillegatan utpekad som utredningsområde. Området längs med Stora Rydsgatan samt området söder om Decauvillegatan och Steglingegården är utpekade som lämplig för utveckling av bostäder.

Kommentar:

I förslag till ny översiktsplan, ÖP 2030 (granskningshandling) pekas planområdet ut som ett utredningsområde för befintlig markanvändning (Steglingegården) samt som ett utvecklingsområde för blandad bebyggelse där bostäder ingår (området vid Stora Rydsgatan och söder om Decauvillegatan). I översiktsplanen understryks det att en förutsättning för en planläggning av Steglingegården är att områdets bostadsnära läge beaktas och att verksamhetens angöring säkras. Vad det gäller området vid Stora Rydsgatan ska närheten till kyrkogården beaktas. I området söder om Decauvillegatan anges det att det finns skäl till att se över och eventuellt undanta delar av det sydöstra området från exploatering. Detta eftersom gällande detaljplan inte är aktuellt på grund av dåliga markförhållanden och närhet till industriverksamhet.

I den fördjupade översiktsplanen för Höganäs och Väsby lyfts även frågor om hur trafiksystemet och kommunikationerna i Höganäs kan utvecklas för understödja en framtida expansion av staden. Främst handlar det om de regionala vägarna 111 och 112 som beskrivs som viktiga kommunikationsstråk i staden men som samtidigt utgör barriärer och skapar störningar som hindrar en god sammanhållande stadsutveckling. Bland annat nämns det att de regionala vägarna genom staden behöver avlastas och att omgivande vägar till Höganäs behöver integreras bättre med stadens trafiknät.



En lösning på detta är bland annat en ombyggnad av Prästavägen och göra denna väg mer framkomlig för tyngre transporter. Enligt den fördjupade översiktsplanen handlar detta huvudsakligen om att öka standarden på den befintliga Prästavägen, med undantag från ett vägparti i höjd med Hustofta där det finns behov ny sträckning väster om byn eftersom många gårdar och hus ligger trångt nära vägen.

Kommentar:

I förslag till ny översiktsplan, ÖP 2030 (granskningshandling) pekas Prästavägen ut på liknande sätt som i den fördjupade översiktsplanen som en möjlig alternativ väg tyngre transporter som bör utredas vidare.

På initiativ av Höganäs kommun och Trafikverket har arbete startats för att studera hur väg 111 ska utvecklas i framtiden med hänsyn till den planerade bebyggelseutveckling i staden. Arbetet med denna studie (åtgärdsvalsstudie) pågår. Resultatet kommer att användas som underlag till den långsiktiga planeringen.

GÄLLANDE DETALJPLANER

1. DP/1284-P52. Steglinge 1:1, Brücke 3:1 m.fl., laga kraft den 18 nov 1987.
Mark inom planområdet (inom röd linje) är planlagt som park eller parkering. Genomförandetiden har gått ut. Jämsides med aktuell detaljplan gäller ”tilläggsplan” DP/1284/-P425, laga kraft den 27 okt 2009. ”Tilläggsplanen” syftar till upphävande av utfartsförbud längs med Brännerigatan. Genomförandetiden har gått ut.

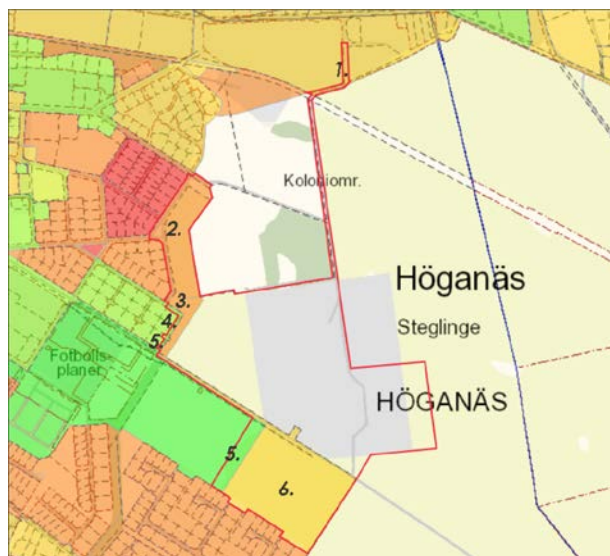


Bild 4: Gällande detaljplaner inom aktuellt planområde (röd linje)

2. DP 12-HÖS-402. Kvarteret Industrien m.fl laga kraft den 28 sep 1956.
Delar av denna detaljplan har upphört att gälla i och med ”Upphävande av stadsplan mellan området Rågångsgatan och Schakt Gustav Adolf” laga kraft den 20 april 1964. Detaljplan medger idag inom planområdet gata och allmän plats av annat slag. Genomförandetiden har gått ut.
3. DP 12-HÖS-430. Rågångsgatan, laga kraft den 1 nov 1964.
Detaljplanen medger parkändamål. Genomförandetiden har gått ut.
4. DP 1284-P08/388. Kv Yxan, Kampjärnet och Sågen, Laga kraft 27 feb 2008.
Inom planområdet medges lokalgata. Genomförandetiden löper fram till den 27 feb 2018.
5. DP 1284-P512. Sågcrona 1 mfl, laga kraft den 29 mars 2016. Inom planområdet medges gata och natur. Genomförandetiden löper fram till den 29 mars 2026.
6. DP 12-HÖS-539, mellersta delen av Steglingeområdet, laga kraft den 10 mars 1983.
Detaljplanen medger bland annat bostadsändamål samt, gata, park och plantering i områdets kantzoner. Detaljplanen omfattar även Decauvillegatan som är utpekad som bussgata och lokalgata.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad dokument som anger mål och riktlinjer för Höganäs kommuns utveckling. Dessa dokument fungerar som underlag för planeringen av den fysiska miljön i Höganäs kommun.

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.

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, del 1 antagen 17 maj 1993. Planområdet ligger inom utpekade kulturmiljöer av lokalt bevarandebetydelse. Enligt kulturmiljöprogrammet innehar kyrkogårdsområdet skydd enligt kulturminneslagen och Steglingegården och dess lantarbetarbostäder är av särskilt bevarandebetydelse. Kulturmiljöprogrammet omfattar också hela Kyrkogårdsgatan som är ”entrégatan” till kyrkogården från Höganäs äldre centrala delar, dvs. området kring Gruvtorget. Längs med Kyrkogårdsgatan finns flertalet kulturhistoriskt värdefulla byggnader utpekade.

Kommentar:

I förslag till ny översiktsplan, ÖP 2030 (granskningshandling) anges följande ställningstagande om kulturmiljö;

- *Kulturvärden i tätorterna, både enskilda byggnader och hela bebyggda miljöer inklusive trädgårdar och gatumiljöer med mera ska behandlas vid detaljplanläggning. Utöver de områden och byggnader som har formellt skydd ska förutsättningar skapas för att bevara övriga särskilt värdefulla miljöer.*
- *Stora krav bör ställas i kulturmiljöområde på nybyggnaders och tillbyggnaders samspel med befintlig bebyggelse.*
- *Nya byggnader bör anpassas till och följa terrängen och gränser i landskapet. Rivningar i värdekeärnorna bör endast förekomma i undantagsfall.”*

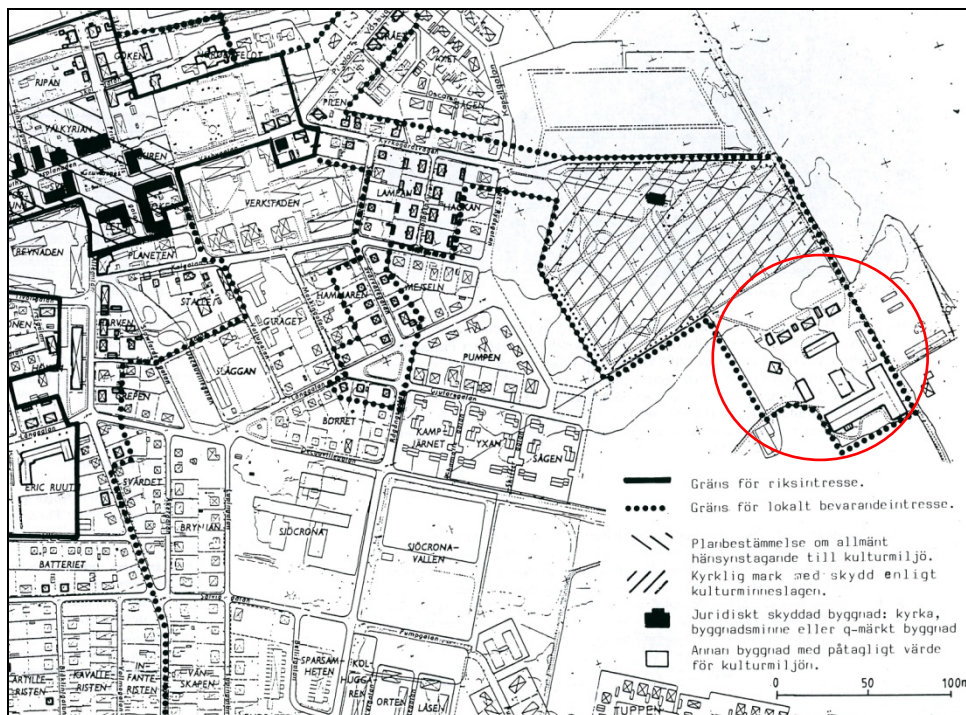


Bild 5: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram del 1 från 1993.

PARKERINGSPOLICY

I september 2013 godkände kommunfullmäktige i Höganäs en parkeringspolicy och parkeringsnorm för Höganäs kommun. I september 2013 godkände kommunfullmäktige i Höganäs en parkeringspolicy och parkeringsnorm för Höganäs kommun.

Parkeringsnormen är uttryckt i behovstal för bilplatser per 1000 m2 bruttoarea.

- För bostäder samt flerbostadshus med normal lägenhetsfördelning gäller ett normalvärde på 10 bilplatser varav 8 st är avsedd för boendeparkering och 2 st är avsedda för besöks parkering.
- För verksamheter/industri gäller ett normalt värde på 15 bilplatser för arbetande.

Enligt Höganäs kommun parkeringspolicy kan avsteg från parkeringsnormen medges förutsatt att vissa platsspecifika krav uppfylls.

Tillgång till väl utbyggda gång och cykelvägar som är väl integrerade i det övriga trafiksystemet samt särskilda anordningar/anläggningar för service och parkering/förvaring kan också ge förutsättningar att sänka kraven i parkeringsnormen.

HANDIKAPPSPLAN

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Byggnadens och fastighetens tillgänglighet prövas i bygglovet.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAMMET

I kommunens bostadsförsörjningsprogram, antagen av kommunfullmäktige den 24 april 2014, anges mål och riktlinjer för bostadsbyggandet i kommunen. I programmet nämns bland annat att;

- Förtätning och nya bostäder ska så långt som möjligt planeras inom redan ianspråktagen mark och utmed eller i närheten av befintlig infrastruktur i form av kollektivtrafikstråk, gator, ledningsnät och skolor.
- Kommunen ska skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder i Höganäs stad och i de större serviceorterna.
- Vid utveckling av nya områden ska mötesplatser för samtal, kulturell och fysisk aktivitet tillgodoses och stimuleras.
- Närheten mellan boendemiljön och naturen ska bibehållas och utvecklas.

► RIKSINTRESSEN

KUSTZON

Planområdet ingår i ett större område utpekat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

KULTURMILJÖVÅRD

Planområdet ingår i ett större område utpekat som riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR NATURRESERVAT

Området berörs inte av områdesskyddet naturreservat enligt 7 kap 4-8§ miljöbalken.

NATUR 2000

Närmaste Natura 2000 område är Möllehässe-Kullens havsbad beläget ca 4,5 km norr om planområdet. Området bedöms inte påverkas av planförslaget.

BIOTOPSKYDDSSOMRÅDE

Området berörs inte av områdesskyddet biotopskyddsområde enligt 7 kap 11§ miljöbalken.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

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

► FÖRUTSÄTTNINGAR

Området idag

Planområdet utgörs till stor del av Steglingegården med tillhörande hag- och åkermarker beläget i utkanten av östra Höganäs.

Steglingegården är en äldre stadsnära gård med lantlig karaktär. I väster och söder gränsar planområdet till villabebyggelse med tydlig kvarterstruktur, bestående av i huvudsak 1-1,5 planshus. Norr om gården ligger en gammal kyrkogård och öster om gården breder landsbygdens och dess åkerlandskap ut sig.

På gården bedriver idag Steglinge gård AB livsmedelsindustri i stor skala med för närvarande drygt 80 anställda. Industriverksamheten bedrivs i moderna industri- och lagerlokaler i gårdens södra del. Grönsakshanteringen har med åren utvecklats till att idag vara den huvudsakliga verksamheten på gården men traditionellt jordbruk samt hästhållning i lite mindre skala pågår fortfarande. En del av de äldre gårdsbyggnaderna används idag inte i någon stor omfattning mer än till förvaring. Fastighetsägaren har idéer om att etablera en mindre gårdsbutik i ett av de gamla stallarna.

Byggnadernas höjd inom gården varierar beroende på användning. Högsta byggnadshöjd och nockhöjd är 8 m respektive 18 m.



Bild 6: T.v. Steglingegården, foto taget från entré i norr. T.h. Lantarbetarbostäder i gårdens norra del.

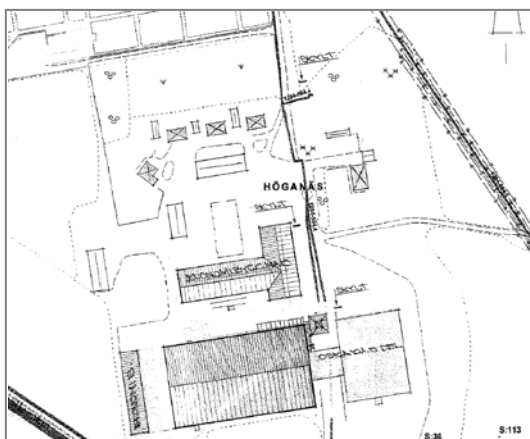


Bild 7: Situationsplan; utdrag ur bygglöshandlingar för återbyggnad efter branden 2012. Verksamheten består idag av cirka 16 000 kvm (BYA) verksamhetsytor varav 12 000 kvm används för bland annat ompackning, tvätt och förvaring av grönsaker. Övriga 4000 kvm används i huvudsak inom jordbruket som stall, magasin och maskinförråd.

KULTURMILJÖ

Steglingegården är från tidigt 1900-tal och ägdes ursprungligen av Höganäs bolaget. Gården är omnämnd i kommunens kulturmiljöprogram från 1993 som pekar ut den äldre bebyggelsen på gården, bland annat de gamla lantarbetarbostäderna och inspektörsvillan som intressant ur bevarandesynpunkt. Lantarbetarbostäderna ligger kvar i gårdens norra del väl bevarade och till viss del avskärmade av den gamla stallbyggnaden från de mer storskaliga och industripräglade södra delarna av gården. Husen hyrs ut och används än idag fortfarande som bostäder.

Gården drabbades 2011 av en omfattande brand som förutom industrilokaler i södra delen av området förstörde en stor del av de ursprungliga ekonomi- och stallbyggnaderna. Den förstörda delen av gården byggdes upp igen under 2013 med stor hänsyn till den traditionella karaktären av gården. Genomgående för gårdsbyggnaderna är det gula pusten och faluröda träpanelerna som enligt uppgifter från fastighetsägaren har funnits sen innan de tog över gården på 1960-talet.

Enligt plan och bygglagen ska hänsyn tas till kulturhistoriska värden. Vid detaljplanläggning ska det kulturhistoriska värdet framgå och värdefulla miljöer skyddas genom lämpliga planbestämmelser. För att fastställa byggnaderna och områdets kulturhistoriska värde har en antikvarisk förundersökning genomförts under sommaren 2016 av Höganäs kommun.

Analys och värdering av Steglingegården som helhet

Steglingegården har som helhet ett högt kulturhistoriskt värde. Gårdens bakgrund som en del av Höganäsbolagets ägor har ett stort lokallistoriskt värde. De byggnader som tydligast avslöjar gårdens historia är de tre gamla lantarbetar-bostäderna, inspektörsvillan och stallbyggnaden framför.

De tre lantarbetarbostäderna med uthus är välbevarade med många originaldetaljer kvar. De tre byggnaderna, med uthus, har ett tydligt upplevelsevärde på grund av dess lika utformning och placering i gårdsrummet. De har ett stort byggnadshistoriskt och har tillsammans ett representativt värde då de är tydliga exempel på Höganäsbolagets uppförda arbetarbostäder.

Inspektörsbostaden är delvis förändrad och har även förlorat en viss av den patina som lantarbetarbostäderna besitter. Men ett viktigt värde ligger i dess placering, lite avskilt från resten av bostadsbebyggelsen. Dess särskiljande ställning i gårdsrummet är det som tydligast berättar om byggnadens tidigare funktion. Inspektörsbostaden har ett högt miljöskapande värde och bidrar till en förståelse för gårdens tidigare användning och funktioner.

Stallet är en fysisk rest från en form av arbetsredskap som inte längre används vid dagens jordbruk. Byggnaden berättar om den tid då arbetshästar fanns på gården och har till viss del även ett pedagogiskt värde på grund av detta. Stallet har även en avskärmande funktion, och ett miljöskapande värde, då den skapar det intima gårdsrum man upplever vid bostadsbebyggelsen. Den halvprivata karaktär runt bostadsbebyggelsen som stallet skapar är värt att bevara och gör att upplevelsen av gårdens kulturhistoriska värden förstärks.

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Steglingegården är omgiven av åker- och betesmarker vilket också utgör merparten av planområdet. Västra delen längs med Stor Rydsgatan är planlagt som allmän plats men är idag åkermark i träda.

Södra delen av planområdet utgörs av kommunägd mark som för närvarande utarrenderas och brukas som åkermark. Området är sedan början av 80-talet planlagt för bostäder men har aldrig tagits i anspråk för ändamålet.

Marken inom planområdet är flack och låglänt. Marken stegrar sig svagt från 1,9 meter över havet (m.ö.h) som lägst på åkermarken i områdets södra delen till 4,9 m.ö.h vid kyrkogårdens entré i områdets norra del.

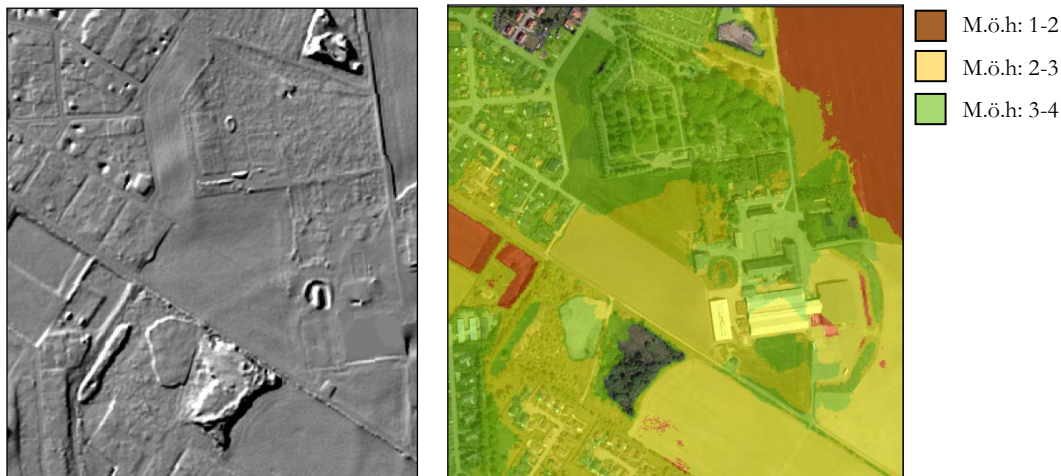


Bild 8: T.v. terrängkarta, T.h. höjdkarta

Planområdet inte beläget inom något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktplan eller naturvårdsplan. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. **Planområdet berör inte** något utpekade miljöskyddsområde enligt 7 kap 19-20 § miljöbalken eller något utpekade vattenskyddsområde.

GEOLOGI

Enligt SGU's kartregister består norra delen av området i huvudsak av moränlera eller lerig morän och södra delarna sväm eller älvsediment.

I norra delen vid Stora Rydsgatan och Gjutare har ingen geoteknisk undersökning genomförts men bör utföras inför områdets projektering.

För åkermarken i södra delen av planområdet finns en geoteknisk utredning utförd från 1980. I utredningen konstaterades att fyllningsmassorna på platsen är av mycket varierande kvalitet samt att ett jordlager av lösa leror av varierande tjocklek och på varierande djup behöver avlägsnas för att marken skall vara möjlig att exploatera för bostadsändamål.

En mer detaljerad geoteknisk undersökning ska genomföras inför områdets projektering.

Grundvattennivåer i området har inte undersökts. Geotekniskt utredningar i angränsande område strax norr om planområdet (WSP 2015-02-20; Geoteknik för Såcrona 1 mfl) har dock visat på höga grundvattennivåer i angränsande område.

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 § Kulturminneslagen.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Allmän service finns 200 m väster planområdet i form av Sjöcrona vårdcentral. Flertalet förskolor samt grundskola och gymnasieskola finns inom en radie på 150-1000 m från planområdet.

Närmaste kommersiell service finns drygt 550 m nordväst om planområdet vid Storgatan och Gruvtorget där det finns diverse butiker, restauranger och museum.

FRITID OCH REKREATION

Planområdet ligger naturnära i anslutning till omgivande åkerlandskapet. Detta ger god möjlighet för rekreation i form av motion och spontana naturaktiviteter.

På gamla Sjöcronavallen strax söder om planområdet planeras för ny förskola och park med allmänt tillgängliga lekplatser och friytor. Utbyggnad av området planeras att påbörjas under sensommaren 2016.

Närmaste lekplats ligger i kvarteret Kalkonen cirka 400 m sydöst om förskolan. 700 m väster ut ligger Sjöcrona parken och 400 m nordöst ligger ett koloniområde.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdets västra delar nås idag från Stora Rydsvägen och Decauvillegatan som ansluter till det övergripande gatunätet i staden.

Söder om planområdet ligger Sjöcronavägen som är tillfartsväg till bostadsområdet söder om planområdet. Planer fanns tidigare att förlänga gatan hela vägen upp till Decauvillegatan. Förlängningen av gatan finns idag utpekad i gällande detaljplaner men har aldrig genomförts.

Steglingegården har huvudtillfart norrifrån från Steglingevägen via Brännerigatan. Steglingevägen kan även nås från stadens mer centrala delar via Kyrkogatan i väst. Denna väg är dock inte anpassad för tyngre transporter.

Steglingevägen är idag 7 m bred och i bra skick. Vägen åtgärdades senast 2014 då den breddades och försågs med asfalt. Vägen är inte fullt säkrad i detaljplan som angöring till området då norra delarna av vägen idag ligger utlagd som parkmark.

Transporter till och från verksamheten förekommer dagligen, både dag, kväll och till viss del nattetid. Enligt uppgifter från fastighetsägaren pågår verksamheten samtliga dagar i veckan med drygt 10 000 transporter till och från verksamheten per år. Mängden transporter till och från verksamheten per dag är säsons- och väderbetonat vilket leder till ett ojämnt transportflöde med både toppar och lågperioder i flödet.

Transporterna kör enligt uppgift från fastighetsägaren i huvudsak söderut mot Helsingborg via Prästavägen men även österut mot E6 norrut via 112 an. Produktionen

sker på direktorder vilket gör verksamheten beroende av snabba och effektiva transporter ut till sina beställare.

Trafikflöde (Trafikia 20160907-20160913):

Steglingevägen (Vid Steglingegårdens infart)	250 VaDT ¹ (212 VeDT ²) varav 17,6 (16,5)% är tung trafik vilket motsvarar 35-45 st lastbilsrörelser per dag.
Brännerigatan (riktning österut)	1948 (1656) varav 13 (11,6) % är tung trafik
Brännerigatan (riktning västerut)	1803 (1502) varav 15 (13,3) % är tung trafik.

Under mätperioden noterar kommunen att 17-18 % av den totala mängden tung trafik på Brännerigatan utgjordes av Steglingegårdens lastbilar. Nattetid trafikerades Brännerigatan av 4-5 lastbilar varav 1 kunde härledas till Steglingegårdens verksamhet.

Enligt fastighetsägaren gjordes trafikmätningen under en lågperiod. Från tidigare utförd bullerutredning (Thyréns 2011) finns uppgifter ett genomsnittligt lastbilsantal om cirka 30-40 lastbilar som dagligen rör sig till och från Steglingegården.

PARKERING

Allmän parkering finns vid kyrkogårdens entré i norra änden av Stor Rydsgatan.

KOLLEKTIVTRAFIK

Hållplats för flexlinje 201 ligger norr om planområdet i anslutning till kyrkogårdens parkering. Turtätheten är en tur per timme under vardagar kl 9-18. Hållplats för regionbussarna ligger inom 1500 m från utredningsområdet.

GÅNG- OCH CYKEL

Området är väl försörjt med gång och cykelstigar som ansluter området till stadens övergripande nätverk.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN-, AVLOPP- OCH DAGVATTENHANTERING

Vid Stora Rydsgatan och Gjutaregatan samt i Sjöcronavägen söder om planområdet finns kommunalt vatten, avlopp och dagvattenledningar utbyggda. Kapacitet finns för ytterligare abonnenter. Inne i området längs med Stora Rydsgatan och Gjutaregatan går en kraftigare vattenledning. Ledningsnät för dagvatten i Sjöcronavägen leder vidare söderut med vidare avrinning österut mot Görslövsån. Kapacitet finns i systemet men innan ytterligare abonnenter kopplas på behöver eventuellt en viss fördröjning ske.

¹ VaDT (Vardagsgenomsnitt)

² VeDT (Veckogenomsnitt)

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns också utbyggda längs med Decauvillegatan. Här finns även en kommunal pumpanläggning för spillvatten. Rakt söderut från pumpstationen går en större spillvattenledning. Ledningen leder spillvatten från bostadsområdet söder om planområdet till pumpstation vidare mot reningsverket. Ledningen måste beaktas i exploateringen då den är svår att flytta och tål inte höga tryck från t.ex. allt för stora jordmassor.

Steglingegården är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Spillvattnet leds dels till pumpstationen för vidare pumpning till reningsverket. Dagvattnet på gården hanteras dels genom naturlig infiltration och dels genom avledning västerut mot Öresund via ledningen i Decauvillegatan. Steglingegårdens rotfruktstvätter är idag ansluten till dagvattnet via en sedimentationsdamm. Denna damm sedimenterar endast slam och jord men renar inte med avseende på närsalter. Frågan om hur detta ska hanteras vid fortsatt utveckling och utbyggnad av verksamheten ska diskuteras vidare under planarbetet.

ÖVRIGA LEDNINGAR OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Inom planområdet går det två starkströms ledningar. Den ena ledningen går tvärs över delar av planerat bostadsområde vid Stor Rydsgatan och Gjutaregatan och den andra ledningen går tvärs igenom Steglingegårdens i nordsydlig riktning.

AVFALL

Hanteringen av avfall i Höganäs kommunen generellt sköts av teknik- och fastighetsförvaltningen och bygger på källsortering.

HÄLSA, SÄKERHET

Steglingegårdens industriverksamheten är c-klassad enligt miljöbalken och därmed anmälningspliktig.

BULLER

Steglingegårdens verksamhet ger upphov till *trafikbuller* och *verksamhetsbuller*.

Trafikbuller

Trafikbuller uppstår vid transporter till och från verksamheten. Detta kan påverka de befintliga bostäderna vid Steglingegårdens infart och bidra till bullernivåerna längs med Brännerigatan. Enligt regeringens förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) är gällande riktvärden 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad samt 50 dB(A) ekvivalent nivå respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats. Maximalnivån inomhus nattetid är 45 dB (A).

Som underlag i planarbetet har kommunen gjort en översiktlig beräkning av bullernivåerna på närliggande hus vid Steglingegårdens infart samt på husen vid Brännerigatan. Bullerberäkning utgår från trafikmätning genomförd under september 2016, se *Gator och trafik på sidan 15*

Husen vid Steglingegården ligger som närmast 19,5 m ifrån vägens mitt med gavelsida mot vägen. Med utgångspunkt på nuvarande trafikflöde (250 ÅDT) visar beräkningarna en ekvivalenta ljudnivå på mellan 46 db (A) och med en maxnivå på 76 db(A)

Husen vid Brännerigatan består av villahus. Husen är genomgående placerade mellan 7-10 m från vägens mitt med framsida mot vägen. Gatan har en hastighetsbegränsning på 40 km/h och belastas förutom av Steglingegårdens transporter även av allmän persontrafik och tyngre transporter till och från andra verksamheter belägna längs med Brännerigatan.

Bullerberäkningarna tyder på en ekvivalenta ljudnivå på mellan 58 och 60 db(A) (maximal ljudnivå på mellan 82-86 db(A) beroende på fasadernas avstånd från gatan. Detta betyder att riktvärdena för den ekvivalenta överskrids under befintliga förhållanden med mellan 3 och 5 db(A).

Verksamhetsbuller.

Risk för bullerstörning från verksamheten finns mot planlagd mark för bostäder söder om Decauvillegatan. I Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller anges ljudnivåer som bör gälla vid planläggning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri och annat verksamhetsbuller.

Generellt sett gäller följande ljudnivåer vid bostadsfasad:

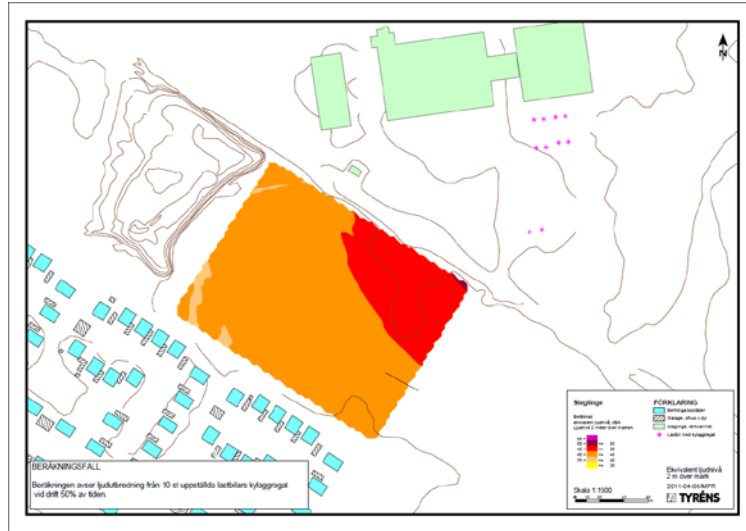
	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (06–22)			
Zon A*	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.			
Zon B	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljud-dämpad sida finns och att byggnaderna bullerpassas.			
Zon C Bostadsbyggnader	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA
bör inte accepteras.			

*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.

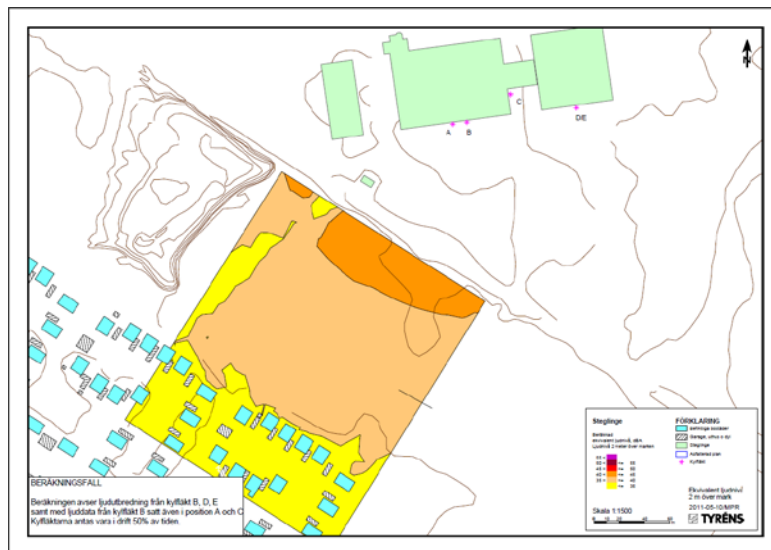
Bild 9 Utdrag ur Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder. Högsta ljudnivå från industri/ annan verksamhet. Frifältsvärde utombuss vid bostadsfasad

En bullerutredning av verksamheten är sedan tidigare genomförd av Thyréns. Bullerutredningen gjordes i juni 2011 dvs innan branden 2012 men bedöms fortfarande som aktuell då verksamheten efter uppbyggnaden inte har förändrats i någon stor omfattning. Bullerutredningen ger vägledning för hur planerat bostadsområde söder om verksamheten kan anpassas så att eventuella bullerstörningar från verksamheten kan förebyggas. Enligt utredningen uppstår bullerljud från verksamheten framförallt vid hantering av gods och annan materiel vid in- och utlastning samt ljud från kyl- och fläktaggregat. In- och utlastning sker i nuläget vid lastningsdockan i sydöstra delen av anläggningen som idag ligger öppet mot landskapet i söder. Ljud från kyl- och fläktaggregat förekommer både från verksamheten och från väntande lastbilar som normalt sett står parkerade vid lastningsdockan. Visst slammer ljud med höga maxnivåer från truckar och containrar förekommer också vid lastningsdockan vid vissa arbetsmoment. För övrigt sker produktionen inomhus i moderna industri och lagerlokaler. I samband med utredningen gjordes en bullerkartering från kyl- och fläktaggregat samt buller kopplat till transporterfordon i anslutning till in- och

utlastningsområdet. Enligt bullerkarteringen ligger nuvarande ljudnivåerna under dagtid, inom gällande riktvärden. På kvällar, nätter och helger överskrids dock gällande riktvärden för verksamhetsbuller med 0-5 db (A) ekvivalent ljudnivå cirka 50 m in på planlagt bostadsområde, då det gäller kyl- och fläktaggregat och cirka 80 m in på planlagt område, då det gäller buller kopplat till transportfordon.



Bullerkarta 1 (Thyréns 2011): Beräkningen avser ljudutbredning från 10 st uppställda lastbils kylaggregat vid drift 50% av tiden. Rött område representerar en ekvivalent ljudnivå på mellan 45-50 db(A).



Bullerkarta 2 (Thyréns 2011): Beräkningen avser ljudutbredning från kylfläktar vid drift 50% av tiden. Orange område representerar en ekvivalent ljudnivå på mellan 40-45 db(A).

FARLIGT GODS

Verksamheten har en dieseltank som förvaras ovan mark inne på området vilket medför att enstaka tanktransporter. Enligt fastighetsägaren överstiger dieselmängden inte 8 kubikmeter.

JORDBRUK OCH DJURHÅLLNING

På Steglinge gård bedrivs jordbruk och hästhållning. De typiska störningarna, eller olägenheter vad gäller hästhållning är bland annat lukt, flugbildning och risken för spridning av allergener.

Hästarnas hagar ligger väster om gården ca 10- 50 meter i från närmaste bostäder vid Gjutaregatan/Stora rydsgatan. Stall, gödselhantering och paddock ligger inne i på gården minst 240 meter från närmaste befintliga samt planerade bostadsområde.

MARKFÖRORENINGAR

Söder om Steglingegården, längs med Decauvillegatan finns potentiell markförorening. Här har det legat en smalspårig järnväg som tidigare ledde från tågstationen till Gustav Adolf schakt 500 m öster om utredningsområdet. Gruvdriften lades ner i början av 1960 talet och av gamla ortofoto från 1940 talet att döma togs järnvägsspåret ur bruk och revs upp mycket tidigare.

Ytterligare potentiell förorening finns utspritt på åkern i västra delen av området (söder om kyrkogården) i form av askor och slagg i mark, sannolikt rester från gruvdriften i området.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Planområdet ligger inom Görslövsåns avrinningsområde ca 1300 m från Brandstorpsbäcken. Görslövsåns avvattnar stora delar av kommunen och är förknippad med översvämningsproblematik framförallt vid framtida stigande medelhavsnivåer.

Marknivån i södra och östra delarna av området är generellt lågt med lägsta punkt på drygt +2 m.ö.h vilket kan innebära risk för översvämnningar vid förhöjda havsnivåer. Ingen aktuell mätning av grundvattennivåerna i området finns. Vid Stora Rydsgatan föreligger ingen risk för översvämnning då marknivåerna här är högre, mellan 3,5- 4,5 m. öh.

RADON

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

▶ PLANFÖRSLAG

Den framtida markanvändningen omfattar bostäder (B), livsmedelsindustri (I), verksamheter (Z), samt odling och djurhållning (L).

Huvudidén med planförslaget är att bekräfta befintlig verksamhet och samtidigt möjliggöra för en framtida utbyggnad av verksamheten. Befintlig angöring (Steglingevägen) säkras i detaljplan och planläggs som allmän gatumark. Behov av ny alternativ angöring för fortsatt utveckling av verksamheten ska studeras vidare under planarbetets gång. I norra delen av Steglingegården bekräftas befintliga byggnader och planläggs som odling och djurhållning kombinerat med bostäder och verksamheter. Kulturhistoriska värdefull bebyggelse säkras i detaljplan.

Planförslaget innefattar:

- 15 300 kvm eventuella **nya** verksamhetsytor för livsmedelsindustri.
- 1 500 kvm eventuella **nya** ytor för kombinerad användning jordbruk (odling/djurhållning) och livsmedelsindustri.

Detaljplanen möjliggör också för en nyexploatering av bostäder.

Planförslaget medger:

- 30-45 nya bostäder längs med Stora Rydsgatan och Gjutaregatan. Detta i form av enbostadshus, rad- eller kedjehus.
- 15-30 nya bostäder på jordbruksmarken i planområdets södra del i form av friliggande enbostadshus eller parhus.



Bild 10: Fågelhy över planområdet från väst.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE STEGLINGEGÅRDEN

Befintlig markanvändning på Steglingegården bekräftas i detaljplan. Detta innebär kort att gårdens södra del planläggs för livsmedelsindustri och gårdens norra del i huvudsak planläggs för jordbruksändamål med bostäder, livsmedelsindustri och verksamheter som kompletterande användning.

Nuvarande angöring (Steglingevägen) säkras i detaljplan genom att vägen planläggs som allmän gata. Behovet av alternativ angöring för fortsatt utveckling av verksamheten ska studeras vidare under planarbetets gång. *Se föreslagen Trafik, gatustruktur sidan 26.*

Jordbruk (odling och djurhållning) och verksamheter (L och Z)

Jordbruksdelen på Steglingegården bekräftas i plankartan som odling och djurhållning. Visst utrymme lämnas för utveckling och utbyggnad. I östra delen medges en ny byggrätt för eventuella framtida behov av diverse ekonomibyggnader som komplement till befintlig verksamhet. Befintlig hag- och åkermark väster om Steglingegården bekräftas i detaljplan. Användningen jordbruk kompletteras med livsmedelsindustri för en flexibel användning av anläggningen.

I en av de äldre stallbyggnaderna som för närvarande inte används i någon större omfattning mer än förvaring kompletteras jordbruk med verksamheter istället för livsmedelsindustri med tanke på närhet till arbetarbostäderna. Detta ger byggnaden en bredare användning samtidigt som verksamhetens störningsgrad hålls nere. Gårdsbutik ingår enligt boverkets allmänna råd (2015) i användningsbestämmelsen odling- och djurhållning.

Livsmedelsindustri (J)

För att möjliggöra en utbyggnad av gårdens huvudsakliga verksamhet, livsmedelsindustri, medges en utökad byggrätt i söder och öster om befintliga industribyggnader.

För att ta hänsyn till mötet med det öppna landskapet i öst och inte påverka landskapsbilden i allt för hög grad regleras byggnads höjd och nockhöjd i plankartan. Befintliga byggnader och höjder på dessa bekräftas i plankartan, samtidigt som ett visst utrymme ges för eventuella framtida behov för förändring.

Med hänsyn till landskapsbilden bör de nya byggnadstillskotten visuellt delas upp och anpassas till den befintliga miljön, förslagsvis med en stil som bygger vidare på de befintliga gårdens lantliga karaktär. Varierad placering av byggnaderna med förskjutningar i fasad och höjd är saker som visuellt bryter ner byggnadernas volymer och bidrar till en minskad skala. Vegetation och trädplantering i områdets kantzon kan användas för att rama in och väva samman den nya industribebyggelsen med omkringliggande landskap.

Hantering av livsmedel, enligt de miljöföreskrifter som finns, ställer särskilda krav på hur verksamhetens lokaler logistiskt och arbetsmiljömässigt planeras. Bland annat så ska verksamhetens lokaler för produktion och lagerhantering vara fysiskt sammanhängande så att livsmedelsgodis inte behöver transporteras utomhus. In- och utlastning av livsmedelsgodis ska i största möjliga mån hållas separerade. Särskilda krav ställs även på personalutrymmen som ska finnas i direkt anslutning till produktionshallarna.

Verksamhetens lokaler ska utformas på ett sätt som gör att eventuella störningar från verksamheten kan förebyggas. Störningar som kan uppstå vid tex in- och utlastning och annan godshantering kan motverkas genom god planering av verksamheten. *Se Extern verksamhetsbullen sidan 17, 18 och 29.*



Bild 11: Onanstående fägelhybild är en volymstudie över Steglingegården framtagen av Höganäs kommun i dialog med fastighetsägaren. Bilden är tagen från sydväst och visar hur en fullt utbyggd verksamhet kan se ut enligt aktuellt planförslag. Röd streckad linje visar angoringsmöjligheter om en alternativ tillfartsväg i söder byggs ut, se Föreslagen trafik och gatustruktur; Steglingegården s 25. Anläggningen är uppdelade i flera byggnadsvolymer med mellansektioner som kopplar samman verksamheten i en fysisk sammanhängande enhet. De nya byggnaderna är utformade som större ekonomibygnader vilket bygger vidare på den befintliga gårdens lantliga stil. Verksamheten är uppbyggd runt ett inre in- och utlastningstorg där särskilt bullriga arbetsmoment kan utföras samt tekniska installationer placeras och skärmas av från omgivningen med hjälp av byggnaderna. För att hålla hanteringen av inkommande råprodukter separerade från färdiga utgående produkter kan en stor del av inlastningen också ske i västra delen av anläggningen.

Kulturhistorisk bebyggelse

Steglingegårdens äldre bebyggelse bedöms som särskilt värdefull enligt vad som avses i 2 kap 6 § PBL (2010:900). De byggnader som tydligast avslöjar gårdens historia är de tre gamla lantarbetarbostäderna, stallbyggnaden framför och inspektörsvillan.

Lantarbetarbostäderna bedöms som mest värdefulla i sammanhanget och föreslås att skyddas genom rivningsförbud (r) och specificerade varsamhetsbestämmelser (k). Tillhörande uthus skyddas genom prickmark och varsamhetsbestämmelser.

Inspektörsbostaden har ett högt miljöskapande värde och bidrar till en förståelse för gårdens tidigare användning och funktioner. **Inspektörsvillan** föreslås skyddas i form av enklare varsamhetsbestämmelser (k) och prickmark som säkerhetsställer husets volym och placering i gårdsrummet.

Eventuella tillbyggnader på husen får ske på husens baksida och anpassas till byggnadens karaktärsdrag.

Stallet bedöms inte inneha något högt enskild värde som kulturmiljöobjekt. Stallets kulturhistoriska värden bedöms inte så pass höga att skydds- eller varsamhetsbestämmelser i detaljplan kan motiveras. Byggnadens avskiljande funktion och placering i gårdsrummet säkras med prick och kryssmark. På kryssmark får en mindre tillbyggnad av huvudbyggnad ske. I övrigt bedöms dess kulturhistoriska värde kunna bevaras genom varsamt hanterande enligt plan- och bygglagen **8 kap. 14 §** vilket även gäller övrig äldre bebyggelse på gården.

BOSTADSBEBYGGELSE (B)

Totalt sett föreslås cirka 26 000 kvm användas för bostadsändamål i form av rad-, par-, eller kedjehus och friliggande enfamiljshus. Föreslagen ny bostadsbebyggelse är fördelad på två område, ett längs med Stora Rydsgatan och Gjutaregatan samt ett på åkermarken i södra delen av planområdet.

Bostäder vid Stora Rydsgatan och Gjutaregatan

Vid Stora Rydsvägen föreslås i huvudsak radhus alternativt kedjehus och längs med Gjutaregatan friliggande enfamiljshus. Beroende hur det bebyggs kan området komma att innehålla mellan 30- 45 bostäder.

Området angränsar i öst till en gammal kyrkogård som är en utpekad kulturhistorisk värdefull miljö. Bebyggelsen ska placeras på ett respektfullt avstånd från kyrkogården så att insyn minimeras och att miljön inne i kyrkogården inte påverkas visuellt i allt för stor omfattning. Även hur bebyggelsen utformas och placeras i förhållande till kyrkogatan är viktigt då gatan utgör kyrkogårdens entré och ett viktigt kulturhistorisk stråk som kopplar samman kyrkogården med Höganäs äldre mer centrala delar (gruvtorget).

Utgångspunkten i området är småskalig bebyggelsen med en höjd som motsvarar högst två våningar. Byggnadshöjden på bostäderna regleras till 5 meter (8 meter inock) vilket säkerställer låg skala och att hus i mer än en våning byggs med vinklat tak. Byggnadshöjden på enfamiljshusen vid Gjutaregatan regleras till 4 meter (8 meter inock). Ambitionen är att skapa ett grönt och gångvänligt område som kompletterar den befintliga byggnadsmiljön i området. Bebyggelsens övergripande placering och struktur bygger vidare på kyrkogårdens strikt klassicistiska landskapsstil.

Husen placeras i huvudsak med entrésida och gavelsida ställd mot gata. På detta vis samspelar husen med gatan samtidigt som ett varierat gaturum skapas med inblickar mellan husen mot kyrkogården. Gavelställda hus gör också att husen kan placeras relativt nära kyrkogården vilket ger ett bra markutnyttjande utan att husen inskränker visuellt på kyrkogården i allt för stor omfattning. Husen placeras indraget från gatan för att ge utrymme för grönska och trädvegetation i gatans kantzoner.



Bild 12: Fågehy från sydväst över Stora Rydsgatan och Gjutaregatan

Bostäder i södra delen

På jordbruksmarken i planområdets södra del prövas friliggande enfamiljsbostäder alternativt parhus. Beroende på hur det bebyggs kan området komma att innehålla mellan 17-35 st bostäder. Området bygger vidare på den befintliga bebyggelsestrukturen söder om området med en angröring i söder från Sjöcronavägen.

Utgångspunkten är ett klassisk villahusområde med ett utrymme för en relativ fri arkitektonisk utformning. Byggnadshöjd regleras till 4 meter (8 meter inock). Ambitionen är att skapa ett grönt och gångvänligt område som kompletterar den befintliga bebyggelsen och miljön i området. Variation i bostadsområdet skapas genom förskjutningar av områdets gata i sidled som förstärks av tomternas form och hus som förslagsvis placeras växelvis med långsida och gavelsida mot gatan. Mindre grönytor i gatan mjuknar upp gaturummet och samtidigt som det skapar en intressant boendemiljö. Natur/parksläpp mellan tomterna med gångstigar, binder samman området med omgivande naturområde samt angränsande gång- och cykelväg i söder.



Bild 13: Fågelhy från sydöst över planerad bebyggelse i planområdets södra del. Röd linje illustrerar områdets angröring från Sjöcronavägen. Streckad röd linje illustrerar möjlig tillfartsväg till Steglingegården söderifrån via enskild väg, se gata och trafik sida 26.

FÖRESLAGEN NATUR, PARK OCH GRÖNSTRUKTUR

Mellan den nya bebyggelsen vid Stor Rydsgatan och kyrkogården föreslås ett smalt parkstråk med gång- och cykelväg. Stråket ansluter till befintlig park med gång och cykelvägar söder om Gjutaregatan.

Vid Gjutaregatan är det viktigt att mötet mellan husen och åkermarken i anslutning till Steglingegården beaktas. Längs med hustomterna föreslås därför en remsa naturmark där enstaka busk- och trädvegetation kan planteras för att mjuka upp övergången mellan bebyggelse och det halvöppna landskapet.

På åkermarken söder om Steglingegården föreslås ett större område avsättas för masshantering. *Se bild 5.* Avsikten är slutförvaring där tillförda massor ska landskapas till ett upphöjt kuperat naturområde med busk- och trädplantering som ansluter till de befintliga kullarna i väst. Området kommer även att fungera som ett visuellt störningsskydd och buffertzonen mellan de nya verksamhetslokalerna och planerad bostadsbebyggelse i söder.

FÖRESLAGEN TRAFIK, GATUSTRUKTUR STEGLINGEVÄGEN

Steglingevägen planläggs som allmän gata fram till Kyrkogården vilket i detaljplan säkerhetsställer angöringen till den befintliga verksamhet.

Trafikalstring

En utökning av Steglingegårdens verksamhetsytor kan leda till ett ökat transportflöde med risk för ökad trafik- och miljöbelastning vid verksamhetens tillfartsvägar som följd. Bland annat kan ett ökat transportflöde bidra till ökad bullerpåverkan och ha en negativ effekt på trafiksäkerhet och framkomligheten i gatunätet vilket försämrar förutsättningarna för en god trafik- och stadsmiljö.

Hur stor transportflödet sammantaget kommer att bli och vilken påverkan detta kommer att medföra är i nuläget oklart. Transportflödet från Steglingegården beror mycket på hur produktionen ökar efterhand som verksamheten utvecklas och expanderar med nya verksamhetsytor. En ökad produktion behöver i sig inte innebära en proportionerlig ökning av antalet transporter utan kan begränsas genom god logistik och att varje enskild transport volymmässigt maximeras. För att bedöma lämpligheten av verksamhetens utveckling enligt aktuellt planförslag krävs noggrannare beräkningar och studier av verksamhetens transportflöde vilket kommer att göras under planarbetets gång.

En tänkbar åtgärd är att en ny tillfartsväg till verksamheten anläggs för att avlasta den befintliga tillfartsvägen norrifrån via Brännerigatan. En möjlig alternativ tillfartsväg som har diskuterats med fastighetsägaren är en angöring i söder till Prästavägen via en ny enskild väg från verksamheten till Långarödsvägen. Förutsättningarna för den alternativa tillfartsvägen till Prästavägen kommer att diskuteras vidare under planarbetet med berörda parter.

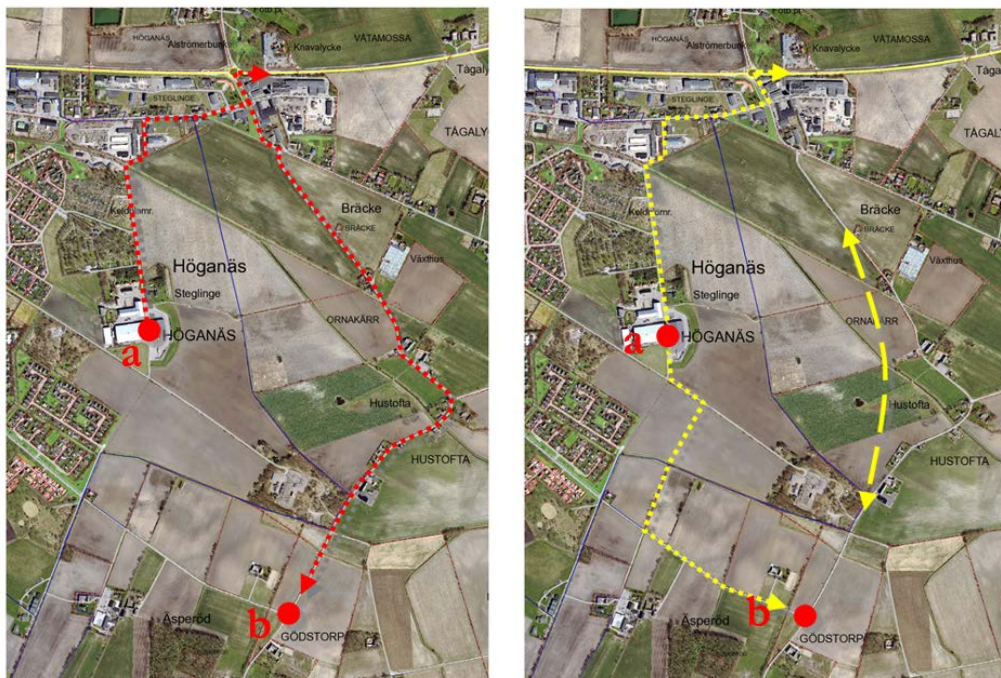


Bild 14: T.v: Karta över befintlig tillfartsväg från Prästavägen. Avstånd från punkt a till b är cirka 3,70 km
T.h: Karta över tillfartsväg via anslutning vid Långarödsvägen ut till Prästavägen. Avstånd från punkt a till b är cirka 1,55 km. Gul streckad linje markerar ett vägparti i höjd med Hustofta där det på sikt enligt den fördjupade översiktsplanen för Höganäs och Väsby (2012) kan finnas behov av en ny sträckning väster om byn.

PRÄSTAVÄGEN

På sikt bedömer kommunen att Prästavägen bör åtgärdas då den i vissa delar är otillräcklig för tyngre transporter. Förbättrad framkomlighet längs med Prästavägen skulle inte bara innebära en minskad trafik och miljöbelastning från Steglingegården utan även verka positivt för t.ex. kan trafikmiljön längs med väg 111an då en stor andel av den tungtrafiken här kan ledas om och därmed avlasta de centrala delarna av staden. Åtgärder längs med Prästavägen kan inte säkerhetsställas i detaljplan utan kräver en överenskommelse och samarbetsavtal mellan Höganäs kommun och Trafikverket som är väghållare.

BOSTÄDER VID STORA RYDSGATAN OCH GJUTAREGATAN

Bostäderna vid Stora Rydsgatan föreslås angöras från befintlig gata. Stora Rydsgatan omgestaltas och anpassas för den nya bebyggelsen med trottoar och eventuell trädvegetation om det är möjligt med tanke på alla ledningar i gatan. Trevägs korsningen vid Långgatan byggs om för att bryta ner gatans längd och för att skapa en tydligare hierarki i gatunätet. Ett tydligt gaturum med kortare upplevda avstånd skapar en inbjudande gångvänlig gatumiljö.

Gatupartiet vid åkern föreslås utformas med trottoar och en separat gång- och cykelväg. En trädrad mellan gata och cykelväg bygger vidare på ekallén söder om området. Trädplantering generellt längs Stora rydsgatan och Gjutaregatan kan hamna i konflikt med befintliga ledningar i marken och behöver studeras vidare under planarbetet.

Trafikaltring:

Ett tillskott på mellan 30-45 bostäder i området bedöms innebära en ökning på mellan 105-160 fordonsrörelser per dag i området. Trafiken förväntas fördelas relativt jämnt på angränsande gator med en något större tyngd på Långgatan. Trafikökningen bedöms som acceptabel och inom ramen för gatunätets kapacitet.

BOSTÄDER I SÖDRA DELEN

Angöringen till bostadsområdet i planområdets södra del kommer att ske via en förlängning av Sjöcronavägen. Gatan utformas med vändplats och med en gatubredd på cirka 6,5 meter. Gatan ska anpassas för blandtrafik där fotgängare ska prioriteras. För att skapa variation i gaturummet och en intressant boendemiljö föreslås förskjutningar av gatan i sidled som bryter siktlinjen i gatan. Gatans förskjutningar förstärks av tomternas form och hus som växelvis placeras med långsida och gavelsida mot gatan. Mindre grönytor i gatan varierar och mjuknar upp gaturummet

Trafikaltring:

Ett tillskott på mellan 17-34 bostäder i området bedöms innebära en ökning på mellan 60-120 fordonsrörelser per dag på Sjöcronavägen. Trafikökningen bedöms som acceptabel och väl inom ramen för Sjöcronavägens kapacitet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Mellan den nya bebyggelsen och kyrkogården föreslås ett parkstråk med en gång- och cykelväg. Stråket ramar in och skapar ett naturligt avstånd mellan bostadsbebyggelsen och kyrkogården. Gång- och cykelstråket ansluter till befintliga gång- och cykelvägar vid Decauvillgatan.

KOLLEKTIVTRAFIK

Ingen åtgärd föreslås som påverkar kollektivtrafikens linjedragning. En ökning av antalet bostäder i området skapar större underlag för kollektivtrafiken.

PARKERING OCH UTFARTER

Parkering ska anordnas inom egen fastighet enligt kommunens parkeringsnorm och policy, se *kommunala planeringsunderlag sid 9*.

För bostäderna vid Stora Rydsgatan finns flera sätt att anordna boende och besöksparkering på. Antingen genom direkt angöring från gatan eller via gemensamt anordnade infartsgator som antingen leder direkt upp till respektive bostad och/eller till en gemensam parkeringsanläggning i anslutning.

Den allmänna parkeringen vid kyrkogårdens entré bedöms i bredd som överdimensionerad (20 meter) och föreslås därför smalnas av 2,5 meter för att ge plats för ett gångområde i anslutning till planerad bebyggelse söder om parkeringen. Hur området runt den allmänna parkering ska se ut och hur parkering löses för den planerade bebyggelsen i anslutning till den ska studeras vidare i planarbetet.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP

Steglingegården

Steglingegården är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. I vatten- och dagvattenledningarna längs Decauvillegatan finns kapacitet för ökat vattenuttag. Dagvattendammen väster om planområdet kan användas för utjämning av dagvattenflödet. Kapacitet finns även för ökad mängd spillvatten i pumpstationen.

Stora Rydsgatan och Gjutaregatan

Planerad bebyggelse vid Stora Rydsgatan och Gjutaregatan kan ansluta till befintligt kommunalt vatten, avlopp och dagvatten. Den kraftiga vattenledningen som i sina delar korsar området behöver dock beaktas eller vid behov flyttas för att inte hamna i konflikt med planerad bebyggelse. Frågan om vattenledningen ska studeras vidare i planarbetet.

Södra delen

Planerad bebyggelse i södra delen av planområdet kan kopplas på befintliga vatten- och dagvattenledningar sydöst om området. Eventuellt kan ett mindre fördröjningsmagasin komma att bli aktuellt innan dagvattnet påförs det kommunala nätet. Vad det gäller spillvatten bör bebyggelsen kopplas på befintlig huvudledning som korsar området. Huvudledningen är svår att flytta och beaktas därför genom ett natursläpp mellan hustomterna.

Vid planens genomförande ska räddningstjänsten samrådas för att säkerhetsställa att brandvattenförsörjning finns och att de åtgärder som krävs av markens framkomlighet utförs.

AVFALL, ÅTERVINNINGSTATION

Den nya bebyggelsen ska anpassas för att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät för el, tele och fiber.

Inom planområdet går det två starkströms ledningar som kan att hamna i konflikt med en planerad exploatering av området. Den ena ledningen går tvärs över delar av planerat bostadsområde vid Stor Rydsgatan och Gjutaregatan och den andra ledningen går tvärs igenom Steglingegårdens planerade utbyggnad i norrsydlig riktning. Ledningarna behöver antingen flyttas eller beaktas. Frågan kommer att diskuteras vidare under planarbetet med berörda parter.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

Trafikbuller

För att få en uppfattning om bullerstörningarnas framtida nivåer har en schablonmässig uppräknig av nuvarande trafikflöde på Brännerigatan och Steglingevägen gjorts. I detta räkneexempel antas en generell ökning av trafiken längs med Brännerigatan med 25 % (både personbilstrafik och tung trafik inräknat).

En trafikökning på 25 % vid Brännerigatan (östlig riktning) innebär en ökning på cirka 480 fordon rörelse per dygn. Enligt nuvarande andel tungtrafik på gatan dvs 13 % innebär detta en ökning på cirka 65 fordon rörelser från tung trafik.

Under dessa förutsättningar ökar den ekvivalenta ljudnivån på Brännerigatan med knappt 1 db(A). Den maximala ljudnivån är oförändrad. Förändringen bedöms som knapp märkbar³.

Om motsvarande trafikökning skulle ske från Steglingegården som på Brännerigatan (dvs med ett tillskott på drygt 480 fordon rörelse per dygn varav andel tungtrafik är 65 fordon rörelser från tungtrafik) skulle den ekvivalenta ljudnivån vid Steglingegårdens med 4 db(A). Den maximala ljudnivån förblir densamma. Förändringen är märkbar men inom gällande riktvärde.

Beräkningen tyder på att det finns utrymme för en viss trafikflödesökning från Steglingegården utan att ljudnivåerna vid verksamhetens tillfartsvägar förändras på något avgörande sätt. Hur stor transportflödet sammantaget kan komma att bli från Steglingegården och vilken påverkan detta kommer att medföra är i nuläget oklart. För att bedöma lämpligheten av verksamhetens utveckling ur trafikbullersynpunkt enligt aktuellt planförslag krävs noggrannare beräkningar och studier av verksamhetens transportflöde vilket kommer att göras under planarbetets gång.

Externt verksamhetsbuller

Avståndet mellan Steglingegårdens fastighet och planerade bostäder i söder är minst 90-100 m. Avståndet bedöms som väl tilltaget för att planerade bostäder inte ska påverkas negativt av buller från den befintliga verksamheten.

Eventuell bullerproblematik som kan uppstå efter hand som verksamheten utvecklas bedöms kunna hanteras inom ramen för verksamheten och förebyggas genom god

³ Ljudnivå mäts i decibel (db) som är en logaritmiska mätskala. En ljudförändring på 10 dB innebär en fördubbling av ljudnivån. Förändringar på mellan 1-2 dB upplevs som knappt märkbara för det mänskliga örat. Vid 3 dB förändring märks dock en tydlig skillnad.

planering och transportlogistik. Ett effektivt sätt för att motverka bullerstörningar är genom fysisk avskärmning t.ex. genom plank, bullervallar. Byggnader kan i sig också motverka eventuellt buller om de placeras strategisk så att bullriga platser eller tekniska installationer skärmas av från omgivningen. Vid behov kan också olika punktåtgärder göras genom t.ex. bullerdämpning på fläktar och kylanläggningar samt att väntande transportfordon med bullrande kyl och fläktanläggningar anvisas till särskilt avskärmade ställplatser.

På åkermarken söder om Steglingegården föreslås ett större område avsättas för masshantering, *se bild 5 på sidan 25*. Avsikten är slutförvaring där tillförda massor ska landskapas till ett upphöjt kuperat naturområde med busk- och trädplantering som ansluter till de befintliga kullarna i väst. Området kommer även att fungera som ett störningsskydd och buffertzon mellan de nya verksamhetslokalerna och planerad bostadsbebyggelse i söder. I första hand visuella störningar men även till viss del buller om behovet finns beroende på hur massorna i området placeras och formas.

FARLIGT GODS

Verksamheten har en dieseltank som förvaras ovan mark inne på området vilket medför att enstaka tanktransporter.

JORDBRUK OCH DJURHÅLLNING

På Steglinge gård bedrivs jordbruk och hästhållning. De före detta arbetarbostäder, inom Steglingegården är en del av jordbruksfastigheten. Enligt boverkets rekommendationer ("*Vägledning för planering för och invid djurhållning*", rapport 2011:6) ska skäligen hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Djurhållningen bedöms acceptabel med hänsyn till att bostäderna ligger inom en jordbruksfastighet.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Utredningsområdet ligger inom Görslövsåns avrinningsområde ca 1300 m från Brandstorpsbäcken. Görslövsåns avvattnar stora delar av kommunen och är förknippad med översvämningsproblematik framförallt vid framtida stigande medelhavsnivåer.

Höjdsättningen av marken och ett väl fungerande avrinningsystem är avgörande för att minska översvämningsrisken och undvika skador på fastigheter. Med anledning av översvämningsrisken bör ingen bostadsbyggnation med färdiggolvshöjd under + 3 m.ö.h eller källare medges.

RADON

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



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under fjärde kvartalet 2017.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 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.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt Va-nät	Höganäs kommun
El, fjärrvärme och bredband	Höganäs energi
Tele	Skanova
Kvartersmark	Berörd markägare

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll.

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.

AVTAL

I samband med planläggning ska ett exploateringsavtal upprättats 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, markfrågor, fastighetsbildning, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragnings mm regleras.

Ett planavtal har även upprättats mellan kommunen och exploatören som bekostar planläggning.

FASTIGHETSRETTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget. Fastighetsindelingsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSBIKDNINGSAÅTGÄRDER

Planens genomförande innebär att fastighetsbildningsåtgärder behöver ske såsom avstyckning, fastighetsreglering, servitutsbildning samt inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar för bostadsfastigheterna inom planområdet så som miljöhus, parkeringsanläggningar, lek- och vistelseytor etcetera. Förrättningskostnaden för fastighetsbildningsåtgärderna bekostas av exploatören enligt upprättat exploateringsavtal.

Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av anläggningen i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal med mera fastställs i ett anläggningsbeslut.

Hur avstyckningen kommer att ske är i nuläget oklart men kommer att föras in i genomförandebeskrivningen inför detaljplanens granskning.

Inom planområdet finns samfälligheten Höganäs s:38. Samfälld mark kommer att upphävas och regleras in den kommunala fastigheten Höganäs 38:35.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

Höganäs kommun och exploatör som kan dra nytta av exploateringen bekostar utbyggnad av allmän platsmark så som gator, cykelvägar och parkområde.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Höganäs kommun bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i kommunens VA-taxa.

Anslutningsavgifter för el och dylikt erläggs av berörd markägare enligt varje leverantörs taxa.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning osv som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

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

Kommunen är skyldig att inlösa mark för allmän platsmark (park, natur, gata och gång- och cykelväg).

UTBYGGNADSKOSTNADER FÖR DE ALLMÄNNA ANLÄGGNINGARNA

Kostnaderna för utbyggnad av de allmänna ytorna, gator, park samt vatten och avlopp ska finansieras genom exploateringsavtal.

Stadsmiljöavdelningen på samhällsbyggnadsförvaltningen har beräknat kostnader för drift och underhåll av de allmänna anläggningarna till x xx xxx kr



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.

BEHOVSBEDÖMNING

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 behovsbedömning 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.

Motiveringen är att aktuellt planförslag:

- Inte står i konflikt med några nationella, regionala eller lokala bevarandevärden.
- Tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena.
- Är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Höganäs och Väsby, vilket innebär bland annat nya bostäder i tätorten Höganäs samt utveckling av befintlig verksamhet.
- Frågor om trafik och spillvatten kommer att studeras separat under planarbetets gång.