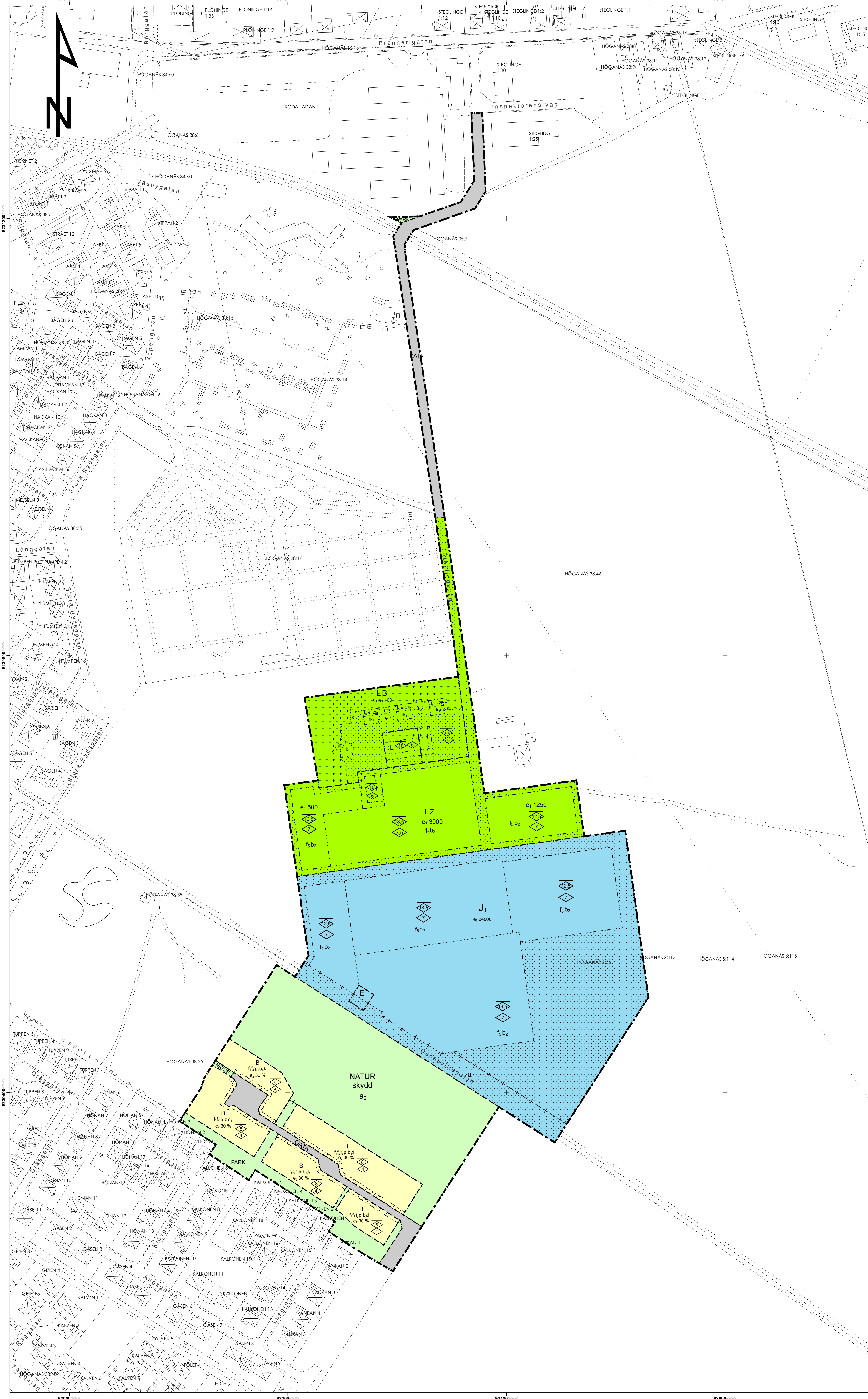


PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- · - · - · - Egenskapsgräns
- + - + - + Administrativ gräns
- + · + · + · + Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK** Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR** Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartermark

- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- J1** Livsmedelsindustri - hättning, paketering, beredning eller liknande hantering av livsmedel för medges. Tillverkning eller beredning av rökta eller friterade livsmedelsprodukter får inte medges., PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- L** Odling och djurhållning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- LB** Odling och djurhållning. Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- LZ** Odling och djurhållning. Verksamheter - verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Handel med skrymmande varor får inte medges., PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E** Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

- Skydd** Skyddande vegetation samt bullervall ska finnas, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med kompletteringsbyggnad. Inom område för kryssmark där ingen exploateringsgrad anges får mindre del av huvudbyggnad finnas., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. Föreskriven byggnadshöjd ska mätas utifrån byggnadskroppens längsida., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₁ Takkupor och frontespiser får anordnas upp till en 1/3 av taklängden per bostadsenhet utan att angiven byggnadshöjd påverkas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Högsta byggnadshöjd för kompletteringsbyggnader är 3 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Endast frilligande enfamiljshus eller parhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Enstaka byggnadsdelar som t.ex. frontespiser, trapphus, in- och uttätning samt tekniska anläggningar får överstiga angiven högsta byggnadshöjd., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆ Eventuell tillbyggnad ska anpassas till huvudbyggnads karaktärsdrag, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

- p₁ Huvudbyggnad och kompletteringsbyggnad ska, om ej sammanbyggda och där inget annat anges, placeras minst 4,5 meter respektive 0,5 meter från fastighetsgräns. Angångssida på garage och carport ska placeras minst 6 meter från gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Rivningsförbud

- r Byggnad får inte rivas. Vid brand eller annan händelse som förorsakar att byggnaderna förstörs får byggnader motsvarande nuvarande byggnaders volym, utformning och placering uppföras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Utförande

- D₁ Ingen byggnad med mindre än +3 m.0.h färdig golvhöjd får medges. Endast källaröversikt får medges, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- D₂ Endast källaröversiktbyggnader får medges., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Versamhet

- K₁ Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess arkitektur och äldre karaktär bevaras. Karaktärsdrag avses vara detaljer av Höganäskeramik som fönsterbleck och yttertrappa, takbeläggningen i rött tegel, sidohängda träfönster, spritputs och lantarbetarbostädernas horisontella utformning. Ytterligare takkupor och takfönster får inte förekomma., PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- K₂ Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess arkitektur och äldre karaktär bevaras., PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- K₃ Byggnadens värden ska bibehållas. Värdebestämmande drag avses vara dess särskiljande ställning i gårdsrummet samt dess ovanliga utformning jämfört med lantarbetarbostäderna. Tak- och fasadmateriell är ett gemensamt karaktärsdrag med lantarbetarbostäderna och ska bibehållas., PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Omfattning

- e₁ 0 Största exploatering per egenskapsområde är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ 0 % Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 %. Den totala byggnadsarean för enfamiljshus får dock inte överstiga 200 kvadratmeter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₃ 0 Största exploatering inom byggbar mark per användningsområde är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighet

- d₁ Minsta fastighetsstorlek för parhus och frilligande enfamiljshus är 300 respektive 650 kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d₂ Område för bostäder får inte styckas av från stamfastighet, PBL 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Störningskydd

- m Uteplats till bostad ska utföras bullerfri, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år., PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar., PBL 4 kap. 6 §

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

- Bygglövsbefriade åtgärder, enligt 9 kap 4 a-c pbl, kräver bygglov, PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.
- a₂ Marklov krävs inte för anläggande av störningskydd i form av vall med en höjd på högst 6 m.0.h., PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

ORTOFOTO MED PLANOMRÅDE



SKALA 1:15 000

0 250 500 1 000 Meter

KULTURMILJÖ



Lantarbetarbostäderna till vänster med tillhörande uthus i höger bilden



Inspektörsvillan till vänster och stallbyggnaden till höger

GRUNDKARTA

Grundkartan är upprättad 2014-08-12 av Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1991, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i juli 2016. Skala: 1:11 000 Standard 1 Koordinatsystem i plan Sweref 99 13 30 Höjdsystem: RH2000 Upphovs rätt/kontaktperson: Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs/Anders Skoog Höganäs 2016-08-16 Anders Skoog

Teckenförklaring

39:29 Fastighetsbeteckning

- | | |
|------------------------|--------------------------------------|
| Terrängpunkt | Rättighetsinformation |
| • Markhöjd | Ledningsrätt |
| ○ Lovträd | Servitut |
| • Övrig markpunkt | GA |
| Fastighetsgräns | Nyttjanderätt |
| - - - Befintligt | Andra rättigheter, Odefinierad |
| Bebyggelse | |
| □ Byggnad, yta | |

SYFTE

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 (L). I planarbetet ska även en tillfredsställande angöring till verksamheten säkras.

Syftet är också att pröva lämpligheten för bostäder i området söder om Steglingegården som sen tidigare är planlagt för bostäder. I och med planarbetet med Steglingegården omformas och anpassas byggrätten till de nya utvecklingsplanerna för området.



Detaljplan för
HÖGANÄS 38:46 MFL, ÖSTRA DELEN
i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län

ANTAGANDE:
2018-03-08

LAGA KRAFT:
2018-05-24

Antagandehandling
Standard planförfarande

Skala 1:1 500 (A0)

UPPRÄTTAD:
2018-01-04

Anders Skoog
TF Plan- och bygglovschef

Per-Erik Linders
Planarkitekt

KS/2015/277

▶ PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV HÖGANÄS 38:46 m.fl., ÖSTRA DELEN (STEGLINGEGÅRDEN), I HÖGANÄS HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Ovan: Flygfoto över Steglingegården taget från sydöst

ANTAGANDEHANDLING, 2018-03-08
LAGA KRAFT, 2018-05-24



**HÖGANÄS
KOMMUN**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	3
INLEDNING	4
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	12
PLANFÖRSLAG	23
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	35
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	37



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, 2018-03-08

Planbeskrivning (denna handling), 2018-03-08

Utlåtande, 2018-03-08

Behovsbedömning, 2018-01-04

Samrådsredogörelse, 2018-01-04

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRRENDET:

Fastighetsförteckning, 2017-12-08

Grundkarta, 2016-08-12

ÖVRIGT UNDERLAG

Trafik- och bullerutredning, WSP 2017-12-18

Bullerutredning, WSP 2017-12-13

Kulturhistorisk utredning, Höganäs kommun 2016

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

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 (L). I planarbetet ska även en tillfredsställande angöring till verksamheten säkras.

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 av bostäder.

Kommentar:

Inför granskning har planområdet som låg till grund för samrådsförslaget delats upp i två delar, en östra och en västra del. Detaljplanen för den västra delen, det vill säga bostäderna vid Gjutaregatan och Stora Rydsvägen, pausas i väntan på en miljöteknisk utredning. Detaljplan för östra delen, det vill säga denna detaljplan som omfattar Steglingegården och planerade bostadsområde söder om gården, drivs vidare för att inte tidsmässigt stanna upp Steglingegårdens utbyggnadsplaner. Planmässigt bedöms detta inte få några större omfattande konsekvenser.

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 konstaterades ett behov av detaljpanelläggning för området.

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 kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

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

▶ OMRÅDETS LÄGE, OMFATTNING OCH AVGRÄNSING

Det aktuella området ligger i östra Höganäs ca 1,5 km från Höganäs centrum. Planområdet omfattar delar av fastighet Höganäs 38:46, 38:35, 35:7, samt Röda ladan 1 och Steglinge 1:1. Området är cirka 13,5 ha stort och avgränsas enligt nedanstående kartbild. Fastigheten Höganäs 38:46 är privatägd och fastigheten Höganäs 38:35 ägs av kommunen.



Bild 2: Orienteringskarta med planområde

▶ 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.

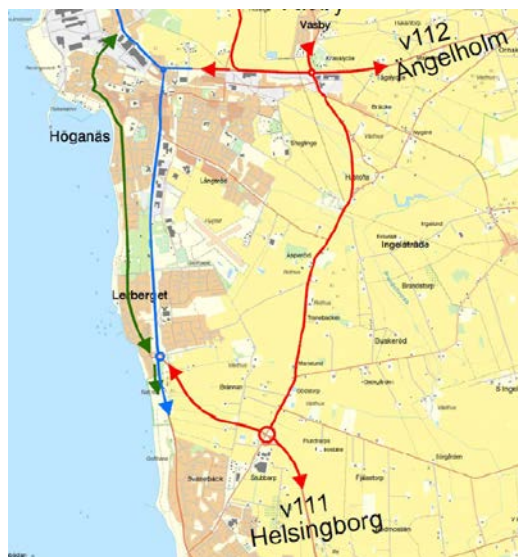
FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

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 från tung trafik 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 av en ny sträckning väster om byn eftersom många gårdar och hus ligger trångt nära vägen.

Kommentar:

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 bebyggelseutvecklingen i staden. Arbetet med denna studie (åtgärdsvalsstudie) har avslutats och ses endast som en kartläggning av väg 111. Som en fortsättning på kartläggningen ska ett par korsningar på väg 111 studeras vidare i åtgärdsvalsstudier och Trafikverket ska delta i kommunens arbete med trafikplan.

GÄLLANDE DETALJPLANER

1. DP/1284-P52. *Steglinge 1:1, Brücke 3:1 m.fl., laga kraft den 18 nov 1987.*
Mark inom planområdet 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.
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.

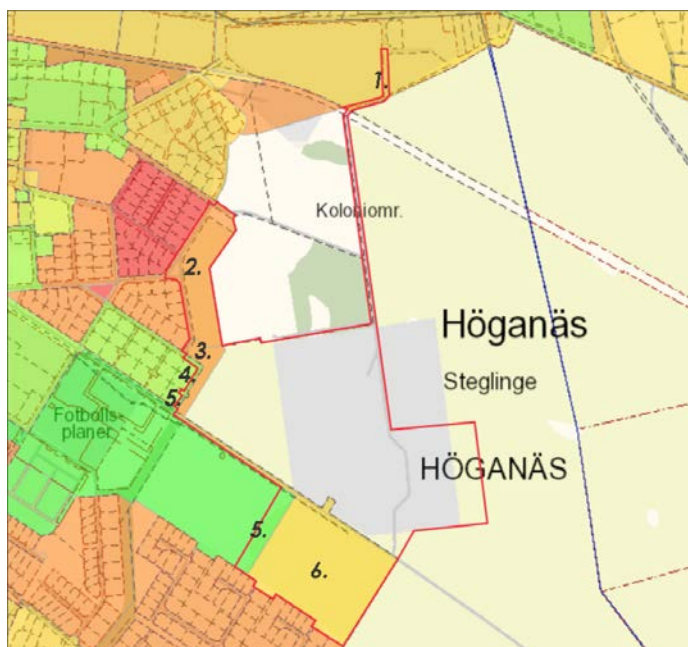


Bild 4: Gällande detaljplaner. Aktuellt planområde det vill säga planområde för detaljplan för Höganäs 38:46 med flera, **östra delen** omfattas endast av detaljplan siffermarkerad som 1, 5 och 6.

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. Inga områden inom aktuellt planområde omfattas av naturvårdsplanen.

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 kulturmiljölagen (1988:950) 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.

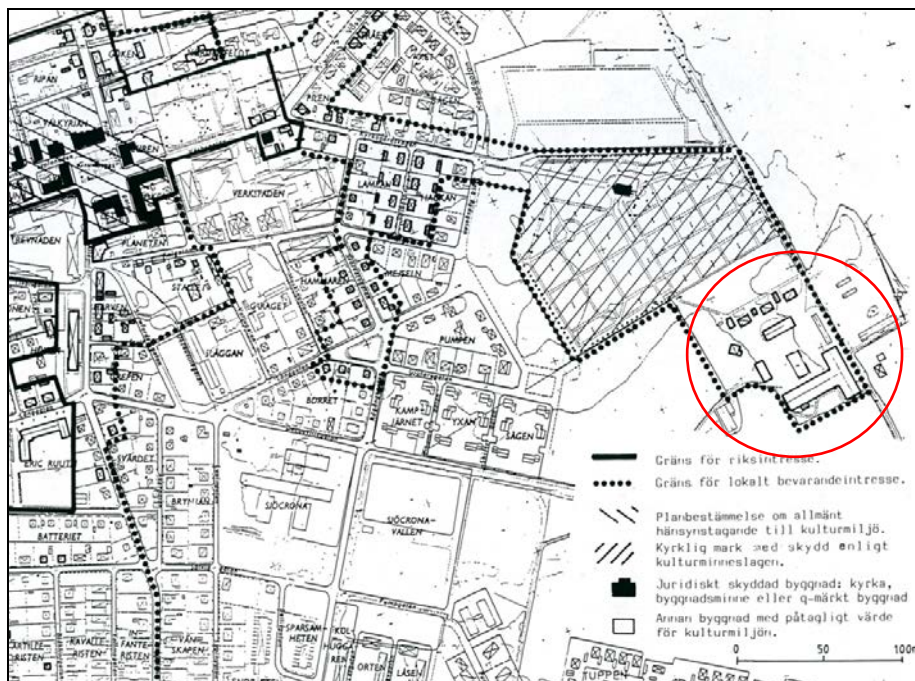


Bild 5: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram del 1 från 1993.

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 kerav 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 värdekärnorna bör endast förekomma i undantagsfall.”*

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.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

NATURRESERVAT

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

NATUR 2000

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

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

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 plans hus. Norr om gården ligger en gammal kyrkogård och öster om gården breder landsbygden 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. Enligt fastighetsägaren finns idéer om att etablera en mindre gårdsbutik i ett av de gamla stallarna.

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

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. I stallbyggnadens östra del finns inredda bostadslägenheter som enligt fastighetsägaren hyrs ut till anställda på gården.

Gården drabbades 2011 av en omfattande brand som förutom industri lokalerna 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 putsen 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 lokalthistoriskt 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 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 marken inom planområdet.

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 stiger svagt från 1,9 meter över havet (m.ö.h) som lägst på åkermarken i områdets södra del till 4,9 m.ö.h vid kyrkogårdens entré i områdets norra del.



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

Planområdet är 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 utpekad miljöskyddsområde enligt 7 kap 19-20 § miljöbalken eller något utpekad vattenskyddsområde.

GEOLOGI

Enligt SGU:s kartregister består norra delen av området i huvudsak av moränlera eller lerig morän och södra delarna sväm- eller älv sediment.

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 bör genomföras inför områdets projektering.

Grundvattennivåer i området har inte undersökts. Geoteknisk 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 väster om planområdet, håller en ny förskola och park med allmänt tillgängliga lekplatser och friytor på att byggas. 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

SJÖCRONAVÄGEN

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

STEGLINGEVÄGEN OCH BRÄNNERIGATAN

Steglingegården har huvudtillfart norrifrån från Steglingevägen via Brännerigatan som senare ansluter till Nygårdavägen som är en statlig väg. 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.

TRAFIKUTREDNING

För att bedöma lämpligheten av verksamhetens utveckling ur trafik- och störningssynpunkt har en trafik- samt bullerutredning genomförts. Utredningen är genomförd under hösten 2017 av WSP och utreder nuvarande och framtida transportflödes effekter på det lokala trafiknätet, trafikmiljön samt trafikbuller och verksamhetsbuller. Resultatet av utredningen sammanfattas och redovisas löpande under respektive rubrik i planbeskrivningen.

Trafikmätningar

Som underlag för trafik- och bullerutredningen gjordes trafikmätningar av Trafikia under perioden 2017-10-02 – 2017-10-29.

Mätpunkterna var lokaliserade till:

- Brännerigatan, väster om Steglingevägen
- Brännerigatan, öster om Steglingevägen
- Steglingevägen, söder om Brännerigatan
- Steglingevägen, söder om Kyrkogårdsgatan

I figuren presenteras den dygnstrafik som uppmätts (inklusive (inklusive lördag och söndag), andel tung trafik samt maxtimmestrafik.

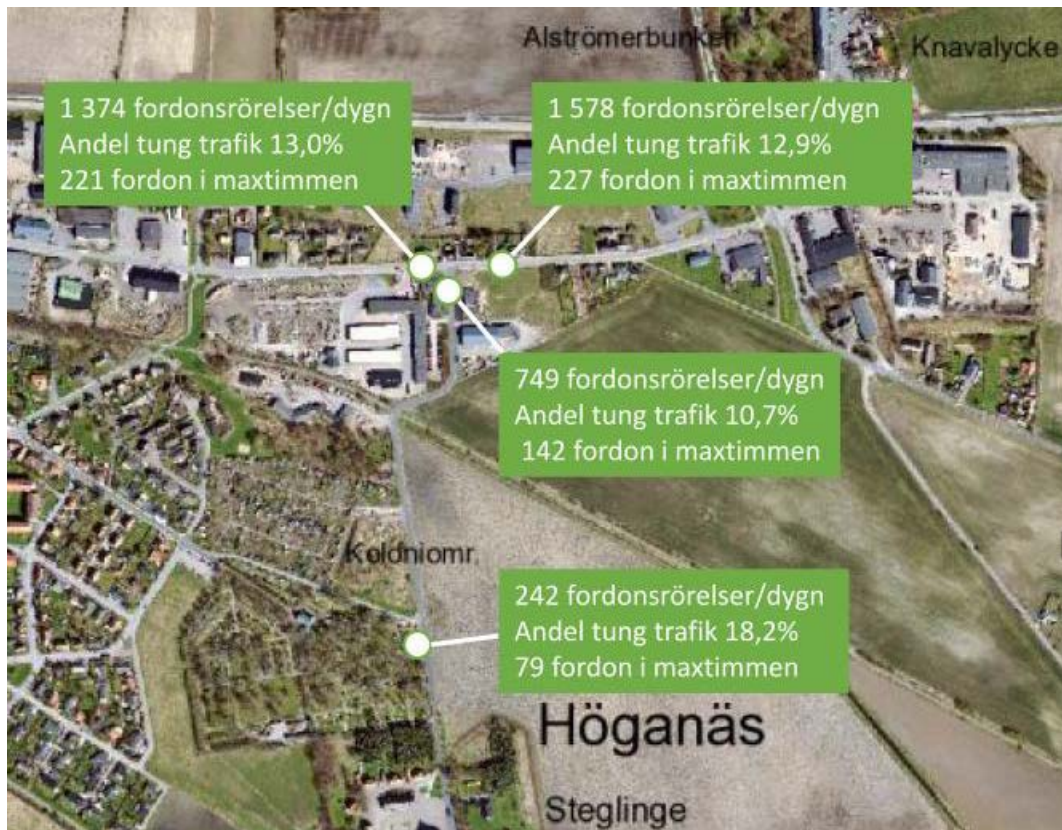


Bild 9: Mätpunkter med trafikflöden (Data från Trafikia oktober 2017)

Enligt fastighetsägaren till Steglingegården är mätperioden genomförd under skördetid vilket således är en högtrafikperiod för verksamheten. Hur mycket trafiken varierar längs Steglingevägen och Brännerigatan över året är inte utrett, men troligen är flödena något lägre när det inte är högsäsong för Steglingegården. Enligt fastighetsägaren sker i stort sett allt inflöde av produkter via väg 112 (E6 österifrån). Fastighetsägaren uppskattar att cirka 75% av utflödet av produkter transporteras via Prästavägen mot Helsingborg och ungefär 25% via väg 112. För noggrannare beskrivning av verksamheten och dess transportflöde, se *Trafik- och bullerutredning, WSP 2017-12-18*.

De trafikmätningar som har gjorts visar på en total dygnstrafik (personbilar plus tunga fordon) längs Brännerigatan på runt 1400 - 1600 fordonrörelser. 13% av Brännerigatans trafikmängd, ca 200 bilar, utgörs av tunga fordon. Merparten av lastbilarna trafikerar gatan under dagtid mellan kl 6 och 17, vilket i snitt innebär 15-20 lastbilar i timmen denna del av dygnet.

Andelen tung trafik från Steglingegården uppmättes till 18% av dygnstrafiken vid Steglingevägens södra mätpunkt. Det totala antalet fordonrörelser/dygn var 242, vilket i medeltal innebär 44 tunga fordonrörelser/dygn.

Hur stor andel av den tunga trafiken på Brännerigatans västra respektive östra del som härrör från Steglingegården, beror på hur stor andel av Steglingegårdens tunga fordon som svänger vänster respektive höger i korsningen Brännerigatan/Steglingevägen. Eftersom uppgifter om svängandelar saknas, antas här att all tung trafik från Steglingegården kör österut på Brännerigatan, vilket utgör det ”värsta fallet”. Andelen tung trafik på Brännerigatans östra del som härrör från Steglingegården skulle i så fall utgöra **ca 25 %**, baserat på trafikmätningarna. Detta är alltså ett max-värde för nuläget utifrån genomförda mätningar.

När det gäller den tunga trafiken nattetid, passerade under mätperioden i snitt 3,5 lastbilar/dygn den östra delen av Brännerigatan kl 22-06 och ca 2,2 lastbilar/dygn den västra delen. Ca 1,4 lastbilar/dygn körde till eller ifrån Steglingegården nattetid.

Var övrig tung trafik på Brännerigatan kommer ifrån har inte studerats, men olika verksamhetsutövare är etablerade längs Brännerigatan samt vid Steglingevägens norra del. Flera av dessa verksamheter genererar trafik, både personbilar och större och mindre lastbilar.

Kapacitet och belastningsgrad

Beräkningar av kapacitet och belastningsgrad för uppmätta trafikflöden är gjorda för korsningarna Brännerigatan/Steglingevägen samt Brännerigatan/Nygårdsvägen/Hedgatan. *Se Trafik- och bullerutredning, WSP 2017-12-18*

Brännerigatan/Steglingevägen;

Kapacitetsmässigt finns det utrymme för ett trafikflöde på Steglingevägen upp till 6 gånger så mycket som dagens flöde, förutsatt att Brännerigatans övriga flöden är konstanta.

Brännerigatan/Nygårdsvägen/Hedgatan;

Resultatet visar att det inte är några framkomlighetsproblem i korsningen och att marginalen är mycket god vad gäller kapaciteten.

Trafik och boendemiljö

Brännerigatan

Enligt trafikutredningen har trafikmiljön på Brännerigatan idag brister vad gäller störningar för de boende och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. Enligt trafikutredningen kan den tunga trafiken bland annat ge upphov till olägenheter i form av buller, luftföroreningar, vibrationer och dammbildning.

Genomförda bullerberäkningar visar värden som är lika med eller över gällande riktvärden för befintliga bostäder. Vid uteplatser i anslutning till bostäderna på Brännerigatan och delar av Steglingevägen visar beräkningarna värden över riktvärdet för maximal ljudnivå. *Se Trafikbuller sida 19.*

Steglingevägen

Enligt trafikutredningen bedöms trafikmiljön längs Steglingevägen vara tillfredsställande för motortrafiktransporter, både vad gäller bredd och standard. Dock saknas en separat gång- och cykelbana längs vägen. Då Steglingegården är en relativt stor arbetsplats finns det ett behov att kunna ta sig till och från arbetet på ett säkert sätt till fots eller med cykel. Även kyrkogården och koloniområdet är målpunkter i anslutning till Steglingevägen dit människor bör kunna ta sig utan bil.

Prästavägen

Årsmedeldygnstrafiken på Prästavägens norra del uppgick enligt Trafikverkets stickprovsmätning 2014 till 910 fordon/dygn. 90 av dessa var tunga fordon.

På den södra delen (söder om Långarödsvägen) var ÅDT 2270 fordon/dygn. 160 av dessa var tunga fordon.

PARKERING

Ingen allmän parkering finns i anslutning till planområdet. Steglingegården har idag sin huvudsakliga parkering centralt på gården i anslutning till industriverksamhetens huvudentré där även kontor och reception för verksamhet finns.

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

I anslutning till planområdet i väst och i söder finns gång och cykelstigar som ansluter området till stadens övergripande nätverk. I norr korsas Steglingevägen av den gamla banvallen som har gjort som till gång- och cykelväg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN-, AVLOPP- OCH DAGVATTENHANTERING

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns 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. 150 meter öster om spillvattenledningen går också en kraftigare vattenledning.

Ledningsnät för dagvatten finns i Sjöcronavägen som leds söderut med vidare avrinning österut mot Görslövsån. Kapacitet finns i systemet men innan ytterligare abonnenter kopplas på behöver en viss fördröjning ske så att avrinningen från området inte överstiger 1,5 l/s ha.

Steglingegården är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Spillvattnet leds till pumpstationen för vidare pumpning till reningsverket. Steglingegårdens rotfruktstväteri är idag dels ansluten till ledningsnätet för spillvatten och dels ansluten till kommunalt dagvattnet via en sedimentationsdamm på området.

Dagvattnet på gården hanteras i huvudsak genom avledning västerut mot Öresund via kommunal ledning i Decauvillegatan. Steglingegården ingår även delvis i Madgropens båtnadsområde som är ett större dikningsföretag med avrinning österut mot Görslövsån.

ÖVRIGA LEDNINGAR OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

I anslutning till Decauvillegatan det vill säga söder om Steglingegården finns ett större strömledningsstråk. Tvärs igenom Steglingegården, i nordsydlig riktning, löper även en starkströmsledning.

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.

FLYGTRAFIKBULLER

Mellan 600 och 1200 meter sydväst om planområdet ligger flygfältet i Höganäs. Flygplatsen är anpassad efter mindre flygplan. Flygfältets omgivningspåverkan har studerats i pågående detaljplan för sydöstra Höganäs (Höganäs 37:39 och 37:42 mfl) som ligger precis norr om flygfältsområdet. Utifrån underlaget i detaljplanen för sydöstra Höganäs kan kommunen konstatera att aktuellt planområde ligger utom flygfältets verkningsområde, både vad gäller buller och inflygning.

TRAFIK- OCH VERKSAMHETSULLER

Steglingegårdens verksamhet ger upphov till *trafikbuller* och *verksamhetsbuller*. Som underlag i planarbetet har därför en bullerutredning gjorts av WSP under hösten 2017. *Se Bullerutredning, WSP 2017-12-13*. Utredningen belyser både trafik- och extern verksamhetsbuller. Nedan redovisas **befintlig** bullersituation för både trafik- 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.

I utvärderingen om verksamhetens bullerpåverkan på **befintliga** bostäder refereras det i bullerutredningen till riksdagens infrastrukturproposition 1996/97:53. Denna proposition innehåller riktvärden för buller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Enligt utredningen kan dessa riktvärden även användas för att utvärdera befintliga bostäder som är byggda innan år 2015. Riktvärdena återges nedan.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

I de fall som utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan, till exempel i stora tätorter med stadsstruktur, bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

Bild 10: Riktvärden från riksdagens infrastrukturproposition 1996/97:53.

Husen vid Steglingegårdens infart ligger som närmast 19,5 m ifrån vägens mitt med gavelsida mot vägen. Beräkningarna i bullerutredningen **vid fasad** visar på en ekvivalenta ljudnivå på 47 db (A) det vill säga under gällande riktvärden och med en maxnivå på 78 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 Steglingeårdens transporter även av allmän persontrafik och tyngre transporter till och från andra verksamheter belägna längs med Brännerigatan.

Beräkningarna i bullerutredningen **vid fasad** på Brännerigatan visar en ekvivalenta ljudnivå på mellan 55 och 59 db(A) (maximal ljudnivå vid fasad på mellan 83-87 db(A) beroende på fasadernas avstånd från gatan. Detta betyder att riktvärdena för den ekvivalenta ljudnivån överskrider under **befintliga förhållanden** med upp emot 4 db(A).

Verksamhetsbuller.

En bullerutredning av verksamheten är sedan tidigare genomförd av Thyréns, *Bullerutredning Steglingeården, Thyréns, 2011-06-07*. 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 beskriver verksamheten och ger genom bullerberäkning vägledning för hur planerat bostadsområde söder om verksamheten kan utformas utifrån ljudbilden från den befintliga verksamheten.

Beskrivning av verksamheten

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 vid lastningsdockan. För övrigt sker produktionen inomhus i moderna industri och lagerlokaler.

Bullerberäkning

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 för ny planering 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			
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 11** Utdrag ur Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglösningsprövning av bostäder. Högsta ljudnivå från industri/ annan verksamhet. Frijältvärde utombus vid bostadsfasad*

I samband med bullerutredningen från Thyréns, 2011-06-07, gjordes en bullerberäkning från kyl- och fläktaggregat samt buller kopplat till transporterfordon i anslutning till in- och utlastningsområdet. Enligt bullerberäkningen 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.

FARLIGT GODS

Steglinge har en dieseltank som används till gårdens lantbruksmaskiner. Tanken förvaras ovan mark inne på området och är utrustad med oljeavskiljare. Tanken ligger 100-120 m från närmaste befintlig bostad. Dieseltanken medför enstaka tanktransporter till och från området. Tillsyn och riskanalys av bränslehanteringen på gården sköts av kommunens räddningstjänst.

JORDBRUK OCH DJURHÅLLNING

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

Stall, gödselhantering och paddock ligger inne i på gården minst 240 meter från närmaste befintliga bostäder i väst samt planerade bostadsområde i söder.

MARKFÖRORENINGAR

Söder om Steglingegården, längs med Decauvillegatan finns potentiell markförorening. Här har det tidigare legat en smalspårig järnväg som 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. Steglinge gård ägdes även under en lång period av Höganäs AB vilket gör det möjligt att förorenade fyllnadsmassor från bolagets tidigare gruvverksamhet kan förekomma under hårdgjorda ytor och områden på gården inom verksamheten. Om föroreningar i marken påträffas vid verksamhetens utvidgning ska dessa tas om hand och undersökningar göras, i samråd med miljötillsynsnämnden/miljöavdelningen.

Ytterligare potentiell förorening finns utspritt på åkern väster Steglingegården (söder om kyrkogården) i form av askor och slagg i mark. Detta är sannolikt rester från gruvdriften i området vilket är vanligt förekommande områden i och omkring kring Höganäs tätort. Uppgifterna kommer från en inventering av förorenad mark i Höganäs kommun som genomfördes 2008. Föroreningarna bedöms vara ytligt spridda, begränsade till åkermarken och bedöms därför inte påverka markanvändningen inom aktuellt planområde (Höganäs 38:46 med flera, östra delen). I samband med planarbetet för detaljplan 38:46 med flera, västra delen ska dock föroreningarnas omfattning undersökas noggrannare.

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 låg 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.

Inom planområdet finns ett dikningsföretag, Långaröd nr 3 m.fl. Dikningsföretaget bedöms inte påverkas av exploateringen då inga förändringar i befintligt VA och dagvattennät kommer att göras. Enligt uppgifter från fastighetsägaren för Steglingegården ska dock dikningsföretaget inte längre vara aktivt men skulle eventuella dräneringsledningar påträffas vid exploateringsarbetet ska dessa hanteras och tas om hand på adekvat vis.

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 (J₁), verksamheter (Z₁), samt odling och djurhållning (L₁).

Huvudidén med planförslaget är att bekräfta befintlig verksamhet och samtidigt möjliggöra för en framtida utbyggnad av verksamheten. Befintlig angöring (Steglingevägen) bedöms som lämplig som huvudtillfart för gården och säkras i detaljplan som allmän gatumark.

I norra delen av gården bekräftas befintliga byggnader och planläggs bostäder, odling, djurhållning och verksamheter. Kulturhistorisk värdefull bebyggelse säkras i detaljplan.

Planförslaget innefattar:

- 11 300 kvm **nya** möjliga verksamhetsytor (BYA) för livsmedelsindustri, (totalt 24 000 kvm (BYA) med befintlig byggnader inräknade).
- 1 250 kvm **nya** ytor för kombinerad användning jordbruk (odling/djurhållning) och verksamheter.

Detaljplanen möjliggör också för en nyexploatering av bostäder.

Planförslaget medger:

- 15-30 nya bostäder på jordbruksmarken i planområdets södra del i form av friliggande enbostadshus eller parhus.

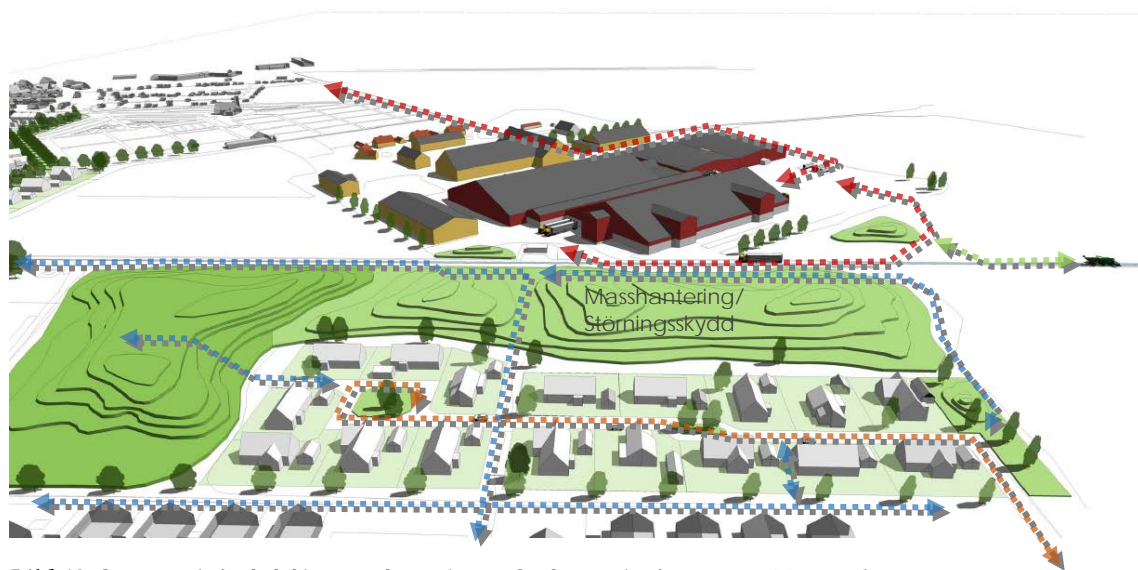


Bild 12: Ovanstående fågelhybild är en volymstudie över Steglingegården framtagna av Höganäs kommun som visar Steglingegårdens planerade utbyggnad samt planerade bostadsområde i söder. Bilden är tagen från sydväst och illustrerar hur en fullt utbyggd verksamhet kan se ut enligt aktuellt planförslag. **Röd streckad linje** visar Steglingegårdens tillfartsväg i norr från Steglingevägen till dockningsbryggorna på anläggningens södra sida. **Grön streckad linje** är möjlig tillfart för gårdens jordbruksfordon. **Orange streckad linje** är gata in till planerade bostäder i söder från Sjöcronavägen och **blå streckad linje** är planerade och befintliga gång- och cykelvägar i området.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

STEGLINGEGÅRDEN

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

Nuvarande angöring (Steglingevägen) säkras i detaljplan som allmän gatumark. *Se Gator och trafik sidan 28.*

Lantbruk (odling och djurhållning) (L), verksamheter (Z) och bostäder inom lantbruk (B)

Markanvändning

Lantbruket i Steglingegårdens norra delar planläggs för odling och djurhållning (L) som huvudändamål. Med ändamålet avses växtodling och djurhållning av den typ som normalt förekommer inom ramen för traditionellt svenskt lantbruk. Inom användningen djurhållning inryms enligt boverkets allmänna råd från 2015 också till exempel stuteri, djursjukhus, 4H-Gård, djurpensionat och liknande. Specificering av användningen bedöms inte som nödvändig då anläggningen kan anpassas för de flesta typer av djurhållning utan någon större risk för omgivningspåverkan.

Ändamålet (L) kompletteras i gårdens norra del med bostäder (B) för att tydliggöra markanvändningen och hänsynskravet gentemot bostäderna i detta område. Detta inkluderar även östra delen av stallbyggnaden framför lantarbetarbostäderna.

Förutsättningarna för verksamheten att samexistera med befintliga bostäder inom gården bedöms som goda. Lantarbetarbostäderna ligger avskilt i norra delen, delvis avskärmd av en av gårdens stallbyggnader med uteplats och trädgård mot norr. Ingång till stallet finns på motsatt sida bort från bostäderna. I norra del av gården sker det heller inga aktiviteter som ger upphov till några större trafikmängder eller bullerföroreningar.

Effekter av Steglingegårdens transporter och biltrafik vid gårdens in- och utfart mot befintliga arbetarbostäder och bostad i öst har studerats, *se Trafikbuller sida 32.*

För att inte skapa komplicerade ägorättsförhållanden som kan komma att begränsa gårdens verksamhet föreslås en planbestämmelse som hindrar bostäderna inom gården att styckas av från stamfastigheten till enskilda bostadsfastigheter.

I västra delen av stallbyggnaden framför lantarbetarbostäderna får endast odling och djurhållning(L) bedrivas.

Användningen (L) kompletteras i delar av gården med ändamålet verksamheter (Z) vilket ger gården en mer flexibel användning. Detta medför att tomma byggnader och lokaler som i nuläget inte används mer än för förvaring, kan komma till nytta på annat sätt. Gårdens byggnader kan till exempel vid behov användas som komplement till den industriella verksamheten som t.ex. maskinverkstäder eller för någon enklare form av beredning eller produktion. En förutsättning för att tillåta verksamheter på gården vare sig det är som komplement till det befintliga eller för en enskild verksamhet är att omgivningspåverkan är begränsad och inte ger upphov eller bidrar till några större mängder trafik.

Verksamhetsanknuten försäljning dvs. försäljning av varor som produceras inom området, får medges i båda de aktuella ändamålen (Z och O). Detta handlar då framför

allt om partihandel men även försäljning till enskilda får förekomma i mindre skala. Gårdsbutik ingår i båda användningarna vilket kan bli aktuellt i någon utav de gamla stallbyggnaderna på gården. Generell handel med skrymmande varor ingår normalt sett i ändamålet (Z). Detta bedöms dock **inte** som lämpligt på denna plats då gården ligger perifert utan koppling till kommunens övriga utpekade handelsområden.

Utformning och omfattning

Utlagd byggrätt för Steglingegårdens lantbruksdel utgår från det befintliga byggnadsbeståndet på gården både vad gäller exploateringsgrad och höjder. I detaljplanen lämnas dock utrymme för en viss utveckling och utbyggnad av gården. I östra delen medges bland annat en ny byggrätt för eventuella framtida behov av diverse ekonomibyggnader som komplement till den befintliga verksamheten på gården. I övrigt styrs placering och byggbart område med prickmark och till viss del kryssmark. Prickmark säkerhetsställer också möjlighet för adekvat angöring om industriverksamheten i söder mot förmodan skulle styckas av från övriga delar av gården.

Livsmedelsindustri (J)

Steglingegårdens södra del planläggs för livsmedelsindustri vilket bekräftar pågående verksamhet. Användningen avser tvättning, paketering, beredning eller annan liknande hantering av livsmedel. Tillverkning av rökta och friterade livsmedelsprodukter bedöms med hänsyn till närliggande bostäder inte som lämpligt då dessa tillverkningsprocesser ofta avger starka dofter med stor spridning. Dofter av denna typ är svår att förebygga och kan i många fall upplevas störande för omgivningen.

För att möjliggöra en utbyggnad av gårdens huvudsakliga verksamhet, livsmedelsindustri, medges en utökad byggrätt i söder och öster i anslutning till befintliga industribyggnader. Totalt möjliggörs **11 300 kvm (BYA)** nya verksamhetsytor. Sammanlagt med befintliga industribyggnader medför detta en byggrätt på högst **24 000 kvm (BYA)** inom användningsområdet för livsmedelsindustri.

Markanvändningen och byggrätten regleras för att minimera verksamhetens risk för omgivningspåverkan. En tydlig specificering av markanvändningen och en samlad byggnadsrätt i anslutning till den befintliga anläggningen ger bättre förutsättning för en bedömning av till exempel transportflödets utveckling.

Utformning

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 enligt gällande miljöföreskrifter 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.*

För att beakta mötet med det öppna landskapet i öst och inte påverka landskapsbilden i allt för hög grad regleras byggnadernas nockhöjder och byggnadshöjder i plankartan. Befintliga byggnader och höjder på dessa bekräftas i plankartan, samtidigt som ett visst utrymme ges för eventuella framtida behov för förändring av byggnaderna.

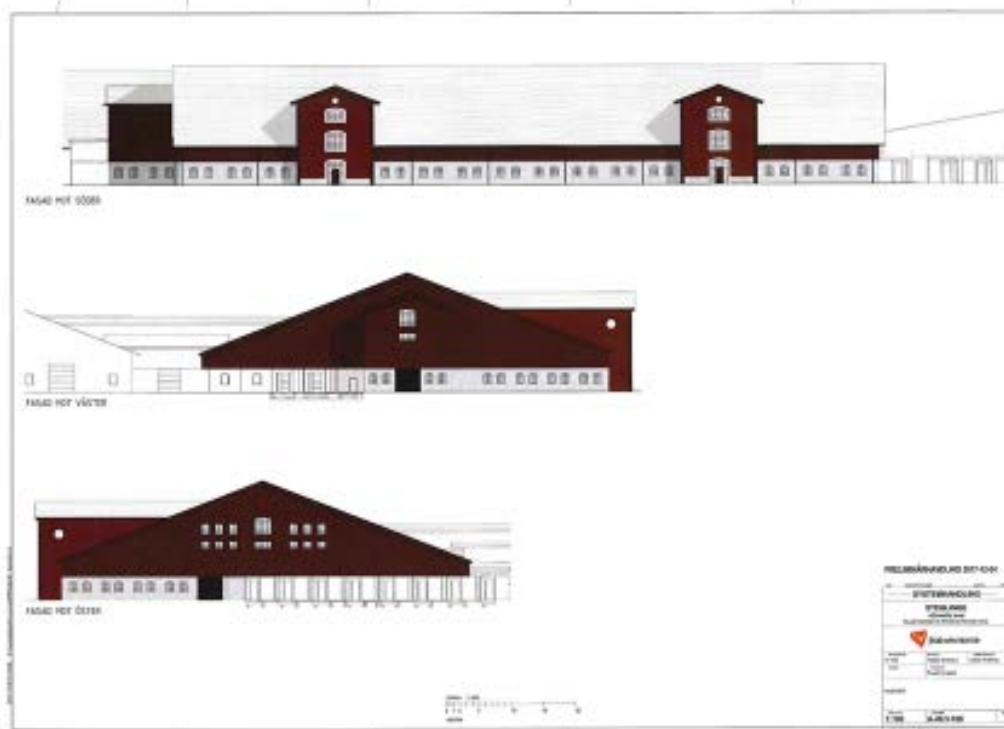


Bild 14: Fasaddritning över den första planerade utbyggnaden i söder. Byggnaden är utformade som en större ekonomibygnad vilket bygger vidare på den befintliga gårdens lantliga stil. Byggnadens utstickande frontespiser i söder bryter upp byggnadens volym och markerar byggnadens entréer där även trapphus och hiss kommer att finnas.

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. Stallens 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)

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 angöring i söder via en förlängning av Sjöcronavägen.

Utgångspunkten är ett klassisk villahusområde med ett utrymme för en relativt 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 samtidigt som det skapar en intressant boendemiljö.



Bild 15: Fågelhy från sydöst över planerad bebyggelse i planområdets södra del. Orange linje illustrerar områdets angöring från Sjöcronavägen.

FÖRESLAGEN NATUR, PARK OCH GRÖNSTRUKTUR

På åkermarken söder om Steglingegården föreslås ett större område avsättas för masshantering. *Se bild 15.* 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.

Natur/parksläpp mellan bostadstomterna med anlagda gångstigar, binder samman området med omgivande naturområde samt angränsande gång- och cykelväg i söder. Inom naturområdet bör ett nätverk av gångstigar anläggas så att området även kan användas som ett strövområde för allmänheten och boende i området. *För förslag på gång- och cykelnät se bild 12 på sida 23.*

FÖRESLAGEN TRAFIK, GATUSTRUKTUR**STEGLINGEVÄGEN OCH BRÄNNERIGATAN**

Nuvarande angöring Steglingevägen till den befintliga verksamheten säkras i detaljplan och planläggs som allmän gata från Brännerigatan fram till kyrkogården.

Trafikalstring

Enligt genomförd trafikutredning, *WSP 2017-12-18* kan trafikutvecklingen på Brännerigatan fram till 2040 uppskattas ligga inom intervallet 1887 fordonsrörelser per dygn och 2137 fordonsrörelser per dygn beroende på vald utvecklingsalternativ och utbyggnadstakt. Tung trafik uppskattas ligga mellan 231 respektive 305 tunga fordonsrörelser per dygn. Utredningen är baserad på tidigare samrådsförslag och utifrån detta förslag prövat olika utvecklingsscenarior. I prognosen har en allmän trafikuppräknings på Brännerigatan gjorts fram till prognosåret 2040. Trafikökningen i samtliga scenarier bedöms i trafikutredningen i huvudsak vara en konsekvens av en generell bakgrundsökning och sekundärt av Steglingegårdens framtida verksamhet.

Den utveckling som fastighetsägaren av Steglingegården planerar och som medges i detaljplan bedöms inte påverka antalet transporter i någon större utsträckning. Detta då det främst handlar om en tillkommande och ökad förädling av produkterna. Möjligen kan transporter förändras något genom att fler, men mindre fordon kan komma att användas. Sammantaget kan det uppskattningsvis röra sig om en ökning om 20 %. Det är dock svårt att sja om framtidens transporter då Steglingegården själva inte har möjlighet att påverka de externa transportörernas logistik och samlastning. Personbilstransporterna antas också öka genom att fler anställda krävs för de nya arbetsmomenten. För Brännerigatans del innebär detta ett totalt trafikflöde på 2091 fordonsrörelser per dygn varav 259 av dessa rörelser är tunga lastbilsfordon.

Trafikmiljö

Enligt trafikutredningen bedöms framkomligheten och kapaciteten för motortrafikfordon på Steglingevägen och Brännerigatan som goda. Enligt trafikutredningen har trafikmiljön längs med vägarna dock en del brister redan idag som bör ses över och vid behov åtgärdas. Bland annat bör Steglingevägen förses med separat gång- och cykelväg för att möjliggöra en tryggare transportväg längs Steglingevägen för oskyddade trafikanter till Steglingegården, kyrkogården och koloniområdet.

För buller från vägtrafiken visar beräkningarna att riktvärdena överskrids redan för dagens situation längs Brännerigatan. I det beräknade framtidsscenarioet innebär den ökade trafiken att bullernivåerna ökar ytterligare. Se *"Trafikbuller"* sida 32.

De problem som trafik- och bullerutredningarna visat på längs framför allt Brännerigatan med avseende på trafikmiljö, trafiksäkerhet, och trafikbuller, kommer sannolikt att förvärras i framtiden. De försämringar som bedöms uppstå, sker framför allt på grund av en förväntad generell trafikökning på Brännerigatan. Den utökade verksamheten på Steglingegården bidrar till försämringen men är inte den avgörande faktorn det vill säga påverkan är förhållandevis marginell.

PRÄSTAVÄGEN

Trafiken från Steglingegården bedöms följa nuvarande trafikmönster vilket betyder att trafiken till och från verksamheten fördelas jämnt på det allmänna vägnätet med tyngdpunkt på 112 an i norr mot Ängelholm och E6 i östlig riktning. Kapaciteten vid korsningen Brännerigatan/S:t Andreas/Hedgatan/Nygårdsvägen bedöms enligt genomförd trafikutredning som god. Inga åtgärder bedöms som nödvändiga i nuläget.

Utifrån ett övergripande perspektiv bedömer kommunen dock att Prästavägen som idag är gårdens transportväg söderut, på sikt bör åtgärdas då standarden längs vissa delar av vägen behöver anpassas bättre för tyngre transporter. Förbättrad framkomlighet längs med Prästavägen skulle inte bara innebära en minskad trafik- och miljöbelastning från

Steglingegården och övriga verksamheterna vid Brännerigatan utan skulle även vara positivt för 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 hanteras inte i aktuell detaljplan utan är en övergripande fråga som kräver överenskommelse och samarbetsavtal mellan Höganäs kommun och Trafikverket som är väghållare.

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 uppmanar till lägre hastigheter. I gatan föreslås mindre gröna ytor och enstaka trädplanteringar som 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.

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 *"Parkeringsnorm" sid 9*. Vad det gäller Steglingegården bör parkeringsbehovet beräknas utifrån en jämförelse med antal framtida sysselsatta. Enligt uppskattning kan det på längre sikt bli totalt cirka 160 anställda på gården. Platsen är svårtillgänglig med kollektivtrafik men viss tillgång till välutbyggda gång- och cykelvägar. Utifrån kommunens erfarenhet brukar det normalt sett kunna uppskattas att ca 90 % av de anställda tar sig till arbetet med bil. Utifrån detta beräknas parkeringsbehovet till ca 144 p-platser. Inom området kan anordnas minst 145 parkeringsplatser. Om behov uppstår kan parkeringsområdet i sydöstra delen av tomten utökas.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP

Steglingegården

Steglingegården är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Kapacitet finns för ökad mängd inflöde spillvatten i pumpstationen. Steglingegårdens rotfruktstvätter är idag dels ansluten till ledningsnätet för spillvatten och dels ansluten till kommunalt dagvattnet via en sedimentationsdamm på området. Enligt fastighetsägaren är avsikten att allt tvättvatten som kommer från verksamheten först ska gå via en enklare reningsanläggning inom verksamheten för att sedan släppas vidare på det kommunala spillvattennätet.

I vatten- och dagvattenledningarna längs Decauvillegatan finns kapacitet för ökat vattenuttag och dagvattenhantering där dagvattenmagasinet väster om planområdet föreslås användas för utjämning av dagvattenflödet från Steglingegården. I och med en att

utjämning sker och dagvattenavrinning från gården leds om västerut minskar vattenflödet mot Görslövån vilket är positivt ur översvämningssynpunkt.

Bostäder i söder

Planerad bebyggelse i södra delen av planområdet kan kopplas på befintliga vatten- och dagvattenledningar sydöst om området. Kapacitet finns men innan ytterligare abonnenter kopplas på ska en fördröjning ske. Fördröjning föreslås hanteras genom ett öppet utjämningsdike i parkremsan längs den nya förlängningen av Sjöcronavägen. Ytan bedöms som tillräcklig för ändamålet. Exakt utformning kommer att studeras närmare i samband med områdets projektering. I och med att en utjämning av dagvattnet sker påverkas ledningsnätet och vidare vattenflöde mot Görslövån inte eller endast marginellt

Ytvattnet från de tomterna föreslås tas om hand genom ett avvattningsdike i parkremsan söder om de planerade bostäderna.

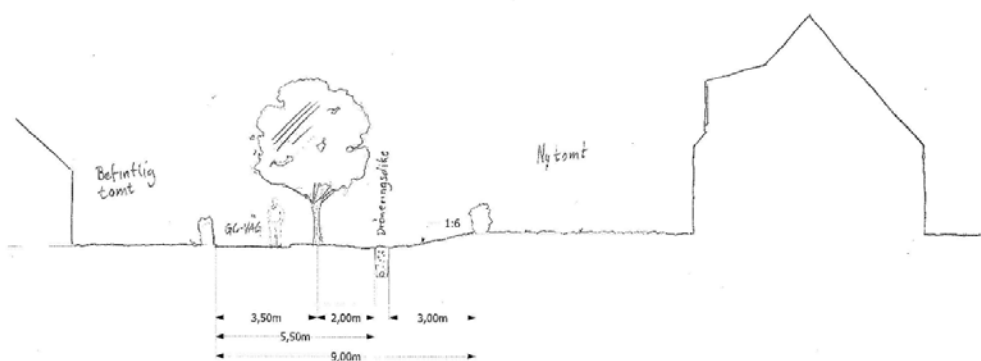


Bild 16: Sektion för avvattningsdike i söder

Vad det gäller spillvatten för bostäder i planområdets södra del bör bebyggelsen kopplas på befintlig huvudledning som korsar området. Huvudledningen är svår att flytta och beaktas därför genom ett naturläpp mellan hustomterna. Den kommunala vattenledningen öster om bostadsområdet föreslås att flyttas i samband med detaljplanens genomförande.

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

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

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. E.ON Gas har distributionsledningar för natur- och biogas i närområdet och kan därmed erbjuda energigas som uppvärmning för framtida bebyggelse och verksamheter.

Inom planområdet går det starkströms ledningar som kan hamna i konflikt med en planerad exploatering av Steglingegården. Ledningen går tvärsigenom Steglingegårdens planerade utbyggnad i nordsydlig riktning. Ledningarna behöver antingen flyttas eller beaktas.

Ledningsstråket i nuvarande Decauvillegatan säkerställs genom ett u-område. Övriga ledningar inom Steglingegården kommer att flyttas eller säkerställas på annat sätt med ledningsrätt eller avtal mellan ledningsrättshavare och fastighetsägare.

HÄLSA, SÄKERHET

TRAFIK- OCH VERKSAMHETSbullER

Steglingegårdens verksamhet ger upphov till *trafikbuller* och *verksamhetsbuller*. Som underlag i planarbetet har därför en bullerutredning gjorts av WSP under hösten 2017.

Utredningen belyser både trafik- och extern verksamhetsbuller. Nedan redovisas framtida bullersituation för både trafik- och verksamhetsbuller. För gällande riktvärden se "Trafik- och verksamhetsbuller" sida 19-22

Trafikbuller

Indata i beräkningen för framtida bullernivåer är baserad på ett "worst case" scenario på Brännerigatan det vill säga 2137 fordonsrörelser per dygn varav 305 fordonsrörelser är tungtrafik. Se *Trafikalstring* sida 29. Från Steglingegården skulle detta totalt sett innebära 548 fordonsrörelser per dygn varav 148 fordonsrörelser är tungtrafik.

För prognosåret 2040 ger beräkningarna värden mellan 57-60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad för aktuella mätpunkter längs Brännerigatan. Med andra ord ökar den ekvivalenta ljudnivån på Brännerigatan utifrån ett "worst case" scenario, med 1-2 db(A). Den maximala ljudnivån blir oförändrad.

Om motsvarande trafikökning skulle ske från Steglingegården vid Steglingegårdens infart visar buller beräkningen att den ekvivalenta ljudnivån skulle öka med 4 db(A). Den maximala ljudnivån förblir densamma.

Kommentar:

I det beräknade framtidsscenariot innebär den ökade trafiken att bullernivåerna ökar. Ökningen bedöms enligt trafikutredningen framför allt ske på grund av en förväntad generell trafikökning på Brännerigatan. Den utökade verksamheten på Steglingegården bidrar till ökningen men är inte den avgörande faktorn.

Kommunen bedömer utifrån trafikutrednings slutsats att förändringen av bullernivåerna vid Brännerigatan som en konsekvens av detaljplanens genomförande är liten och förhållandevis marginell i sammanhanget.

Förändringen vid Steglingegårdens infart är inom gällande riktvärden för trafikbuller mot befintliga bostäder.

Externt verksamhetsbuller

De bullerberäkningar som har genomförts utgår den första planerade utbyggnaden av Steglingegården söderut.

För verksamhetsbuller är det beräknade värdet för ekvivalent ljudnivå vid närmsta planerade fastigheter sydväst om Steglinge Gård 39 till 43 dBA. Detta är under 45 dBA som är lägsta riktvärdet för nätter kl. 22-06.

För verksamhetsbuller är det beräknade värdet för ekvivalent ljudnivå vid närmsta befintliga fastigheter sydväst om Steglinge Gård 36 till 40 dBA. Detta

är i linje med 40 dBA som är lägsta riktvärdet för nätter kl. 22-06.

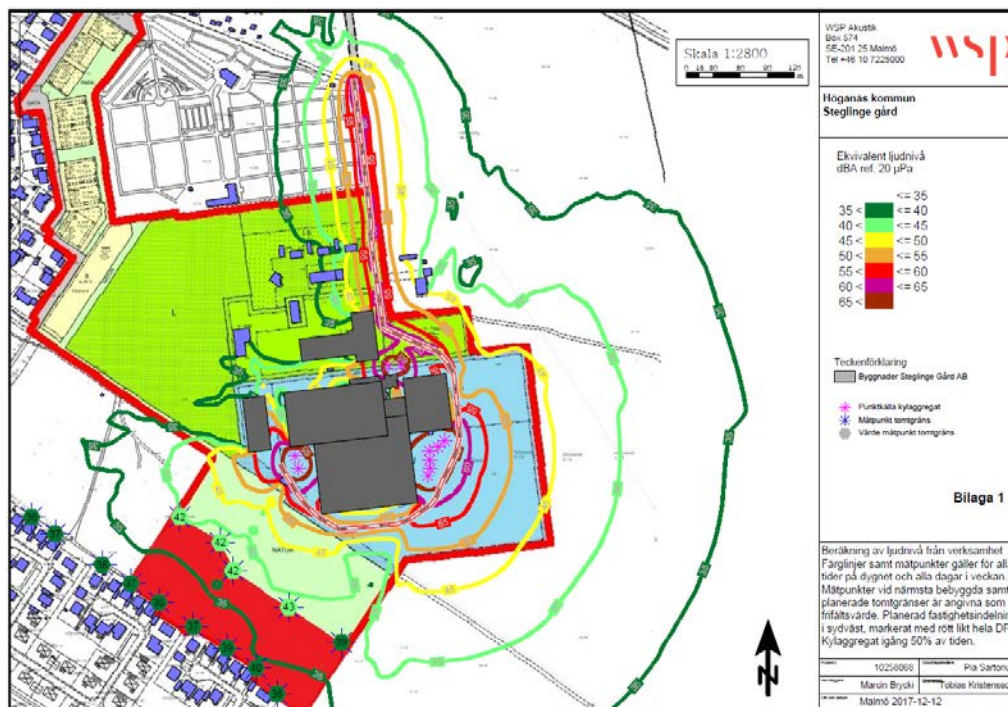


Bild 17: Bullerberäkning för framtida verksamhetsbuller, WSP 2017-12-13

Skulle placering av kylaggregaten bli annorlunda än i beräkningen, trafik flödet ökas och utbyggnadsplanerna förändras så kommer detta med all säkerhet påverka ljudnivåerna.

Skulle det förekomma momentana ljud eller ljud med hörbara tonkomponenter så sänks gällande riktvärden för dag och natt med 5 dB (både för planerade och befintliga fastigheter).

Kommentar:

Bullernivåerna bedöms ligga inom riktvärdena för extern verksamhetsbuller både vad gäller befintliga och planerade bostäder i söder. Eventuell bullerproblematik som eventuellt kan uppstå efter hand som verksamheten utvecklas bedöms kunna hanteras inom ramen för verksamheten och förebyggas genom god verksamhetsplanering 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 bulrande kyl och fläktanläggningar anvisas till särskilt avskärmade ställplatser.

På åkermarken söder om Steglingegården föreslås ett större område avsättas för masshantering, se bild 15 på sidan 28. 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 störningskydd och buffertzon mellan de nya verksamhetslokalerna och planerad bostadsbebyggelse i söder. I första hand gäller detta visuella störningar men även till viss del buller om behov uppstår beroende på hur massorna i området placeras och formas.

FARLIGT GODS

Steglinge har en dieseltank som används inom gårdens lantbruk. Tanken förvaras ovan mark inne på området och är utrustad med oljeavskiljare. Tanken ligger 100-120 m från närmaste bostad med befintliga byggnader emellan. Dieseltanken medför enstaka tanktransporter till och från området någon vidareutveckling av bränsleförvaring inom gården planeras inte. Regelbunden tillsyn och riskanalys av bränsleförvaringen på gården görs av räddningstjänsten.

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 skälig 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. I detaljplan säkerhetsställs att bostäderna inte får styckas av från stamfastighet till enskilda bostadsfastigheter.

RISK FÖR ÖVERSVÄMMNINGAR

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 avrinningssystem är avgörande för att minska översvämningsrisken och undvika skador på fastigheter. Med anledning av översvämningsrisken bör ingen bostadsbyggnation med färdiggolvhöjd under + 3 m.ö.h eller källare medges.

Dagvattnet från Steglingegården föreslås ledas västerut mot Öresund vilket säkerhetsställer avvattningen från gården även när vattenståndet är högt i Görslövsån.

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 början av andra kvartalet 2018.

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 för att 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

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

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planens genomförande innebär att fastighetsbildningsåtgärder behöver ske såsom avstyckning av kommunägda fastigheten Höganäs 38:35 för att bilda tomter för bostadsändamål samt fastighetsreglering del av fastigheten Höganäs 38:46 som utgör allmän platsmark gata till kommunägd fastighet.

Inom planområdet finns fem ledningsrätter, aktnummer 1284-564.1, 2, 3, 4 och 5. Eventuell omläggning av ledningarna och villkor för detta sker genom överenskommelse mellan markägare och ledningshavare.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

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 vilket kommer hanteras i exploateringsavtalet.

UTBYGGNADSKOSTNADER FÖR DE ALLMÄNNA ANLÄGGNINGARNA

Kostnad för utbyggnad av allmän platsmark, gator och natur, i söder finansieras genom markförsäljning. Gata i norr är utbyggd.

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.

Se "Behovsbedömning och ställningstagande till detaljplan för Höganäs 38:46 m.fl., östra delen", Höganäs kommun, 2018-04-01

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.
- Inte bedöms påverka människors hälsa negativt
- 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.