

Dnr: KS/2016/264

▶ **PLANBESKRIVNING**

**Detaljplan för
VIKEN 26:15 m fl., i Viken
HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN**



ANTAGANDEHANDLING, 2017-08-17
Standard planförfarande

LAGA KRAFT, 2019-01-15



**HÖGANÄS
KOMMUN**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	3
INLEDNING	4
PLANDATA	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	12
PLANFÖRSLAG	19
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	29
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 1:1 000 med tillhörande bestämmelser, 2017-08-17
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling), 2017-08-17
 - Bilaga 1: Bullerberäkning
 - Bilaga 2: Solstudie
- Utlåtande, 2017-08-17
- Samrådsredogörelse, 2017-01-12
 - Bilaga: Skrivelser från övriga
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

- Planprogram för södra Viken, inventering, analys och förslag till struktur, *upprättat den 12 maj 2011, rev 1 december 2011 efter programsamråd.*
- Miljökonsekvensbedömning för planprogram Södra Viken, *upprättad 1 december 2011*
- Kvalitetsprogram för södra delen av Viken, *upprättad 6 mars 2013*
- Parkeringsutredning, *stadsmiljöavdelningen, november 2016*
- Geotekniskutredning, *Framkab AB, GeoSyd AB, februari 2008.*
- Förstudie VA – Vikens centrum, *VA-avdelning, juli 2011.*
- Översiktlig dagvatten- och VA-utredning, *MPB Markprojekteringsbyrå Syd AB, 2012-06-11, rev 2014-02-10*
- Utredning överföringsledningar spillvatten - Viken Höganäs, *WSP Sverige AB, 2012-05-14*

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.



INLEDNING

SYFTE OCH MÅL

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostäder. Detaljplanen syftar även till att säkra yta för allmän plats i form av parkmark där bland annat fornlämningsområdet i områdets nordvästra del ska beaktas och införlivas i området.

Planområdet ska anpassas i sin struktur och utformning till kommunens planerade utveckling av det centrala hållplatsläget (arbetsnamn "Entré Viken") samt understödja en vidare utbyggnad av Södra Viken.

Närhet till utpekad kulturmiljö ställer krav på anpassning och samspel med platsens kulturhistoriska innehåll.

Detaljplanens målsättning är att ta till vara det centrala och kollektivtrafiknära läget. Genom att bygga tätt, med hög befolkningsdensitet och effektiv markanvändning nära service och kollektivtrafik bidrar detaljplanen till en miljömässig och social hållbar bebyggelseutveckling. Genom en blandad bebyggelse med både flerfamiljshus och radhus skapas förutsättningar för varierade boendeformer och lägenhetsstorlekar. Högre bebyggelse (4 våningar) skapar goda förutsättningar för yteffektiva och tillgängliga bostäder med hiss vilket är något som både saknas och efterfrågas i orten. Ett varierat bostadsutbud gör området tillgängligt för flera befolkningsgrupper och bidrar på så vis till en social hållbar samhällsutveckling.

UPPDRAG OCH BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade den 10 januari 2012, § 1, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för del av Viken 26:15 m.fl.

Efter många synpunkter och starka motsättningar under samrådet från invånare i Viken drogs det då aktuella planförslaget tillbaka. Kommunstyrelsen beslutade därefter den 27 november 2012, § 228 att pågående planuppdrag för Viken 26:15 samt Viken 35:3 och Viken 127:1 med flera skulle omstartas genom att ett gemensamt planprogram skulle tas fram med syfte att finna en bättre harmoni med Vikens karaktär, behov och framtida utveckling.

Något nytt planprogrammet genomfördes aldrig utan arbetet med det nu aktuella planförslaget har istället föregåtts av ett omfattande dialog- och skissarbete. Detta med syfte att mellan invånare, fastighetsägare och kommunen arbeta fram en gemensam målbild samt en strategi för hur området kring det centrala hållplatsläget i Viken (arbetsnamn Entré Viken) kan utvecklas. Aktuell detaljplan utgör nu första av tre planerade detaljplaner i området för "Entré Viken".

Kommentar:

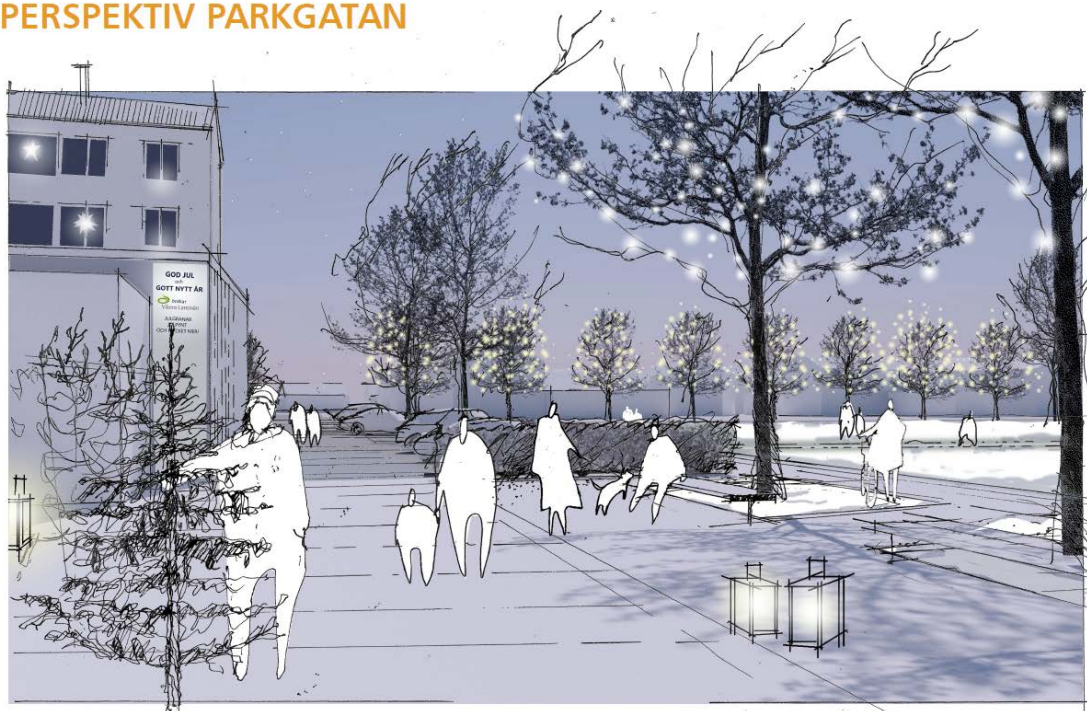
Utvecklingen av "Entré Viken" skapar en möjlighet att överbrygga gamla 111an som barriär och koppla samman de nya exploateringsområdena i sydöst med den befintliga bebyggelsen och strukturen i framförallt gamla Viken. "Entré viken" blir ett kommunikationsnav och ett centrum för den dagliga handeln och servicen i Viken. En stor andel bostäder kommer att tillskapas i och i anslutning till området vilket betyder fler människor som bor, använder och rör sig i området. Med andra ord blir Entré Viken inte bara funktionellt utan även representativt viktig med ett högt identitetsskapande värde för orten. Vidare blir den således en mötesplats och viktig social länk mellan olika människor och

åldersgrupper i orten. Allt detta ställer krav på utformningen av den fysiska miljön där funktion och gestaltning i hög grad måste samverka. Samtidigt finns krav på att tillgodose kulturmiljön i angränsande område vilket gör att utformningen av området måste bidra till en ökad läsbarhet av kulturmiljö d.v.s. bidra till att det fysiska och visuella sambandet till gamla Viken stärks.



Bild 1: Illustrationer från skissarbete för Entré Viken. Illustration av Sydväst arkitekter

PERSPEKTIV PARKGATAN



PLANPROCESSEN

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



Bild 2: 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 kommunstyrelsens planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget. Om inga synpunkter inkommer under samrådstiden kan detaljplanen gå direkt till antagande annars införs ett granskningsskede.

Samråd för aktuell detaljplan genomfördes mellan den 24 maj och den 21 juni 2016. Inkomna synpunkter från myndigheter, sakägare och allmänhet finns samlade i samrådsredogörelsen tillsammans med kommunens kommentarer och ställningstagande inför fortsatt arbete.

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.

Granskning aktuell detaljplan genomfördes mellan den 30 jan till den 1 mars 2017. Inkomna synpunkter från myndigheter, sakägare och allmänhet finns samlade i utlåtandet tillsammans med kommunens kommentarer och ställningstagande inför detaljplanens antagande.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunstyrelsens planutskott för att slutligen antas av kommunfullmäktige.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

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

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet ligger i centrala Viken direkt söder om Karlsfältsvägen och Hjärtevägen. Planområdet omfattar cirka 28 700 kvm dvs. knappt 2,9 hektar och avgränsas enligt nedanstående bild.

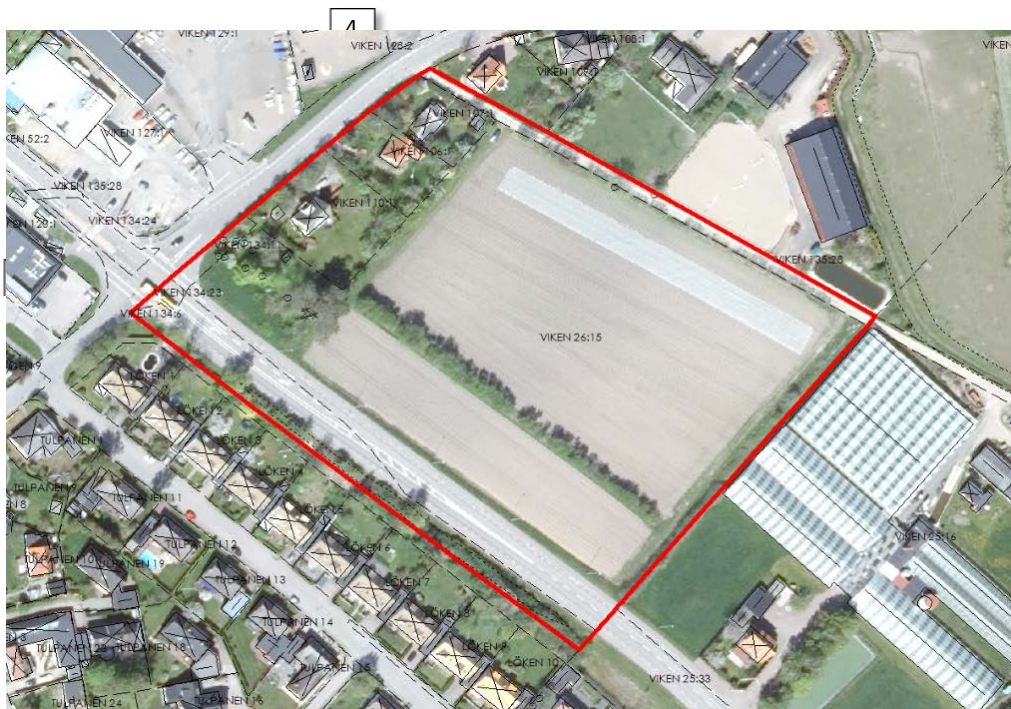


Bild 3; Planområde och orienteringskarta.

1. Livsmedelsaffär, 2. Bensinstation, 3. Lant- och detaljvarubandel, 4. Transformatorstation, 5. Hästgård, 6. Växthusodling, 7. Stengårde, 8. Trädrad (Biotop), 9. Gravbög

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området som omfattas av detaljplanen är fastigheten Viken 26:15 och även fastigheterna Viken 106:1, Viken 107:1, Viken 110:1 som alla är i privat ägo. Planområdet omfattar även Viken 134:11, Viken 135:28 och del av Viken 134:6 som alla ägs av Höganäs Kommun samt Viken 134:22 och Viken 134:23 som ägs av Staten

Trafikverket. Inom planområdet finns även en ledningsrätt inom fastigheten Viken 26:15. Inom planområdet finns även ett dikningsföretag (Stubbarp-Viken, akt 12-LN-766).

▶ TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

VIKEN – FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN (FÖP)

Vikens fördjupade översiktsplan antagen den 21 maj 2008 pekar ut det aktuella planområdet som lämplig för centrumfunktioner. Området där Höganäsvägen och Hälsingborgsvägen möter Karlsfältsvägen och Banckagatan föreslås långsiktigt bli Vikens främsta handels- och serviceområde. I FÖP:en pekas även en ny sträckning av

Karlsfältsvägen ut för att avlasta den befintliga korsningen vid Hälsingborgsvägen/Höganäsvägen. **Gång- och cykelväg** redovisas utmed Hjärtevägen som går vidare mot Vikvalla. Den fördjupade översiktsplanen understryker även behovet av att förbättra möjligheten till pendelparkering intill den centrala hållplatsen vid Karlsfältsvägen/Banckagatan.

PLANPROGRAM FÖR SÖDRA VIKEN

Planområdet omfattas av *planprogram för södra Viken, inventering, analys och förslag till struktur*, godkänd av kommunstyrelsen den 24 januari 2012, § 9. Planprogrammet togs fram då bland annat nya befolkningsprognoser och förändrade markförutsättningar gjort den fördjupade översiktsplanen inaktuell i framför allt Viken södra delar. En ny mer ingående vision och strukturbild behövdes tas fram vilket också krävde nya ställningstagande i olika miljöfrågor, däribland kulturmiljö.

Programsamråd genomfördes mellan den 11 april 2011 till den 27 maj 2011. Under samrådstiden hölls två samrådsmöten.

Riktlinjer för bebyggelsens utformning och placering i karaktärsområde 1: Viken centrum

Södra Viken är i planprogrammet indelade i tre karaktärsområden som skiftar i både karaktär och täthet beroende på område. I det området där aktuellt planområde ingår, karaktärsområde 1, föreslås en hög täthet med en blandning av kommersiell och allmän service samt bostadsbebyggelse.

Bebyggelsen inom karaktärsområde 1 föreslås att uppföras i främst en och en halv till fyra våningar.

Fyra våningar rekommenderas förekomma mer sparsamt för att markera exempelvis kvartershörn och fondbyggnader.

Delar bebyggelsen i centrum uppförs till max sex våningar. Högre bebyggelse byggs utmed huvudstråk och offentliga rum medan byggnader i kvarterets inre är lägre. För att skapa variation bör det finnas en blandning i fastigheterna och byggnadernas storlek samt dess arkitektoniska utförande. Kvartersgränser bör markeras tydligt, vilket är ett starkt karaktärsdrag i gamla Viken. Byggnaders entréer bör riktas mot allmänna platser för att skapa möjlighet till liv och rörelse. För att skapa ett socialt hållbart samhälle bör södra Viken erbjuda olika boendetyper, lägenhetsstorlekar samt upplåtelseformer som passar livets alla skeden.



Bild 4; Karaktärsområde 1; Viken centrum

Kommentar:

Nuvarande planförslaget för Viken 26:15 mfl, avviker något från underliggande planprogram. Planområdet omfattas inte längre av kommersiell och allmän service utan detaljplanen prövar endast bostäder. Centrumfunktioner kommer istället att prövas i senare planläggning på fastigheterna närmast den centrala hållplatsen (norr om aktuell detaljplan).

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

I samband med upprättandet av planprogram för södra Viken, upprättades även en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Miljöaspekter som togs upp i MKB 'n som berör aktuell detaljplan är:

- Kulturmiljö och landskapsbild
- Biotoper och sårbara arter
- Påverkan på jordbruksmark
- Framtida exploateringspåverkan på befintliga verksamheter
- Påverkan på trafikknutna miljöeffekter (buller föroreningar ect.)
- Påverkan på vatten
- Påverkan på mark och risk för översvämning

Miljöaspekterna behandlas löpande i planbeskrivningen utifrån behov och sammanställs inför detaljplanens antagande i granskningsutlåtandet.

KVALITETS- OCH GESTALTNINGSPROGRAM,

Som ett fortsatt led arbetet med södra Viken upprättades ett kvalitetsprogram, särskilt för södra Viken, 6 mars 2013. Kvalitetsprogrammet godkändes av Kommunstyrelsen den 9 april 2013, § 72)

Kvalitetsprogrammet är ett planeringsunderlag avsett som stöd i den fortsatta utvecklingen av södra delen av Viken. Kvalitetsprogrammet är särskilt framtagna för att värna om den småskaliga bykaraktär som präglar Viken som ort. Kvalitetsprogrammet innehåller generella riktlinjer och gestaltungsprinciper för utformning av den offentliga strukturen och bebyggelse för södra delen av Viken.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Karlsfältsvägen ingår i detaljplan för Viken 129:1 m.fl. (1284-P97/180) angivet som allmän platsmark, gata. Området söder om Hälsingborgsvägen ingår i detaljplan över kv. Tulpanen m.m. (12-VIS-156). Planområdet är i övrigt inte tidigare planlagt.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Högnäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 1993 och är ett vägledande dokument och planeringsinstrument. Gräns för lokalt bevarandebidrag ligger i direkt anslutning till planområdet.

Rekommendationer som ges i kulturmiljöprogrammet är att "byggnadsverksamhet med mera i anslutning till Gamla Vikens sjöfront, hamnmiljö och infarter utföras med stor hänsyn till kulturmiljövärdena och till byns helhetsbild".

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.

NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplan för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 1993 och fungerar som en "kunskapsbank" och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten.

En ny naturvårdsplan är under framtagande och beräknas antas under hösten 2016.

PARKERINGSPOLICY

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 besöksparkering.

Det finns emellertid situationer där behovet av parkeringar är lägre än i normens behovstals tabell. Enligt Höganäs kommun parkeringspolicy kan avsteg från parkeringsnormen medges förutsatt att vissa platsspecifika krav uppfylls. T.ex. om platsen har ett **centrum- och kollektivnära läge, ligger inom kulturmiljö** eller **om det går att samnyttja befintliga eller nya parkeringar** mellan olika behov, verksamheter, eller exploatörer.

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.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

En avsiktsförklaring har skrivits mellan Helsingborgs stad och Höganäs kommun diarieförd den 28 november 2011 avseende spårvägsdragning mellan Helsingborg och Höganäs. Se Kollektivtrafik s 14 och 22

RIKSINTRESSEN

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken. Riksintresset utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet.

KULTURMILJÖVÅRD

Området Gamla Viken (M6) omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6§ miljöbalken som ligger i nästan direkt anslutning, cirka 70 m sydväst om planområdet.

Motivering till riksintresset är:

"Kust- och skepparsambälle med senmedeltida anor som utvecklats kring ett fiskeläge med stark anknytning till omgivande jordbruksbygd. Badort i mindre omfattning framvuxen fr.o.m. sekelskiftet 1900." Uttryckt i riksintresset är även "Bevarat oregelbundet gatunät med välbevarad tät bebyggelse i form av enplanslängor i korsvirke och tegel från tiden sent 1700-tal till 1900-tal med tillhörande karaktäristiska trädgårdar. Skeppar- och kaptensgårdar - Paul Jönska gården - fiskarstugor, 1820-tals kyrka, kyrkogård. Sophiamöllan av holländartyp, torkeplatser och välbevarad hamnanläggning samt delvis bevarad badortsbebyggelse och på stranden badhytter.

Utdrag ur rapport om Riksintresse för Kulturmiljövård från RAA¹:

... "Riksintressen för kulturmiljövärden är områden som förändras i takt med samhällsutvecklingen, men där de kulturhistoriska värdena ska utgöra en särskilt tungt vägande aspekt vid beslut om ändrad användning av mark, vatten och den fysiska miljön i övrigt.

... "En grundregel för god hushållning är att en kombinerad och mångsidig markanvändning alltid ska eftersträvas. I många fall kan en åtgärd justeras avseende utformning, skala eller läge så att förändringen kan genomföras samtidigt som riksintressets kulturhistoriska värden tillgodoses genom att det som tillkommer samspelar med platsens kulturhistoriska innehåll."

... "För att de kulturhistoriska värdena ska tas tillvara i samhällsutvecklingen krävs ofta en kombination av olika åtgärder och insatser beroende på värdenas karaktär, omfattning, känslighet och behov. Det handlar inte bara om att bevara och skydda mot skada eller utarmning utan även om att utveckla, förädla, lägga till och nyskapa värden"...

Kommunens bedömning om planförslagets påverkan på riksintresse för kulturmiljövård redovisas under Rubriken "Kulturmiljö och landskapsbild" på sidan 25.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

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

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet angränsar till bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Bevarandemotivet är att Viken tillhör länets bäst bevarade kustsamhällen där såväl fiske som sjöfart, varvsrörelse, jordbruk och boskapsskötsel spelat en avgörande roll för ortens gestaltning och bebyggelsens prägel. Betydelsefulla komponenter i miljön är gatunätet, bebyggelsestrukturen, kyrkan, kvarnen, merparten av de äldre, enskilda husen och hamnområdet. Skansarna är viktiga dokument över Skåne som gränsprovins

¹ Rapport från riksantikvarie ämbetet (RAA): Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, 2014-06-23



FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Planområdet ligger i centrala Viken, direkt söder om Karlsfältsvägen. Planområdet är cirka 2,9 hektar stort och utgörs i huvudsak av åkermark med enstaka friliggande villahustomter belägna i nordvästra delen utmed Karlsfältsvägen. Karlsfältsvägen är en av infartsvägarna till Viken österifrån. I planområdet ingår även delar av Hälsingborgsvägen dvs. gamla riksväg 111 som är den centrala huvudgatan i orten.

På västra sidan om Hälsingborgsvägen finns en tätvuxen vegetationsremsa med en mindre vall som avskärmar vägen från de intilliggande bostäderna söder om vägen. *Se Bild 3: Planområde och orienteringskarta s 7.*

Planområdet omges i övrigt av verksamhetsområdet i nordväst, hästgård i öst och en större drivhusanläggning i sydöst.

Marken i planområdet sluttar svagt mot sydöst med en marknivå på mellan 7-7,8 meter över havet (m.ö.h).

NATURLILJÖ

Kommunen bedömer att delar av planområdet kan omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11§ miljöbalken. För åtgärder inom ett biotopskyddat område krävs särskild dispens som utfärdas av Länsstyrelsen.

Eventuellt kan biotopskyddet omfattas av ett delvis raserat stengärde vid södra gränsen av planområdet. Inom planområdet längs med Hjärtevägen finns även en trädrad av oxlar och en trädrad av Hagtorn som även innehåller inslag av Bosyska (rödlistad art av klass NT, nära hotad). Efter samråd med Länsstyrelsen, bedöms dessa trädrader inte omfattas av något biotopskydd.

För övrigt är området inte beläget inom något område som bedömts som särskilt ekologiskt känsligt i kommunens översiktsplan eller naturvårdsplan.



Bild 4: Trädrad av Oxlar till vänster i bild längs med Hjärtevägen



Bild 5: Trädrad av Hagtorn inne i planområdet

FORNLÄMNINGAR

I västra hörnet av planområdet finns en känd fast fornlämning (RAÄ-nummer Viken 2:1). Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap kulturminneslagen (1988:950). Det innebär att samtliga markgrepp eller markförändrande åtgärder, som berör fornlämningen, kräver

Länsstyrelsens tillstånd. Fornlämningen är i form av ett gravhögsområde, datering mellan bronsålder och järnålder. Gravhögen är 12 m i diameter och 2,3 m hög med avplanad topp cirka 4 – 6 m i diameter. Gravhögen är idag delvis övervuxen av buskvegetation (främst snöbär och björnbär) och omgärdad av enstaka träd (företrädevis tall, kastanj, ask, oxel och alm). Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder inom fornlämningsområdet kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Samråd har inletts länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen 2 kap § 10. (431-19472-12).

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning, *Geoteknisk undersökning för planändamål å Viken 26:15, Höganäs kommun* har gjorts av konsultbolaget Framkab AB, GeoSyd AB, Helsingborg den 26 februari 2008.

Vid provtagning konstaterades att marken består av 0,2-0,4 m matjord. Härunder har inom den nordöstra delen av planområdet sand noterats till större djup medan i övrigt har sand, silt och mer eller mindre lerig och siltig morän påträffats i växlande lagerföljd. Vid provtagning kunde inte färg eller lukt noteras som antyder någon miljöpåverkan. Med undersökningsresultaten bedöms det i undersökningen att området väl lämpar sig för byggnation i flera plan. Dock rekommenderas det preliminärt att källargrundläggning undviks på grund av höga grundvattennivåer och förekomst av flyttbenäget slit och finsand på större djup. Grundläggning bör ske frostfritt med utbredda plattor som nedförs genom förekommande matjordslager till naturlig mark av sand eller mer eller mindre lerig och siltig morän. Grundvattenytan har vid senaste mätning inmätts till 1,2–1,9 m djup motsvarande nivåer mellan +5,1 och +5,7 m.ö.h. I samband med detaljprojekteringen av planområdet bör kompletterande undersökningar utföras.

BEBYGGELSE

BOSTÄDER

Inom planområdet låg tidigare tre stycken 1-1,5 plans bostadshus. Husen är idag rivna som ett led i förberedelserna inför exploateringen av området.

Nordöst om planområdet ligger två 1,5 plans bostadshus. Sydväst om Hälsingborgsvägen ligger en långa med kedjehus uppförda i 1,5 plan.

VERKSAMHETER

På norra sidan om Karlsfältsvägen ligger ett verksamhetsområde med Bensinstation, Lant- och byggvaruhandel samt bilhandel med verkstad. I anslutning till planområdet i norr ligger en hästgård och i öster ligger en växthusodlig. För vidare beskrivning av verksamheterna se *Hälsa och säkerhet på sida 16*.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Allmän service finns i orten, bland annat i form av grundskola och förskolor. Vikensskolan, som är en kommunal grundskola F-9, ligger cirka 850 m norr om planområdet. 120 m nordväst om planområdet ligger närmaste förskola och inom en radie av 450 m ligger ytterligare två förskolor.

Drygt 350 m sydväst om planområdet ligger Vikens hamn där det finns diverse butiker och restauranger. I direkt anslutning till planområdet vid Hälsingborgsvägen/Höganäsvägen finns en mindre livsmedelbutik.

FRITID OCH REKREATION

Planområdet ligger i anslutning till det omgivande åkerlandskapet vilket ger god möjlighet för rekreation i form av motion och spontana naturaktiviteter. Planområdet ligger även inom gång- och cykel avstånd till både hamnen och strandområden.

Närmaste lekplats och yta för rekreation och spontanidrott ligger på den så kallade ”gröningen”, 130 m nordväst om planområdet.

För organiserad idrottsutövning finns Vikvalla idrottsplats som ligger drygt 500 m sydöst om planområdet. Här finns fotbollsplaner och joggingslinga.

TRAFIK

GATOR OCH BILTRAFIK

Hälsingborgsvägen

Hälsingborgsvägen har inte förändrats särskilt mycket i sin utformning sedan vägen övergick till kommunal ägo. Vägen upplevs fortfarande som en trafikled dvs. bred, med få gatuanslutningar och kantad på många ställen av bullervallar och bullerplank som skärmar av vägen från närliggande bebyggelse. Vägen är i många avseende en fysisk och mental barriär som delar Viken i två delar, östra och västra Viken. Kommunen håller på att genomföra en etappvis ombyggnad av vägen för att omvandla den till en mer anpassad funktionsenlig gata.

Hälsingborgsvägen är utanför planområdet totalt 14 m bred med cirka 7 m köryta och 3 m gång- och cykelväg på båda sidor om vägen. Korsningen

Hälsingborgsvägen/Karlfältsvägen är trefilig utrustad med vänstersvängskörfält. Senaste trafikräkningen (2015) visade ett trafikflöde på cirka 3 600 fordon per årsmedeldygn varav 8 % var tung trafik (främst bussar).

Karlfältsvägen

Planområdet angörs idag från Karlfältsvägen i norr via Hjärtevägen. Vägen är mellan 11-14 m med 6,5-7m bred anvisad köryta. Vägen är inte konsekvent utformad med en ostrukturerad vägbana som flyter samman med verksamhetsområdets in- och utfarter. Gång- och cykelväg finns på vägens norra sida men saknas helt längs med södra sidan. Vid senaste trafikräkningen 2015 passerade det cirka 1500 fordon per årsmedeldygn på Karlfältsvägen varav knappt 3 % var tung trafik.

Hjärtevägen

Inom planområdet går Hjärtevägen som fungerar som tillfartsväg för hästgården och växthusodlingen. Vägen är smal (4,5 m) och används i huvudsak som gång- och cykelväg bland annat för att ta sig till och från idrottsplatsen på Vikvalla. Sikten vid Karlfältsvägen från Hjärtevägen är dålig vilket skapar en otrygg trafiksituation vid utfart.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Cykelvägar finns på norra sidan om Karlfältsvägen samt på båda sidor om Hälsingborgsvägen som ansluter till Vikens övergripande cykelnät.

KOLLEKTIVTRAFIK

Längs Hälsingborgsvägen går linje 220 mellan Helsingborg och Höganäs/Mölle/

Arild/Jonstorp. Stråket är en av Skånes mest kollektivtrafiktäta, med cirka 200 resor per dag och tiominuterstrafik i rusningstrafik. Närmaste hållplatser ligger mellan 50 och 150 m ifrån planområdet.

I kommunen finns det ambitioner för en spårvägsdragning mellan Höganäs och Helsingborg genom bland annat Viken via Hälsingsborg-/Höganäsvägen. Om, när och hur en utbyggnad av spårväg genom Viken sker är inte fastställt i nuläget. Frågan behöver beaktas i planarbetet så att tillräckligt vägutrymme lämnas för en eventuell utbyggnad i framtiden.

PARKERING, UTFARTER

Befintliga bostadshus har parkering på egen fastighet med in- och utfart mot Karlsfältsvägen. Parkering ska anordnas enligt kommunens parkeringsnorm och policy, se *kommunala planeringsunderlag sid 9*.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Karlsfältsvägen som leder spill och dagvatten vidare västerut genom gamla Viken. En förstudie för hur vatten och avlopp kan hanteras i området runt "Entré Viken" (där även aktuellt planområde är inkluderad) är genomförd av kommunens VA-avdelning, *Förstudie VA – Vikens centrum*, 2011-07-13. Det finns även en Översiktlig dagvatten- och VA-utredning framtagen av MPB Syd, 2012-06-11.

Dricks- och spillvatten

Enligt ovannämnda förstudier är det befintliga spillvattennätet i gamla Viken överbelastat. För att möjliggöra en fortsatt utbyggnad för södra och östra delarna av Viken krävs det att en ny spillvattenledning byggs ut. Spillvatten från det aktuella planområdet kan anslutas till den nya spillvattenledningen via en ny pumpstation cirka 200 m sydost om planområdet. En spillvattenutredning angående sträckningen för en ny spillvattensledning har genomförts av WSP, 2012-02-14

Befintliga vattenledningar i Karlsfältsvägen är inte dimensionerade för nya anslutningar och kan inte försörja planerad exploatering. Anslutning föreslås istället ske till befintlig vattenledning cirka 400 m nordost om området.

Dagvatten

Det befintliga dagvattensystemet i Viken är idag inte dimensionerat för det flöde det belastas med. Dagvattnet bör avledas söderut mot Niagarabäcken via ett dagvattendike öster om planområdet som idag hanterar dagvattenavrinningen från Vikens Ry. I dagsläget ansluter diket till äldre diken och ledningar innan dagvattnet når Niagarabäcken.

För att klara fördröjningen som ändå måste till ska ett nytt dagvattenmagasin anläggas på intilliggande fastighet Viken 25:7 strax öster om planområdet. Fastigheten är kommunägd. För att hantera avrinning av dagvatten från planområdet krävs det att marknivåerna i området höjs till minst +8.10 m ö.h.

Inom planområdet finns även ett dikningsföretag som passerar planområdet i nordöstlig riktning. Dikningsföretaget är fortfarande aktiv i juridisk mening. Kommunen kommer att

i samband med detaljplanens genomförande ta över ansvaret för dikningsföretaget genom området. Ledningar inom dikningsföretaget kommer då troligen att läggas om.

LEDNINGAR OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Direkt norr om planområdet framför bilhandeln ligger en större transformatorstation med ställverk som ägs och drivs av Höganäs Energi. El- och teleledningar finns utbyggda i omgivande gator. Gasledningsnät finns utbyggd längs med norra delen av Hälsingborgsvägen. Ledningen ägs av E.ON.

HÄLSA, SÄKERHET

BEFINTLIGA VERKSAMHETER

I direkt anslutning till planområdet finns verksamheter som kan upplevas störande vid en framtida exploatering av aktuellt planområde.

Bensinstationen

Nordväst om planområdet ligger en bensinstation med tillhörande lokaler för bilverkstad/tvättbalk/butik. Fastigheten ägs idag av kommunen som inom kort planerar att avveckla verksamheten. I väntan på att verksamheten helt kan avvecklas, troligen under 2018, kommer endast drivmedelförsäljningen bedrivas på fastigheten. Kommunen vill bygga nytt och utveckla fastigheten för bostäder med centrumfunktioner i bottenvåning.

Förvaring av drivmedel sker i huvudsak under mark, påfyllning med tankbil sker inne på området vid Hälsingborgsvägen/Höganäsvägen i höjd med bensinpumparna. Risker förknippade med drivmedelförsäljning är, förutom brand och explosionsrisk, även utläckage och föroreningar på grund av spill av drivmedel och oljor till mark och vattendrag. Vanligt är även omfattande fordonstrafik som kan orsaka störning i form av buller, avgaser och starka ljus från strålkastare. Vanlig åtgärd för att motverka eventuella risker är skyddsavstånd och tekniska åtgärder.

Bedömning:

Ingen åtgärd krävs eftersom verksamheten kommer att avvecklas inom snar framtid.



Bild 6: Bensinstation vid korsningen Karlsfältsvägen/Hälsingborgsvägen



Bild 7 Hästgård och växthus söder och öster om planområdet

Lant- och byggvaruhandeln

Norr om planområdet ligger Vikens lantmän som bedriver både parti- och även dagligvaruhandel i mindre omfattning. Verksamheten har infart vid Karlsfältsvägen. Tyngre transporter till och från verksamheten förekommer dagligen. Typiska störningar från denna typ av verksamhet är ljudföroreningar från transporttrafik, av- och pålastning av gods samt eventuella ljud som uppstår från kyl- och fläktaggregat.

Bedömning:

En etablering av bostäder i närheten av verksamheten kommer att ställa krav på verksamheten som i dagsläget är något ostrukturerad. Främst vad det gäller hantering av gods och varor där ytan framför entrén används som både upplag och parkering utan tydlig struktur.

Bilhandeln

Norr om planområdet ligger även en bilhandel. Verksamheten angörs från Karlsfältsvägen och bedrivs i huvudsak inomhus med viss lagring av bilar utomhus. Tyngre transporter till och från verksamheten förekommer drygt en gång i veckan. Fastighetsägaren har planer på att expandera verksamheten med en tillbyggnad i östra delen av fastighet för att komplettera verksamheten med verkstad och rekonditionering.

Bedömning:

Verksamheten bedöms inte som störande i någon hög grad och kommer inte påverka planområdet negativt i någon stor omfattning.

Hästgården och Växthusodlingen

Direkt öster om planområdet ligger en hästgård. Hästgården nås i huvudsak från Karlsfältsvägen i norr men är även tillgänglig via Hjärtevägen från söder. De typiska störningarna, eller olägenheter vad gäller hästhållning är bland annat lukt, flugbildning och risken för spridning av allergener.

Direkt söder om planområdet ligger en större växthusodling. Transporter sker via direkt utfart till Hälsingborgsvägen. De typiska störningarna vad gäller växthusodlingar är bland annat ljusstörningar. Verksamhetsutövaren har meddelat vid samtal år 2012 att en avveckling av verksamheten är aktuellt inom en femårsperiod.

Bedömning:

Tillkommande bostadsbebyggelse kan innebära inskränkningar på både hästgården och växthusodlingsverksamheten. Kommunens ståndpunkt är dock att prioritera bostäder framför pågående verksamheter. Detta med motiveringen att bostäder är en mer effektiv markanvändning i ett så pass centralt service- och kollektivtrafiks nära läge.

BULLER

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. Risk för bullerstörningar finns från Hälsingborgsvägen och Karlsfältsvägen som kan komma att påverka den planerade bebyggelsen närmast vägarna. En övergripande bullerberäkning på båda vägarna är genomförd av Höganäs kommun för att undersöka omfattningen bullerstörningarna. *Se Bilaga 1: Buller*

Resultat (Hälsingborgsvägen):

Genomförd bullerberäkning visar att gällande riktvärden vid nuvarande trafikflöde och trafikhastighet överskrids med cirka 1 dBA ekvivalent nivå och 11 dBA maximal nivå. Vid

en hastighetssänkning till 40 km/h ligger bullervärdena 1 dBA under riktvärdena för ekvivalent nivå men överskrids fortfarande för de maximala nivåerna. En trafikökning på 25 % innebär i båda fallen en ökning av den ekvivalent ljudnivå på cirka 1 dB(A). Maxnivå oförändrad. Bulleravskärmning visar ingen effekt. En hastighetssänkning på sträckan från nuvarande 50 km/h till 40 km/h innebär en sänkning med 2 dBA av den ekvivalenta bullernivån.

Resultat (Karlsfältsvägen):

Genomförd bullerberäkning visar att gällande riktvärden vid nuvarande trafikflöde och trafikhastighet överskrids med cirka 1 dBA ekvivalent nivå och 11 dBA maximal nivå. Vid en hastighetssänkning till 40 km/h ligger bullervärdena 1 dBA under riktvärdena för ekvivalent nivå men överskrids fortfarande för de maximala nivåerna. En trafikökning på 25 % innebär i båda fallen en ökning av den ekvivalent ljudnivå på cirka 1 dB(A). Maxnivå oförändrad. Bulleravskärmning visar ingen effekt. En hastighetssänkning på sträckan från nuvarande 50 km/h till 40 km/h innebär en sänkning med 2 dBA av den ekvivalenta bullernivån.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Risk för översvämning från Niagarabäcken finns i nuläget som vid en kraftig översvämning (hundraårsregn) kan nå upp till en vattennivå på +7,6 m.ö.h. Marknivåerna inom planområdet behöver därför höjas till minst +8.10 m.ö.h. för att hantera dagvattenavrinningen.

MARKFÖRORENINGAR

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

RADON

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



PLANFÖRSLAG

UTGÅNGSPUNKTER

Viken präglas till stor del av en låg och småskalig bebyggelsestruktur och omfattas i de äldre delarna av kulturmiljö med både nationellt, regionala och lokalt bevarandebeteende. Betydelsefulla komponenter i miljön är exempelvis gatunätet, den småskaliga bebyggelsestrukturen, kyrkan, kvarnen och hamnområdet. Förutsättningarna för kulturmiljö och landskapsbild är studerad i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) för planprogrammet Södra Viken, 2011-12-01.

Närhet till utpekad kulturmiljö ställer krav på anpassning och samspel med platsens kulturhistoriska innehåll. I stora drag innebär detta att bebyggelsen inom planområdet ska utformas och placeras utifrån en helhetsbild som tar sin utgångspunkt i ortens äldre bebyggelse- och gatustruktur. Väl avvägda proportioner och variation i bebyggelsens struktur och formspråk är en viktig del för att bygga vidare på de kvaliteter som präglar gamla Vikens framväxt. Tydliga samband (strukturer, siktlinjer, rörelsestråk och andra former av rumslighet) ska finnas som stärker eller bygger vidare på läsbarheten, det vill säga möjligheterna att förstå och uppleva det kulturhistoriska sammanhanget. Detta ställer krav på den offentliga miljön där husens placering och relation till omgivande gator och parker spelar roll för områdets läsbarhet och visuella koppling till Vikens äldre delar. Att värna om kopplingen till den omgivande jordbrukslandskap och lantlighet bedömer kommunen i första hand handla om landskapsbild och att klara gränsförhållande mellan bebyggelse och jordbrukslandskap upprätthålls.

FÖRESLAGEN BEBYGGELSE

HUVUDSTRUKTUR

Bebyggelsens placering och utformning regleras med hänsyn till kulturmiljö, landskapsbild och för att skapa en inbjudande bebyggelsemiljö att bo och vistas i. Målet är en variationsrik bebyggelsestruktur med rikligt utrymme för grönska, som hålls ihop med tydliga och intima gaturum. Detaljplanen utformas med en viss flexibilitet för att kunna fungera över tid och ge utrymme för förändrade förutsättningar och behov av alternativa utformningar. Detta gäller framförallt kvarterens inre delar där siktlinjer och helhetsintryck inte påverkas i någon större omfattning.

Totalt sett föreslås ca 18 000 kvm mark att användas för bostadsändamål vilket kan ge ett tillskott på mellan cirka 95-100 bostäder inom planområdet. Planförslaget möjliggör för radhus och flerbildshus (lamellhus) med en varierad höjd som motsvarar två till fyra våningar med möjlighet till en extra vindsvåning. Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak och en taklutning på minst 30 grader och högst 48 grader. Trapphus och hisschakt får utföras med lägre taklutning.

För att skapa variation föreslås en blandad bebyggelse i olika typer av höjd, volym och material. Högre bebyggelse placeras utmed huvudgatorna (*Hälsningborgsvägen och Karlsfältsvägen*) medan byggnader i planområdets inre är lägre. Byggnaders entréer riktas mot allmänna platser för att skapa möjlighet till liv och rörelse.

Två nya gator i området från Hälsningborgsvägen skapar luft och inblickar mellan husen. Gatornas skiftande riktningar ger upphov till brutna siktlinjer som tillsammans med husen i gatornas fond bidrar till en intressant boendemiljö.

Fornlämningsområdet rensas upp och lyfts fram som en central plats i ett tvärstråk mellan planområdet och framtida planerad bebyggelsen i norr.



Bild 8: Fågelperspektiv över föreslagen bebyggelse från sydöst. Notera de gemensamma uteplatserna på lamellhusens tak som antingen kan lämnas helt öppna eller vid behov glasas in.

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Inom planområdet medges flerfamiljshus i form av lamellhus i en halvöppen kvarterstruktur med avskärmade privata innergårdar och uteplatser i kvarterens inre. Placeringen av lamellhusen utmed huvudgatorna markerar det centrala läget och entrén in till ett mer tätbebyggt område. Byggnadsfritt område längs med huvudgatorna säkerställer siktlinjer och lämpligt avstånd från gatorna med hänsyn till eventuella bullerstörningar. Det byggnadsfria området används effektivt som förgårdsmark med plats för plantering, uteplats och parkering.

Entréerna på flerfamiljshusen placeras i huvudsak mot gatorna i området. Detta bidrar till läsbarheten och skapar förutsättningar för spontana möten och ett levande gaturum.

Trapphusen i flerfamiljshusen ska vara genomgående från framsidan till gårdssidan. Detta är viktigt för att de boende ska kunna nå den privata gårdssidan utan att behöva ta omvägen via kvarterets publika gatusida. Föreslagen bebyggelse är en kombination av lamell- och loftgångshus. Loftgångar bör förläggas mot gårdssidan och gestaltas med stor omsorg så att de upplevs som ett tillskott till miljö och ett komplement till en eventuell gemensam uteplats på taket.

Entréer mot allmän gata gäller även radhusen när dessa placeras med långsidan mot gatan. Uteplatser orienteras då naturligt inåt i kvarteret och ger på så vis en tydlig avgränsning mellan den privata sfären och det publika gaturummet. För att variera och samtidigt optimera solförhållanden får radhusen gavelställas mot allmän gata. Gavelställda byggnader ska utföras med omsorgsfull fönstersättning mot gatan, gärna i marknivå för att skapa en fasad som bidrar till en livfull och inbjudande gatumiljö.



Bild 9: Exempel på bebyggelse med placerade entrésida samt gavelsida mot gata.

T. v ovan: Tre gudor Viken

T. v nedan: Wäckare äng Upplands väsby Bild källa: pS arkitektur

T. b: Plats okänd. Bildkälla: Brunnbergoforsbed.se

Höjd, volym och skala

Högsta våningsantal regleras inte, istället regleras högst byggnadshöjd och nockhöjd vilket också används för säkerhetsställa en höjdmässig variation och nertrappning av den högre bebyggelsen. Byggnadshöjderna skiftar från 6 m (9,5 m nockhöjd) till 12,5 m (16,5 m nockhöjd) som högst i byggnadshöjd (motsvarar två, tre och fyra våningar med möjlighet till en vindsvåning). För att möjliggöra gavelställda byggnader med full nockhöjd mot allmän gata ska byggnadshöjd mätas längs med byggnadskroppens långsida.

En fasads detaljbearbetning och sammansättning bidrar till byggnadsvolymens upplevda skala. Ju större en byggnad är desto viktigare blir det. Flerfamiljshusen ska därför delas in i vertikala sektioner med skiftande karaktärer (förskjutning i fasad var 20 m) så att de större byggnadsvolymer inte upplevs som en byggnad utan som en mångfald av mindre sammanfogade volymer. Indelningen bryter ner skalan samtidigt som det skapas variation i gaturummet. Indelningen ska ytterligare förstärkas genom en tydlig takhöjdsväxling var 15 m (inglasning av gemensam uteplats undantas).

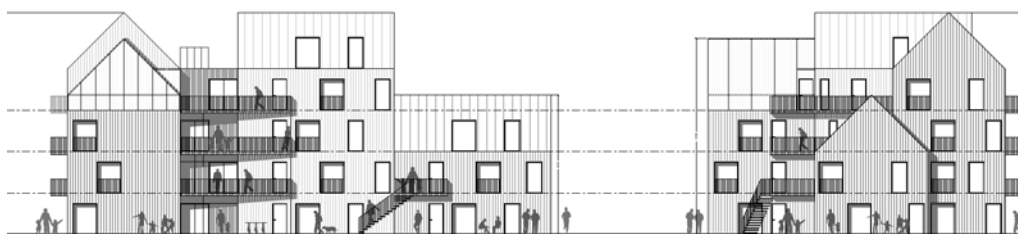


Bild 10: Fasadritningar av föreslagna lamellhus.

För helhetsintrycket av byggnaderna ska eventuell inglasning av balkonger och uteplatser utföras enhetligt.

Fasadmaterial och färgskala

Fasadmaterial på äldre bebyggelse i Viken är huvudsakligen tegel eller träpanel men även andra natur/stenmaterial med lokal anknytning förekommer. För att säkra en grundläggande kvalitet och anknytning till lokala byggnadstraditioner ska husens fasader i utföras i tegel, natursten, puts eller träpanel som ska **variera** i antingen jordnära eller dova färgkulörer i harmoni med omgivande kulturlandskap och byggnader. Det dominerande fasadmaterialet ska dock utgöras av tegel.

Fasader bör präglas av material med lång hållbarhet och ett högt åldrandevärde. Putsen bör helst vara traditionell puts på murverk av tegel eftersom fasader med modern puts baserad på plaster löper större risk att fuktskadas.

Inga högblanka eller glatta ytskikt får medges på tak eller fasad.

Lägenhetsutformning

Risk för bullerstörning finns vid husen närmast Hälsingborgsvägen och Karlsfältsvägen. För att säkra en god ljudnivå för dessa bostäder ska bostadsbyggnad utföras med en skyddad sida dvs. en sida av huset där den ekvivalenta bullernivån på 55 dbA uppfylls och där hälften av bostadens rum (förutom kök och badrum) ska vara vänd mot denna sida.

I övrigt ska riktvärdena för uteplats efterlevas. Om detta inte är möjligt ska det i anslutning till husen anordnas en gemensam ”bullerfri” (inom gällande riktvärden) uteplats. ”Bullerfri” uteplats anordnas lämpligen genom avskärmning eller genom att denna placeras på tillräckligt avstånd. En möjlig lösning som har diskuterats under planarbetet är en gemensam uteplats på flerfamiljshusens tak.

En tämligen enkel åtgärd ur bullersynpunkt som även kan påverka trafiksäkerheten positivt, är en hastighetssänkning på Hälsingborgsvägen. Detta kan inte regleras i detaljplan utan kräver särskilt ställningstagande av kommunen.

UTNYTTJANDEGRAD

Bebyggelsens omfattning regleras i huvudsak genom byggnadsarea. Utnyttjande graden sätts med viss marginal för framtida behov av justeringar i byggnadskropparna och förråd. För att förhindra allt för långa huslängor och för att säkerhetsställa en uppbruten bebyggelsestruktur används en generell planbestämmelse som begränsar fasadernas totala längd till 35 m.

I plankartan regleras minsta byggnadsarea för radhus per bostadsenhet. Detta säkerhetsställer dels ett effektivt markutnyttjande och dels en jämn fördelning av byggrätten, radhusen mellan.

BYGGNADSTEKNIK

Med hänsyn till översvämningsrisken ska endast källarlösa hus medges.

SOLFÖRHÅLLANDEN

Förändringar i sol- och skuggförhållanden av den föreslagna bebyggelsen kan få betydelse för närmiljön och har därför studerats närmare. *Se Bilaga 2: Solstudie*

Enligt boverkets rekommendationer² är ett önskat värde i boendemiljön minst fem timmars sol mellan klockan 09.00 och 17.00 vid höst- och vårdagjämning i bostaden och på närmiljöns uteplatser och lekytor. Fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning. Nedan redovisas solförhållandena under vårdagsjämning den 21 mars. Solstudien visar en inte alltför omfattande skuggpåverkan vare sig inom eller i anslutning till planområdet. Solförhållandena bedöms utifrån genomförd studie som acceptabla.

MARK OCH VEGETATION.

En tät bebyggelsestruktur med mindre bostadsenheter/-tomter ställer krav på en omsorgsfull utformning av den allmänna platsen och de gemensamma ytorna. *För riktlinjer och vägledning om utformning av allmän plats se kvalitetsprogram för Södra Viken, 2013-03-06.*

Inom planområdet säkerhetsställs ytor som ger plats för privata och halvprivata grönytor mellan husen. Här kan också gemensamma funktioner för bostadsområdet finnas så som lekplats, gemensamma uteplatser, parkering och vid behov kan miljöhus anordnas.

Zonen mellan tomt och gata är viktig för att förstärka inramningen av den egna bostaden, inramningen av det offentliga gaturummet och proportionerna dem emellan. Tomtavgränsningar i området bör formas av murar, häckar, staket eller plank. Stengården, spjälstaket eller låga häckar använda separat eller i olika kombinationer är exempel på lämpliga tomtavgränsningar. Kantzonen mellan hus och gata bör beläggas med ett band av kullersten vilket kopplar an till samhällets gamla gatuförm. Bandet förstärker brytningen mellan horisontell gata och vertikal husvägg och stärker proportionerna i gaturummet.

Fornlämningsområdet regleras till större del som parkområde med avsikten att iordningställas och införlivas i området. Fornlämningsområdet får en central placering i ett tvärstråk mellan planområdet och det centrala hållplatsläget i norr. Nuvarande matjordsskikt bör avlägsnas och ersättas med sandjord. Träd och buskage bör gallras i syfte att skapa en öppen plats med hagmarkskaraktär. I fornlämningsområdets gränzoner bör också gravhögen göras tillgänglig och ramas in av gångvägar och ny trädvegetation. På föreslagen kvartersmark inom fornlämningsområdets skyddszon får ingen byggnad uppföras vilket säkerhetsställer att inget djupare schaktningsarbete utförs. En del grävarbete för dag- och spillvattenledningar kan emellertid komma att krävas. *För riktlinjer och vägledning om utformning av fornlämningsområdet se kvalitetsprogram för Södra Viken, 2013-03-06, sida 48-49.*

För att hantera avrinning av dagvatten och spillvattenavledning i området måste marknivåerna i området höjas till minst +8.10 m.ö.h. Detta säkras indirekt genom höjdsättning av gatumarken.

En höjning av marken påverkar den befintliga raden av hagtornsträd som måste tas bort. Trädraden vid Hjärtevägen tas bort för att ge plats för bostäderna och ny utformning av Hjärtevägen.

Med hänsyn till befintlig bostadsfastigheter norr om Hjärtevägen ska skymmande vegetation finnas i anslutning till gatan som minskar insyn och mjuknar upp övergången mellan flerfamiljshuset och de friliggande villahusen.

² Boverket, Solklart, 1991

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

GATOR OCH BILTRAFIK

Angöring till planområdet föreslås i huvudsak ske från Hälsingsborgsvägen via två nya gatuanslutningar. Gatan i kvarterets södra del förbereds för en eventuell framtida sammankoppling med angränsande utvecklingsområde i söder. Angöring till planområdet kommer också ske från Karlfältsvägen via Hjärtevägen som breddas och omvandlas till en mindre kvartersgata. Gatans anslutning vid Karlfältsvägen omformas med förslagsvis en separat gång- och cykelöverfart.

Trafikmiljön inom bostadsområdet kommer att präglas av blandad trafik och bör därför utformas på den gåendes villkor. Gatumiljöer i samma nivå är ett genomgående tema i Viken.

Gatubredden inne i området föreslås till 6,5 m med högst 4,5 m körbana. Hjärtevägen breddas till 6 m.

Karlfältsvägen avses få en ny utformning i samband detaljplanens genomförande och förses med trottoar och förslagsvis längsgående parkering och trädplantering.

Hälsingsborgsvägen är huvudinfart till Viken söderifrån. Hur denna utformas är därför av betydelse för att dels markera det centrala läget och platsens status. För att ge Hälsingsborgsvägen en starkare karaktär av en gata (i stället för den trafikled den idag upplevs som) föreslås gatan smalnas av och förses med en trädallé där längsgående parkering mellan träden kan finnas. En trädallé ger gatan karaktär, smalnar av gaturummet visuellt och mjuknar upp övergången mellan planområdet och den lägre bebyggelsen i väst. Separat gång- och cykelväg föreslås på båda sidorna om vägen

Förslagsvis kan också korsningen Hälsingsborgsvägen/Karlfältsvägen snävas av. Vänstersvängsfältet på Hälsingsborgsvägen kan tas bort och ersättas med en mittenrefug där även övergång för gång- och cykel kan anordnas.

För riktlinjer och vägledning om utformning av gator se Kvalitetsprogram för södra Viken, 2013-03-06.

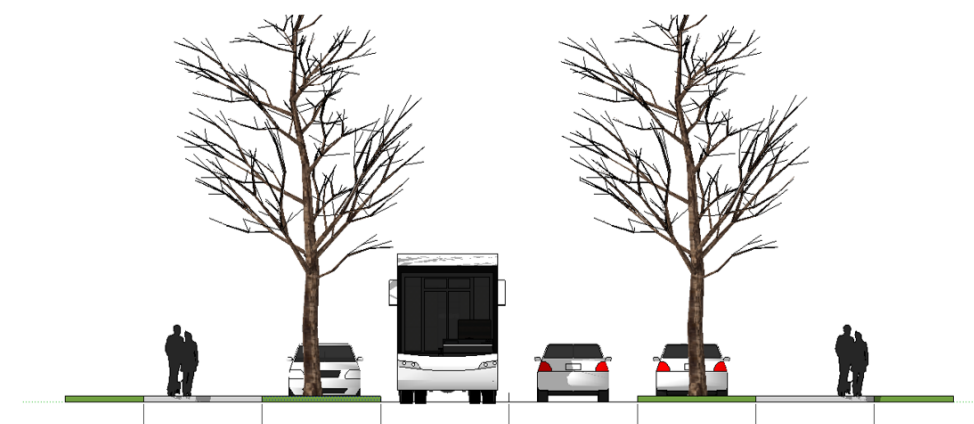


Bild 11: Principskiss över en möjlig gatusektion för Hälsingsborgsvägen utanför planområdet. Gatusektionen kan genom refug i vägbansans mitt förberedas för blandad spårväg och biltrafik

Trafikalstring

Ett tillskott på cirka 95-100 bostäder i området bedöms innebära en ökning på drygt 300 fordonsrörelser per dag till och från området. Fordonsrörelserna förväntas fördelas på Karlsfältvägen och Hälsingborgs-/Höganäsvägen med tyngdpunkt på den senare.

Parkering

Boendeparkering ska anordnas inom egen fastighet enligt kommunens parkeringsnorm och policy, se *kommunala planeringsunderlag sid 8*. En övergripande parkeringsutredning är genomförd av stadsmiljöavdelningen. Bedömningen är med hänvisning till bland annat närheten till handel, service, kollektivtrafik och möjlighet till samutnyttjande att avsteg upp till 20 % från kommunens parkeringsnorm är möjlig att göra.

Ny allmän parkering kan anordnas i anslutning till planområdet i längsgående riktning (mellan träden) på både Hälsingborgsvägen och Karlsfältsvägen. Dessa parkeringar kan utgöra ett bra komplement för framtida parkeringsbehov kring det centrala hållplatsläget och samutnyttjas både som kund-, besöks- och pendlarparkering. Längsgående parkeringar längs med huvudgatorna förändrar gaturummen och bjuder in till lägre trafikhastigheter. Det är dock viktigt att parkeringarna inte ger upphov till några backrörelser i gatan som stoppar upp trafiken och hindrar framkomligheten. För att undvika detta måste parkeringarna utföras rymliga med plats för högst två bilar per ficka.

Generellt bör parkeringar i gaturummet vävas in på ett sådant sätt att gaturummets visuella bredd påverkas i minsta mån.

För riktlinjer och vägledning om utformning av parkering se kvalitetsprogram för södra Viken, 2013-03-06.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- & cykeltrafik ska prioriteras i området och ges möjlighet att genomsila bostadskvarteren genom ett nätverk av gångstigar. Möjlighet till smitgångar och alternativa stråk för gående och cyklister genom kvarteren bidrar till intressanta siktlinjer och levande gatuliv. Både Hälsingborgsvägen och Karlsfältsvägen föreslås förses med separata gång och cykelvägar.

KOLLEKTIVTRAFIK

Genomförd bullerberäkning visar att gällande bullerriktvärden vid nuvarande trafikflöde och trafikhastighet överskrider för planerad bebyggelse. En tämligen enkel åtgärd ur buller synpunkt som även kan påverka trafiksäkerheten positivt är en hastighetssänkning från dagens 50 till 40 km/h. Detta kan inte regleras i detaljplan utan kräver särskilt ställningstagande av kommunen. Frågan om hastighetsbegränsningen kommer att diskuteras vidare i samband med detaljplanens genomförande.

I övrigt föreslås ingen åtgärd som bedöms påverka kollektivtrafikens linjedragning eller hindra kollektivtrafikens framkomlighet i någon större omfattning. En ökning av antalet bostäder i området skapar större underlag för kollektivtrafiken.

Hälsingborgsvägen ska i framtiden kunna förses med spårvägstrafik. För att ta hänsyn till detta planläggs en stor andel av marken kring Hälsingborgsvägen som gatumark.

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

(Planförslagets påverkan på kulturmiljö och landskapsbild)

Vid värdering av kulturmiljö brukar begreppen kunskapsvärde, upplevelsevärde samt bruksvärde användas. Kunskapsvärdet är kulturmiljöns informationsinnehåll medan upplevelsevärdet innefattar visuella och identitetsskapande värden. Bruksvärdet syftar till hur kulturmiljön används idag och hur den kan komma att användas. De förändringar som planförslaget möjliggör riskerar att till viss del påverka riksintressets upplevelsevärden med konsekvensen att stadsbilden/landskapsbilden förändras.

Den nya bebyggelsen blir ett modernt inslag i landskapet som bryter med Vikens befintliga bebyggelse med höjder motsvarande 1-2 våningar. Flerfamiljshusen kommer att bli synliga på håll och påverka vissa siktlinjer. I miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande föreliggande planprogrammet för Södra Viken redovisas närmare var den nya bebyggelsen kommer att bli synlig från omgivningen. Bebyggelsen kommer i höjd inte överstiga eller visuellt konkurrera med viktiga landmärken som Sophiamöllan (20 m nockhöjd) och Viken kyrka (26 m nockhöjd). Värt att notera är också att den nya bebyggelsen inte kommer utgöra den högsta av de senaste byggnadstillskotten i Viken vilket i detta fall är Vålunge invests kontorsbyggnad vid Prästavägen i ortens nordöstra del.

Konsekvenserna för riksintresset bedöms inte vara så stora att påtaglig skada uppstår. Rimlig hänsyn till riksintressets värden har tagits genom noga studier och reglering av bebyggelsens placering och utformning vilket minimerar negativ påverkan på landskapsbild samt viktiga siktlinjer och riksintressanta landmärken.



Bild 12 Viktiga landmärken ur kulturmiljösynpunkt att ta hänsyn till i gamla Viken är kyrkspiren (t.v.) cirka 26 m hög och Sophiamöllan (mitten) cirka 20 m hög (24 m med "vingar"). Foto från piren i Hammområdet (t.b.).



Bild 13 Sektion genom Hamngatan sett österifrån med hamnen till vänster, Sophiamöllan i mitten, Vikens kyrka i mitten och planområdet till höger i bild.

Riksintresset tillgodoses genom att befintliga vägar och sträckningar bibehålls och omgestaltas till attraktiva och funktionsenliga gator. Byggnader placerade nära gatan ramar in och förstärker gaturummet. Detta får en positiv effekt på områdets läsbarhet, tillgänglighet och visuella koppling till den kulturhistoriska miljön. Två nya genomgående gatuanslutningar till gamla 111an dvs. Hälsingborgsvägen föreslås för att bryta ner områdets struktur och skapa tydliga kvarter i mindre skala som i den mån det är möjligt speglar kvarterstrukturen i gamla Viken. Gatorna inom området görs smala och slingriga och är tänkt att utformas på de gåendes villkor vilket är ett genomgående tema i Vikens äldre delar. Slingriga genomgående gator skapar variation i strukturen som tillsammans med byggnadernas placering skapar intressanta siktlinjer och inblickar i området från omgivande gator. Kvartersgränser markeras tydligt (ett starkt karaktärsdrag i gamla Viken) och byggnaders entréer riktas mot allmänna platser för att skapa möjlighet till liv och rörelse.

Föreslagen omvandling leder till en förbättrad anpassning till befintliga kulturmiljövärden i motsats till nuvarande situation som i huvudsak är präglad av en storskalig trafikmiljö och verksamhetsbebyggelse. Genom att arbeta för att överbrygga barriärer som t.ex. gamla väg 111 kan tillgängligheten till den riksintressanta bebyggelsen förbättras och sambandet till ortens övriga delar stärkas, vilket är positivt för både riksintressets bruksvärde och kunskapsvärde.

Planförslaget innebär kort att jordbruksmark tas i anspråk och att gränsen mellan jordbrukslandskapet och den sammanhängande bebyggelsen i orten förflyttas. Hänsyn till landskapsbilden tas genom att områdets bebyggelse skalas ner i riktning mot jordbrukslandskapet. Rikligt med utrymme för grönska och trädvegetation i området bidrar till att mjuka upp och visuellt väva in bebyggelsen i landskapsbilden.



Bild 14 Gaturumsstudie från Karlsfältsvägen från nordöst med planområdet till vänster och Sophia Möllan i fonden av gatan.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Påkoppling av ledningar för färsk- och spillvatten kan först ske efter utbyggnad av kommunalt VA-nät för södra Viken.

Dagvattenhantering

Planförslaget innebär en ökad dagvattenavrinning från området. Dagvatten från fastigheten ska ledas österut och fördröjas i ett dagvattenmagasin på den kommunala intilliggande fastigheten Viken 25:7 öster om planområdet innan det leds vidare till Niagarabäcken.

Energiförsörjning

Utbyggnad av befintligt elnät och en ny dubbelnätstation krävs för möjlig anslutning av planområdet. Plats för ny nätstation reserveras i planområdets östra hörn (E-område).

Befintliga gasledningar längs Hälsingborgsvägen förses med u-område i plankartan. Vid behov får dock enklare bulleravskärmningar anordnas inom u-området.

Intentionen för området är att tekniska försörjningssystem ska vara resurssnåla och anpassade till en hållbar miljöutveckling. Planområdet kan anslutas befintligt natur- och biogasnät.

Möjlighet för uppkoppling till fibernätet och stadsnätet till planområdet finns.

AVFALL, ÅTERVINNING

Hantering av avfall sköts av teknik- och fastighetsförvaltningen på kommunen och bygger på källsortering. Miljöstation ska finnas och dimensioneras för att klara aktuella fastigheters behov och fraktioner.



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 andra kvartalet 2017.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen 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 ansvarar för iordningsställande av fornlämningen på fastigheten samt anläggandet av park- och gatumark i området. Återställandet av fornlämningsområde ska ske i samråd med kommunen. Exploatörens åtagande kommer i detalj regleras i ett exploateringsavtal mellan Höganäs kommun och exploatören. Utformningen av allmän plats ska huvudsakligen ske utifrån de riktlinjer och standard som redovisas i planbeskrivningen och Kvalitetsprogrammet för södra Viken, 2013-03-06.

Exploatören ansvarar för att område markerat med ”u” hålls fritt. Under förutsättning att markens tillgänglighet och underliggande ledningar inom angivet U-område inte påverkas får enklare bulleravskärmning anordnas, planteringar av buskage och buskar ske samt utstickande byggnadsdelar finnas. Med utstickande byggnadsdelar menas till exempel balkonger och burspråk med mera som är placerade minst 3 meter ovan mark. Samråd med ledningsrättshavare ska ske innan åtgärder inom u-området genomförs.

Exploatören ska 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 har 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, ledningsdragning mm regleras.

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

FASTIGHETSÄGARE

Detaljplanen berör fastigheten Viken 26:15, Viken 106:1, Viken 107:1, Viken 110:1, Viken 134:11, Viken 135:28, Viken 134:22 och Viken 134:23 samt del av Viken 134:6. Inom fastigheten Viken 26:15 finns en ledningsrätt.

Inom planområdet finns även ett dikningsföretag (Stubbarp-Viken, akt 12-LN-766). Kommunen kommer att i samband med detaljplanens genomförande ta över ansvaret för dikningsföretaget genom området. Ledningar inom dikningsföretaget kommer då troligen att läggas om.

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.

FASTIGHETSBILDNINGÅTGÄRDER

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 vistelsezoner 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.



Fastighetsbildningsåtgärder föreslås ske enligt följande:

- Mark som lagts ut som allmän platsmark (grått och grönt område) regleras in i en intilliggande kommunal gatufastighet
- Blått markområde avstyckas till en enskild fastighet för teknisk anläggning
- Fastighetsindelningen för gult område är inte fastställd då denna kan göras på olika sätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal. 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, gata och gc-väg). Vid inlösen utgår ersättning för inlöst område. Förrättningskostnaderna för fastighetsbildning av allmän plats bekostas av kommunen.

UTBYGGNADSKOSTNADER FÖR DE ALLMÄNNA ANLÄGGNINGARNA

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

Planavdelningen

Mila Sladic
Planchef

Per-Erik Linders
planarkitekt



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.

Miljöbedömning

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och en MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tidigare upprättats i samband med planprogrammet för södra Viken.

De miljöaspekter som togs i MKB: n (*se miljökonsekvensbeskrivning s 7*) och som följaktligen berör aktuell detaljplan har beaktats och utifrån behov redovisats löpande i planbeskrivningen. Hur miljöaspekterna har beaktats kommer att sammanställas i granskningsutlåtandet som underlag till detaljplanens antagande.

Miljökvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och i miljöbalken. Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Höganäs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Vatten

Planområdet ligger inom Norra Öresunds avrinningsområde vilket idag inte uppfyller miljökvalitetsnormerna för god ekologisk och kemisk status enligt vattendirektivet.

Planförslaget medför en ökad hårdgörningsgrad med en ökad dagvattenavrinning inom planområdet som följd. Ett genomförande av detaljplanen bedöms emellertid inte påverka fastställda miljökvalitetsnormer för grundvattnet eller Norra Öresunds ytvatten i någon större omfattning. Detta eftersom infiltrationsvägen till vattendraget är lång samt att planförslaget kompenserar för ökade dagvattenflöden genom fördröjning av dagvatten med en avledning österut mot Niagara bäcken.

Buller

Planförslaget innebär ett ökat trafikflöde i området. Trafikökning är emellertid inom acceptabla gränser och bedöms ur bullersynpunkt inte innebära någon större negativ påverkan på omgivande gator och bebyggelse.

Sammantaget bedöms inte gällande miljökvalitetsnormer påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

Sammantaget bedöms inte gällande nationella och regionala miljömål påverkas negativt i någon stor omfattning av planförslagets genomförande.



BILAGA BULLER

Beräkning 1 (Hälsingborgsvägen)

Beräkningen utgår från dagens trafikflöde på ca 3 600 ÅDT med en medelhastighet på 50 km/h. Beräkningen utgår från ett avstånd på drygt 17 m från fasad till vägens mitt och prövar även hur bullernivåerna förändras vid en hastighetssänkning och bulleravskärmning vid fastighetsgräns. För att ta höjd för framtida eventuella trafiktillskott prövas även hur bullernivåerna förändras vid en trafikökning på 25 % (ca 4 500 ÅDT).

	Vid fasad, 50 km/h: (3 600 fordon ÅDT)		Vid fasad, 50 km/h: (4 500 fordon ÅDT)	
Vån 1	59 dbA (ekv)	77 dbA (max)	60 dbA (ekv)	77 dbA (max)
Vån 2	59 dbA (ekv)	77 dbA (max)	60 dbA (ekv)	77 dbA (max)
	Vid fasad, 40 km/h: (3 600 fordon ÅDT)		Vid fasad, 40 km/h: (4 500 fordon ÅDT)	
Vån 1	57 dbA (ekv)	77 dbA (max)	58 dbA (ekv)	77 dbA (max)
Vån 2	57 dbA (ekv)	77 dbA (max)	58 dbA (ekv)	77 dbA (max)
	Vid fasad, vid 40 km/h med 1,2 m bulleravskärmning (10 m från väg mitt): (3 600 ÅDT)		Vid fasad, vid 40 km/h med 1,2 m bulleravskärmning, 10 m från väg mitt: (4 500 ÅDT)	
Vån 1	53 dbA (ekv)	73 dbA (max)	54 dbA (ekv)	73 dbA (max)
Vån 2	57 dbA (ekv)	77 dbA (max)	58 dbA (ekv)	77 dbA (max)





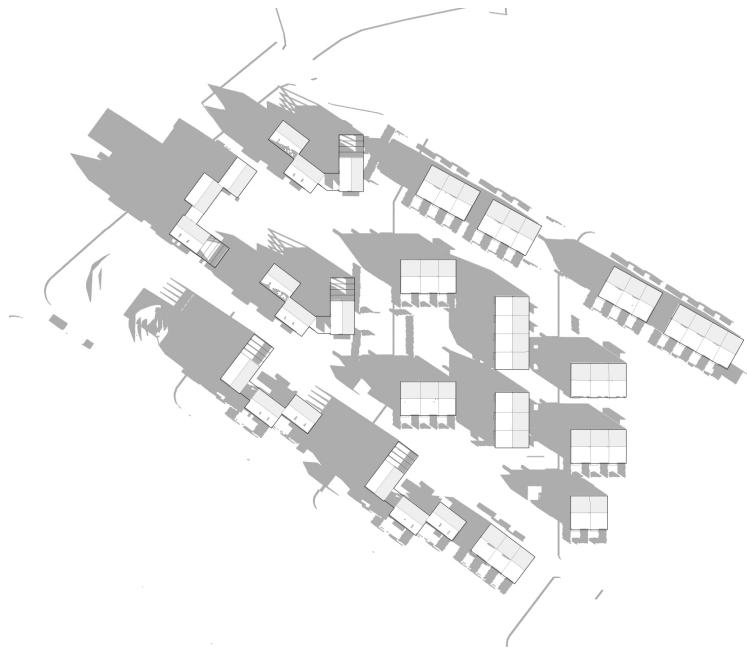
Beräkning 2 (Karlsfältsvägen)

Beräkningen utgår från dagens trafikflöde på ca 1 500 ÅDT med en medelhastighet på 50 km/h. Beräkningen utgår från ett avstånd på drygt 10 m från fasad till vägens mitt och prövar även hur bullernivåerna förändras vid en hastighetssänkning och bulleravskärmning vid fastighetsgräns. För att ta höjd för framtida eventuella trafiktillskott prövas även hur bullernivåerna förändras vid en trafikökning på 25 % (ca 1 900 ÅDT).

	Vid fasad, 50 km/h: (1 500 fordon ÅDT)		Vid fasad, 50 km/h: (1 900 fordon ÅDT)	
Vån 1	56 dbA (ekv)	81 dbA (max)	57 dbA (ekv)	81 dbA (max)
Vån 2	56 dbA (ekv)	81 dbA (max)	57 dbA (ekv)	81 dbA (max)
	Vid fasad, 40 km/h: (1 500 fordon ÅDT)		Vid fasad, 40 km/h: (1 900 fordon ÅDT)	
Vån 1	54 dbA (ekv)	81 dbA (max)	55 dbA (ekv)	81 dbA (max)
Vån 2	54 dbA (ekv)	81 dbA (max)	55 dbA (ekv)	81 dbA (max)
	Vid fasad, vid 40 km/h med 1,2 m bulleravskärmning (8 m från väg mitt): (1 500 ÅDT)		Vid fasad, vid 40 km/h med 1,2 m bulleravskärmning, 8 m från väg mitt: (1 900 ÅDT)	
Vån 1	54 dbA (ekv)	81 dbA (max)	54 dbA (ekv)	81 dbA (max)
Vån 2	54 dbA (ekv)	81 dbA (max)	54 dbA (ekv)	81 dbA (max)



SOLFÄRHÅLLANDEN



21-03-2016_09:00



21-03-2016_12:00



21-03-2016_15:00



21-03-2016_17:00

SOLFÄRHÅLLANDEN



21-06-2016_09:00



21-06-2016_12:00



21-06-2016_15:00



21-06-2016_17:00

SOLFÄRHÅLLANDEN



21-09-2016_09:00



21-09-2016_12:00



21-09-2016_15:00



21-09-2016_17:00