



HÖGANÄS KOMMUN

LAGA KRAFT



NORMALT PLANFÖRFARANDE

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av
Stubbarp 34:2 och Svanebäck 1:394, Viken
Höganäs kommun, Skåne län

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

Detaljplan har upprättats: 2011-04-12

Förtydligande av plan- och
genomförandebeskrivningen

inför antagande: 2011-07-25

Antagits av KF: 2011-09-15

Vunnit laga kraft: 2012-05-02



Orienteringskarta, planområdet i Viken

INLEDNING

Bakgrund och syfte

Kommunstyrelsen uppdrog den 26 januari 2010 KS § 4 åt planavdelningen att i enlighet med Vikens fördjupade översiktsplan genomföra detaljplaneprojektet del av Stubbarp 34:2 mm i Viken. Uppdraget omfattar genomförande av planprocess för de aktuella fastigheterna med syfte att planlägga en fastighet för kontor och icke störande småindustri med möjlighet för kompletterande lager. Planarbetet har initierats av de framtida verksamhetsutövarna, NordiCare, ett företag som marknadsför ortopedi- och rehabprodukter, har informerat om dess behov och dess befintliga verksamhet.

Detaljplanens intentioner är att den nya fastigheten skall vara en utvidgning av Stubbarps industriområde, verksamhetsområdet norr om planområdet. Bebyggelsen skall ingå visuellt med detta industriområde, vad gäller byggnadsvolym, utformning av tak och material. Med hänsyn till det exponerande läget utmed Vikens nordöstra infart anses det viktigt att den nya bebyggelsen har en hög arkitektonisk kvalitet, där extra uppmärksamhet avseende materialval, färgsättning och detaljutformning har tagits.

Planförfarande och planprocess

Detaljplanen för del av Stubbarp 34:2 mm handläggs enligt normalt planförfarande, dvs. plansamråd och formell utställning. Program behövs inte eftersom att planuppdraget har stöd i Vikens fördjupade översiktsplan. Planen antas av kommunfullmäktige.

Plandata

Del av Stubbarp 34:2 mm som avses planläggas utgörs av en triangelformad grönyta inklämd mellan tre vägar; Prästavägen, Solrosvägen och Björnbärsvägen.

Området omfattar ca 1,6 ha.



Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet innefattas av del av fastigheterna Stubbarp 34:2 samt Svanebäck 1:394 som ägs av Höganäs kommun.

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

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Genomförandet bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan då planen syftas till kontor samt icke störande småindustri. Dock skall hänsyn tas till stengärdet så att denna inte påverkas av föreslagna detaljplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan

Vikens fördjupade översiktsplan vann laga kraft den 21 maj 2008. I den fördjupande översiktsplanen anges det nu aktuella området som verksamhetsområden. Öster om det aktuella området är bostadsbebyggelse planerat.

Detaljplaner

Det aktuella planområdet är redovisat som park i väst samt vägmark i öst i gällande detaljplan, 1284-P50 Stubbarp 34:2 m.m., som vunnit laga kraft 1987-09-25. Planen ersätts i denna del. I övrigt medger planen nordost om det föreslagna planområdet småindustri och i nordväst bostäder för småindustris behov. Max byggnadshöjd i nordost är 6 meter och 50 % av fastighetsytan får bebyggas. I nordväst är max byggnadshöjd 3,5 respektive 4,5 meter och 35 % respektive 40 % av fastighetens bestämelseyta får bebyggas. Del av Prästavägen ingår i planområdet och är markerat som vägmark. Utfartsförbud gäller längs delar av Prästavägen.

Föreslaget planområde gränsar i öster till gällande detaljplan 42/1977, VIK-396, byggnadsplan för delar av Stubbarp 6:2, 9:1 m.fl. laga kraft 1977-03-04. Planen medger park mot Prästavägen och i övrig bostadsbebyggelse samt bebyggelse för allmänt ändamål. Inom detaljplanen har bostadsområdet i nordväst blivit ersatt av detaljplan 1284-P07/359, Stubbarp 34:12 m.fl. Denna medger en utökning av utnyttjandegraden av bostadsbebyggelsen.

I väster gränsar det aktuella planområdet till gällande detaljplan 9/1971, VIK-316, Förslag till byggnadsplan för del av Svanebäck, laga kraft 1971-06-01. Planen medger friliggande bostadsbebyggelse i en våning med 45 graders taklutning.

Riksintresse och övriga intressen

Området innefattas i området som definierats som riksintresse för högexploaterad kustzon.

Natur- och kulturmiljön har inte bedömts innehålla sådana värden eller känslighet att den omfattas av naturvårds- eller kulturmiljöplan för Höganäs kommun antagna år 1997 resp. 1993.



Cykelvägen inom planområdet sett mot norr



Bebyggelsen norr om planområdet, Stubbårps industriområde



Stengården och växtligheten i västra delen av planområdet



Återvinningsstationen

Fotografi över planområde

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig markanvändning

Planområdet består av parkmark en större grönyta med högre gräs och gång- och cykelled. I den norra delen av planområdet finns en återvinningsstation.

Natur

Mark och vegetation

Marken lutar dels åt nordväst samt åt sydost. Både cykelväg samt Prästavägen är högre än befintlig parkmark. Bilden nedan anger de plushöjder som finns inom planområdet.

Planområdet består av en stor gräsyta som i väst gränsar med en äldre fastighetsgräns, med stengärde, bevuxen med träd och buskage. Till vissa delar har den spridits sig ut på gräsytan, då aspuddlag, dessa behöver röjas och gärdet sedan i den mån det behövs gallras, detta för att bibehålla karaktären med fristående träd. Denna del av planområdet anses vara en biotop och bör därför bevaras. Denna vegetation fortsätter vidare norr om planområdet. Ett större buskage finns i den norra delen som innesluter återvinningsstationen.

Förorenad mark

Området innefattas inte av någon förorenad mark, då detta har tidigare varit åkermark.

Grundvatten

Grundvattenytan har vid geoteknisk undersökning, 1990-01-24 inom planområdets västra del inmätts till 1,5 till 2,0 meter under marknivån.

Jordlager

Den geotekniska undersökningen, 1990-01-24 visar att jordlagren inom planområdets västra del utgörs av matjord, sandig lerig morän samt lerig morän.



Radon

Viken ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Området innefattas inte av någon nu känd fornlämning.

Bebyggelse

Norr om planområdet finns Solrosvägen, Apelvägen och Stubbarps industriområde. Solrosvägen är ansluten till Prästavägen och servar både villaområdet i väst samt Stubbarps industriområde i norr. Stubbarps industriområde består av icke störande verksamheter såsom kontorsverksamheter, förskola blandat med bostäder. Byggnadsvolymerna väster om Apelvägen är främst utformade som 1 plans bebyggelse med sadeltak, med högre taklutning och varierande byggnadshöjd. Byggnadsvolymerna öster om Apelvägen som är den mer högre och dominerande bebyggelsen i området är utformade med sadeltak, med högre taklutning och högre byggnadshöjd, 4,5 meter. Bebyggelsens nockhöjd är 9 meter. Fasaderna mot Prästavägen är uppdelad med kupor, vilket ger en variation. Övervägande är fasaderna i området gjort av ljusa stenmaterial.

Öster om Prästavägen och planområdet, är ett villaområde från 2000-talet samt åkerlandskap placerat. Åkerlandskapet är avsett för ny bostadsbebyggelse enligt Vikens fördjupade översiktsplan. Villaområdets byggnadsvolymer är främst utformade som 1½ plans bebyggelse med sadeltak med högre taklutning.

Väster om planområdet ligger ett 1970-tals villaområde med 1 plans bebyggelse med sadeltak med 27 graders lutning i söder och 1½ plans bebyggelse med 45 graders lutning i norr. Garage för villabebyggelsen är placerade utmed Björnbärsvägen som även är infart till villaområdets södra del. Solrosvägen är infart till villaområdets norra del.

Trafik

Biltrafik

Planområdet angränsar till Prästavägen, Solrosvägen och Björnbärsvägen. Prästavägen är Vikens nordöstra infartsled som servar hela nordöstra Vikens bostadsområden och verksamhetsområden. Både Solrosvägen och Björnbärsvägen är lokalgator.

Kollektivtrafik

Den närmsta hållplatsen för kollektivtrafik är Viken Fortet, korsningen Prästavägen och Höganäsvägen som är placerat cirka 800 meter (cirka 10 minuter gång) från planområdet. Denna hållplats ligger utmed sträckan Helsingborg-Höganäs.

Gång- och cykeltrafik

Utmed planområdets västra och del samt direkt norr om planområdet går gång- och cykelled. Här ifrån når man Vikens sydvästra, norra och östra del.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar korsar området. I den södra delen av området går en större vattenledning som inte bör flyttas. Samt finns en mindre vattenledning i den mellersta delen där möjligheter för förflyttning kan ske. Även längs den västra delen av planområdet är VA-ledningar placerade.

Dagvatten

Dagvattenledningar går dels från planområdets nordvästra del, där två rännstensbrunnar är placerade och från en rännstensbrunn i nordost. Övrigt dagvattensystem finns väster om planområdet i befintligt bostadsområde.

El och gas

Både högspännings-, lågspänningskablar samt optokablar finns placerade längs den västra delen av planområdet. Det finns en gasledning som korsar planområdets södra del.

Telefoni, TV, IT

Telekablar går längs den västra delen av området.

Avfall

Inom planområdet är idag Vikens enda återvinningsstation placerad. En förflyttning av denna skall ske innan exploatering av kvartersmark.



PLANFÖRSLAG

Det föreslagna verksamhetsområdet innefattas av kontor samt icke störande småindustri med möjlighet för lager. Dock medges inte hotell och konferenslokaler då denna typ av verksamhet anses olämplig vad gäller placering i förhållande till omkringliggande bebyggelse. Gällande detaljplanebestämmelser samt dagens utformning av bebyggelsen i Stubbbarps industriområde har varit en grund för föreslagna detaljplanebestämmelserna.

Detaljplanens intentioner är att den nya fastigheten skall vara en utvidgning av Stubbbarps industriområde, verksamhetsområdet norr om planområdet. Bebyggelsen skall ingå visuellt med detta industriområde, vad gäller byggnadsvolym, utformning av tak och fasadmaterial. Med hänsyn till det exponerande läget utmed Vikens nordöstra infart Prästavägen anses det viktigt att den nya bebyggelsen har en hög arkitektonisk kvalitet, där extra uppmärksamhet avseende materialval, färgsättning och detaljutformning har tagits.

Allmän platsmark

Planen föreslår infart utmed Solrosvägen lika gällande detaljplan norr om planområdet. Lokalgata föreslås där Björnbärsvägen och Solrosvägen har sina sträckningar inom planområdet, lika gällande detaljplan. Parkmark föreslås i den södra samt västra delen av planområdet, lika gällande detaljplan. Dagvatten från kvartersmark föreslås fördröjas inom planområdets allmänna platsmark, parkmark.

Befintlig trädvegetation i stengärde samt befintligt stengärde är en biotop som skyddas genom att stengärde och trädvegetation skall bibehållas.

Bebyggelse, volym och utformning

Utformningen av den nya bebyggelsen är viktig för att den skall upplevas sammanhängande med Stubbbarps industriområde. Detta har styrt planutformningen och föreslagna planbestämmelser.



Befintligt utförande och utformning av Stubbarps industriområde har styrt planutformningen och föreslagna planbestämmelser.

Planen föreslår lika utnyttjandegrad 40 %, cirka 2500 kvm byggbar yta av cirka 6300 kvm framtida fastighetsyta. Lika maximala byggnadshöjd 4,5 meter och lika maximala nockhöjd 9 meter som gällande detaljplan och befintlig bebyggelseutformning i Stubbarps industriområde.

Huvudbyggnad skall förses med sadeltak, lika befintlig bebyggelse i Stubbarps industriområde och omkringliggande bebyggelse. Endast matta tak är tillåtna Dock kan mindre delar av huvudbyggnaden ha annan takutformning för att skala variation i utformningen. Kupa och frontespis får uppföras till hälften av takets längd, för att bryta ner takets skala. Föreskriven byggnadshöjd får då överskridas.

Ny bebyggelse skall förses med fasader i stenmaterial i ljusa kulörer, lika befintlig bebyggelse i Stubbarps industriområde samt omkringliggande bebyggelse. Inslag av trä och blandning av material är tillåtet, för att möjliggöra en variation på fasad. Fasaderna mot infartsgatan/Prästavägen skall ägnas extra uppmärksamhet avseende materialval, färgsättning och detaljutformning. Detta med hänsyn till det exponerande läget utmed Prästavägen, Vikens nordöstra infart där bebyggelse bör vara representativ inte bara för verksamheten utan även för Viken.

Gator och trafik

Verksamheten kommer att alstra trafik i form av både lastbils- och personbilstrafik. Båda trafikslagets omfattning är beroende av vilken verksamhet som bedrivs inom planområdet. Den verksamhet som är aktuell i nuläget beräknas till cirka ett 15-tal anställda och anses inte alstra personalförskottad trafik som påverka befintligt vägnät. Transport av lagermaterial till och från verksamhetsområdet kommer att ske med lastbil med en uppskattad intensitet är 1 – 3 fordon per vecka. Utöver transporter genererade av lagarhantering sker kundrelaterad trafik. Detaljplanens bestämmelser rymmer både en personaltätare verksamhet och en transportintensivare sådan.

In- och utfartsförbud råder mot Prästavägen som är en infartsväg till Viken som inte får belastas med enskilda fastigheters infarter. In- och utfart till aktuell fastighet inom planområdet sker längs Solrosvägen i planområdets norra del.

Kvartersmark skall vara tillgänglighetsanpassad för Räddningstjänstens fordon vid eventuella räddningsinsatser.

Parkering

Parkering löses inom den egna fastigheten.

Lastgårdar och parkeringsanläggningar skall omgärdas med vegetation så att större öppna ytor begränsas och inte blir synliga från angränsande trafikleder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt. Området kan kopplas till det befintliga nätet.

Dagvattenhantering

Dagvattenföring förs så lång möjligt ovan mark av ekologiska skäl och för att uppnå en långsiktigt hållbar funktion. Dagvatten från området fördröjs enligt Samhällbyggnadsförvaltningens VA-avdelnings rekommendationer då befintligt dagvattensystem är underdimensionerat. Fördröjningsmagasin placeras inom planområdets södra del och är utformat delvis som en vårbelagd bäck samt delvis torrbelagd flack slänt som kan damma upp vid större skyfall. Ett öppet system bidrar till ökas biologisk mångfald, det är ett vackert inslag på den annars så livlösa grönytan, rening sker på plats via infiltration, energisparning genom minskat behov av utbyggnad av ledningssystemet.

El och gas

El- och gasledningar med möjlighet till anslutning finns i anslutning till planområdet.

Telefoni, TV, IT

Teleförsörjning finns fram till planområdet.

Störningar

Luftkvalitet

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljöavdelning har 2002 – 2005 och 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009. Föreslagen detaljplan skall följa Naturvårdsverkets riktlinjer för luftkvalitet.

Yt- och grundvattenkvalitet

Planområdet ingår i södra Östersjöns vattendistrikt och ytvattnet från området avvattnas

till Öresund via dagvattennätet i Viken. Kommunen bedömer att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvattnet inte påverkas negativt då allt ytvatten fördröjs i dagvattenmagasin eller infiltreras, detaljplanens kvartersmark inte tillåter verksamhet som ”stör” grund- och ytvattnet samt grundvattennivån förändras inte.

Buller

Föreslagen verksamhet inom planområdet klassas som ett icke störande småindustriområde utan några störningar från verksamheten. Dock finns det möjlighet att uppföra störnings-skydd mot exempelvis ljusstörning, dels mot Prästavägen och dels mot bostadsbebyggelsen i väster.

Verksamheter inom planområdet skall följa gällande riktvärden för högsta utomhusrikt-värden för externt industribuller. Värden kan komma att ändras i framtiden så därför anges inte riktvärden i planbestämmelserna. Nedan presenteras rådande riktvärden för externt industribuller, enligt Naturvårdverkets föreskrifter.

Utomhusriktvärden för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA.				
Områdesanvändning ¹⁾	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA läge "FAST"
	Dag KI 07-18	Kväll KI 18-22 Samt söndag Och helgdag KI 07-18	Natt KI 22-07	Momentana ljud nattetid KI 22-07
Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet	60	55	50	-
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader	50	45	40 ²⁾	55
Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelserna är en viktig faktor ³⁾	40	35	35	50

- 1) Vid de fall kringliggande område ej utgörs av angivna områdestyper bör bullervillkoren anges på annat sätt, till exempel ljudnivå vid stadsplanegräns eller på ett visst avstånd från anläggningen.
- 2) Värdet för natt behöver inte tillämpas för utbildningslokaler.
- 3) Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv.

Mätningen av buller skall ske enligt föreskrifter för bullermätning. Detta brukar ske vid representativa mätpunkter inom de områden som angränsar till industrin.

KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Behovsbedömning, bedömning av miljöpåverkan

En ny detaljplan skall innehålla redovisning av vilka konsekvenser dess genomförande kan antas leda till. Detta sker enligt gällande lagar och förordningar på så sätt att i beskrivningar ges en samlad bild av planens konsekvenser. Kommunen skall vidare göra en särskild bedömning av hur planen påverkar miljön. I aktuellt planarbete redovisas denna i en separat behovsbedömning.

Resultatet av behovsbedömningen är grund för kommunens ställningstagande om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Endast om betydande miljöpåverkan kan konstateras ska en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens bestämmelser göras.

Allmänna intressen

Föreslagen detaljplan ligger i linje med gällande fördjupad översiktsplan för Viken från 2008. Föreslagen detaljplan finns inom riksintresse för högexploaterad kustzon men detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset eftersom den detaljplanen omfattar redan planlagd och ianspråktagen mark.

Natur

Det aktuella planområdet är idag klassat i den befintliga detaljplanen som parkmark. Dock används till större del inte denna grönyta aktivt som parkmark mellan tre större områden, bostadsområdet i väster, oexploaterad mark i öster samt verksamhetsområde i norr.

Den parkmark som går förlorad för bostadsbebyggelsen i närheten ersätts med den större park som är föreslagen i Vikens fördjupade översiktsplan från 2008.

Del av parkmark föreslås bli öppet dagvattenmagasin som utformas flackt där säkerheten står i fokus.

Den parkmark som anses som en biotop kommer i detaljplanen att skyddas av en bestämmelse som bibehåller stengärde och trädvegetation. Denna natur anses inte bli berörd av den föreslagna detaljplanen då ny fastighet för verksamheter placeras cirka 5 meter från stengärde samt cirka 10 meter till ny bebyggelse.

Befintlig boendemiljö

Det bostadsområde som angränsar till planområdet ligger cirka 35-40 meter från planerad bebyggelse och kommer inte att störas av verksamheten, eftersom att detaljplanen endast tillåter kontor och icke störande småindustri med möjlighet för kompletterande lager. Då detaljplanen endast tillåter kontor och icke störande småindustri med lager som innefattar endast verksamheter som följer Naturvårdsverkets riktlinjer för externt buller samt riktvärden för luftkvalitet. Eventuellt buller från industri som påverkar bostadsbebyggelse regleras i Miljöbalken. Verksamheter som har högre värden än riktvärden kommer inte kunna finnas inom planområdet då de är tillståndspliktiga och detaljplanen syftar inte till denna form av verksamhet.

Möjlighet att uppföra störningsskydd mot exempelvis ljusstörningar finns mot bostadsområdet i väster.

Störningar och trafik

Verksamheten som sådan kommer inte att medföra några störningar. Den trafikallstring som beräknas uppkomma kommer inte påverka omgivningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

En genomförandebeskrivning har upprättats separat. I denna redovisas frågor kring exploateringens genomförande, organisatoriska, fastighetsrättsliga samt ekonomiska frågor.

Följande har deltagit i programarbetet

Planförfattare är Höganäs kommuns planavdelning genom Mariette Johansson, planarkitekt.

PLANAVIDELNINGEN

Mila Sladic
Planchef

Mariette Johansson
Planarkitekt