

KS/2019/188



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR VIKEN 127:1 M.FL. VIKEN CENTRUM

I VIKEN,

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT - HANDLING 2023-10-06



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Liridon Tetaj, planarkitekt och planförfattare

Emil Sydvalt, projektledare

Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
BAKGRUND, PLANBESKED	4
PLANDATA.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
PLANFÖRSLAG.....	16
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE.....	21



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse med inslag av trygghetsbostäder, centrumverksamheter i form av affärer, restaurang och/eller vårdcentral i Viken centrum. Planen tar även höjd för tillskapandet av ett allmänt torg med inslag av grönska.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för
 - Centrumverksamhet
 - Bostäder
 - Vård
- Allmänplatsmark
 - Torg
 - Gata
 - Park

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsens beslutade att uppdra samhällsbyggnadsförvaltningen den 5 mars att genomföra en planprocess för fastighet Viken 127:1 (Vikens Centrum).

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard planförfarande.

SAMRÅD

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

GRANSKNING

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

ANTAGANDE

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

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, tre veckor efter beslutet om antagande tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i centrala Viken mellan Lantmännens verksamhet samt och Tempobutiken.

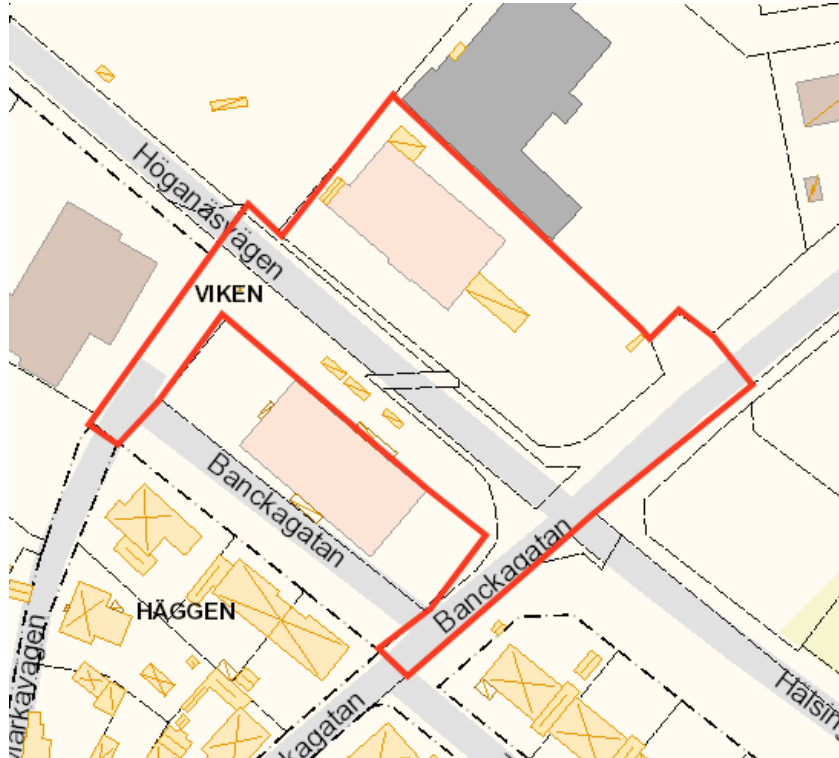


Bild 1: Aktuellt planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av Viken 127:1, Viken 134:24, Viken 135:28, Viken 52:2, och del av fastigheterna Viken 134:6. De flesta av fastigheterna inom planområdet ägs av kommunen förutom några minde delar som fortfarande ägs av Trafikverket.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 antogs 2019-10-31. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- Området är utpekad i översiktsplanen (Vi 5-området) och benämns som ett utbyggnadsområde. För området kommer en omvandling att ske från dagens verksamhetsdominerande område till ett område med centrumfunktioner och bostäder.

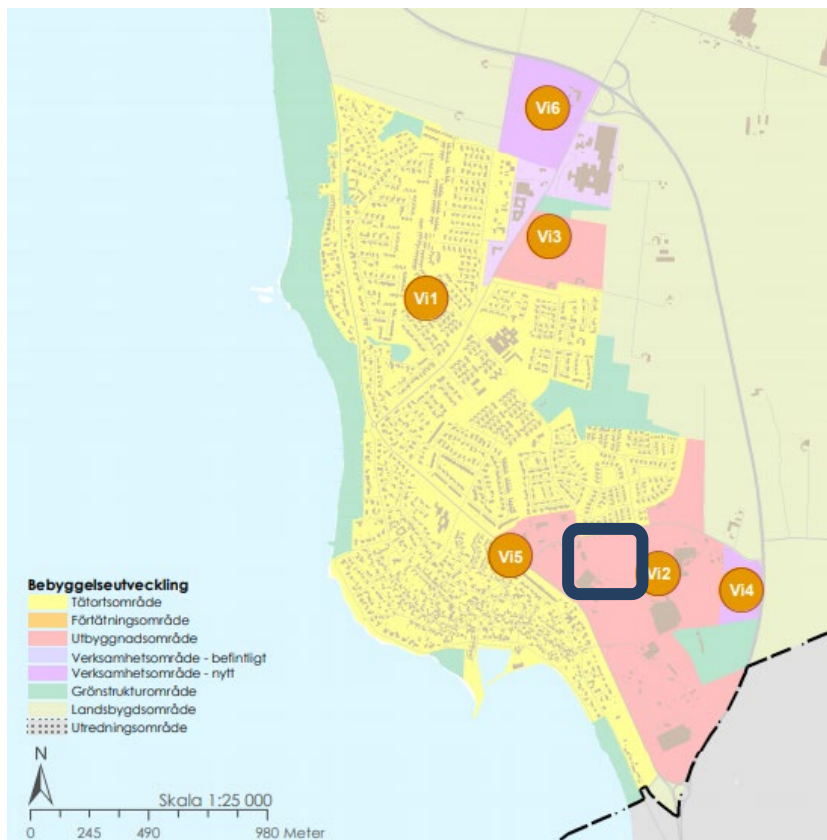


Bild 2: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Området omfattas sedan tidigare av en byggnadsplan från 1964. Byggnadsplanen sträcker sig över ett relativt stort geografiskt område i Viken. För delen som omfattar Viken 127:1 föreskriver planen ”Gb” som innebär område för garage- och bostadsändamål.

GÄLLANDE OCH INTILLIGGANDE DETALJPLAN

Byggnadsplan för del av Stubbarp, Svanebäck och Viken

Detaljplanen redovisar bland annat:

- Bostadsändamål, handel m.m.

- Genomförandetid saknas då planen framtogs innan PBL.

Del av gällande detaljplan kommer att ersättas av föreslagen detaljplan.

Detaljplan för Viken 129:1 m.m., 15 år (vann laga kraft 1996.04.24)

Detaljplanen redovisar bland annat:

- Syftet är att möjliggöra för icke störande handel och andra verksamheter i Viken

Del av gällande detaljplan kommer att ersättas av föreslagen detaljplan.

Stadsplan för Kv. Lönnen m.m.,

Detaljplanen redovisar bland annat:

- Syftet är att möjliggöra plats för handel.
- Genomförandetid saknas då planen framtogs innan PBL.

Del av gällande detaljplan kommer att ersättas av föreslagen detaljplan.

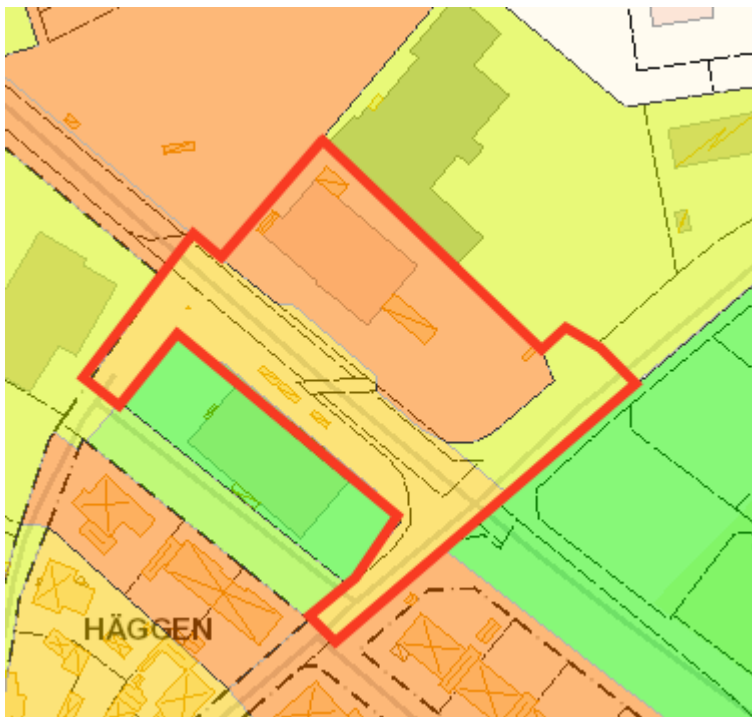


Bild 3: Kartutsnitt av gällande detaljplaner

PROGRAM

Planprogram för södra Viken, omfattar delar av planområdet. Ett program är inte juridiskt bindande. I programmet sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- Centrumfunktioner

Se planprogrammet för vidare information.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

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

I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

Planområdet ligger inom ”Viken område 3 – potatisåkern och Vikens Ry”. Området redogörs för i övergripande drag. Området bestod tidigare av jordbruksmark med några enstaka gårdar. Merparten av byggnaderna är uppförda mellan åren 2004 – 2012.

NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplan för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2017-02-23 (§ 18) och fungerar som en ”kunskapsbank” och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten. I naturvårdsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet: Planområdet ligger inte inom något utpekad område avseende naturvård.

RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖVÄRDEN

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

http://www.raa.se/publicerat/varia2009_36.pdf

VIKEN

Området Gamla Viken (M6) omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, som ligger söder om planområdet. Motivering till riksintresset är ”Kust- och skepparsamhälle med senmedeltida anor som utvecklats kring ett fiskeläge med stark anknytning till omgivande jordbruksbygd. Badort i mindre omfattning framvuxen fr.o.m. sekelskiftet 1900.”

Uttryck 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, torkplatser och välbevarad hamnanläggning samt delvis bevarad badortsbebyggelse och på stranden badhytter.

I området ingår även lämningar efter Vikens skans som under 1700-talet ingått i Öresundskustens försvarssystem.

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycket miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.” För den här detaljplaneprovningen gäller således undantagsbestämmelsen då detaljplanen utgör utveckling av den befintliga tätorten.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

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

VIKEN

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. Detaljplanen bedöms inte påverka de delar av Viken som pekas ut som bevarandevärda i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram.



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Inom planområdet finns idag en obemannad drivmedelstation och en verkstadsbyggnad där det tidigare har bedrivits en bilverkstad. Verkstadsbyggnaden är idag tomställd. Inom fastigheten finns även ett antal kärl för återvinning. Fastigheten angränsar till ett befintligt verksamhetsområde i nordöstligriktning, mot ett grönområde i nordlig riktning. Angränsande vägar är Höganäs/Hälsingborgsvägen och Karlsfältsvägen.



Bild 4: Planområdet och dess innehåll

FRITID OCH REKREATION

Området angränsar till ett grönområde i norr.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Närmsta kända fornlämning finns på andra sidan av Karlsfältsvägen, intill potatisåkern, se "karta 4".

BEBYGGELSE

Byggen är tomställd och används inte till något i nuläget. Inom planområdet finns även en drivmedelsstation som är obemannad. Kommunen äger fastigheten. Kommunen har sagt upp avtalet med drivmedelsföretaget (Ingo Circle K Sverige AB).

Drivmedelsstationen kommer således att flytta längre söderut på Hälsingborgsvägen, dit även återvinningsstationen kommer att hamna. Ingo har erhållit bygglov för stationen på Hälsingborgsvägen.

TRAFIK

BILTRAFIK

Planområdet innefattar delar av Karlsfältsvägen och Hälsingborgsvägen. Av de två vägarna är trafikmängderna högre på Hälsingborgsvägen. Kartan nedan redovisar en översikt över trafikmängderna i Viken. Trafikmängderna redovisas som ÅDT enligt senaste trafikmätningarna för respektive snitt.

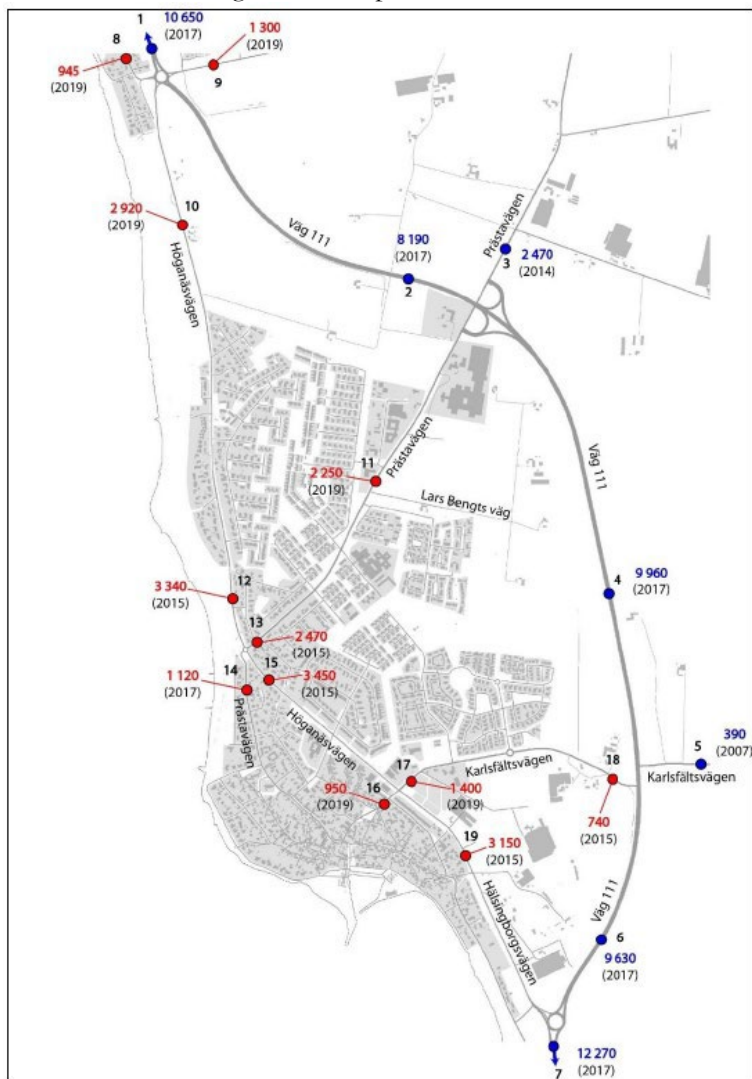


Bild 5: Befintliga trafikflöden på kommunala gator (i rött) och statliga vägar (i blått). Källa: rapport: viken, korsningen väg 111/ karlsfältsvägen – fördjupning.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelvägar finns inom och i anslutning till planområdet. Längs Hälsingborgsvägen finns det gång- och cykelväg draget på båda sidorna om gatan. Gång- och cykelvägar finns även längs med Karlsfältsvägen samt i grönområdet norr om planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Bussar mellan Höganäs – Helsingborg kör dagligen genom planområdet med en turtäthet var tionde minut under dygnets rusningstider. Under kvällar minskar turtätheten till avgångar var tjugonde minut.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Inom planområdet finns idag ett antal parkeringar som betjänade besökarna till de olika verksamheterna som fanns på platsen tidigare. Inom fastigheten skedde även leveranser. Angöring till fastigheten sker via Karlsfältsvägen. Dessa principer kommer fortsatt vara aktuella även med de nya användningarna i området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN OCH AVLOPP**

Vatten och avloppsledningar finns inom planområdet och har tillräckligt med kapacitet för en exploatering i föreslagen omfattning.

UNDERJORDISKA LEDNINGAR

Följande ledningar finns inom planområdet:

- Tele
- Gas
- El och opto

DAGVATTENHANTERING

Från planområdet kommer dagvatten att ledas till det kommunala dagvattennätet. Det kommunala dagvattennätet i Viken leds till Öresund, vilket blir recipient för dagvattnet. För att säkra vattenkvaliteten hos vattendrag i Sverige finns de så kallade miljökvalitetsnormerna. Genom miljökvalitetsnormerna ställs krav på ekologisk och kemisk kvalitet i sjöar, vattendrag och kustvatten s.k. *vattenförekomster*.

Norra Öresunds kustvatten ekologiska status klassas som god, medan den kemiska statusen inte uppnår god status.

Ekologisk status		Kemisk status		Kemisk status utan överallt överskridande ämnen
Klassificering	Kvalitetskrav och tidpunkt	Klassificering	Kvalitetskrav	
God	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus*	God kemisk ytvattenstatus

Bild 6: Recipientens status (Structurs rapport).

AVFALL

Inom planområdet har förpacknings & tidningsinsamlingen (FTI) ett antal sopcontainerar som kommer att behöva flytta.

HÄLSA, SÄKERHET**BULLER**

Både Höganäs/Hälsingborgsvägen och Karlsfältsvägen löper genom området. En mindre del av bebyggelsen inom planområdet kommer att vara utsatt för högre bullervärden än vad som är tillåtet vid fasad enligt rådande förhållanden. Balkongerna klarar inte heller bullerkraven vilket medför att en gemensam uteplats måste anordnas som erhåller bullervärdena.



Bild 7: Utdrag ur bullerutredningen.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

I området har det tidigare funnits en bilverkstad med drivmedelsstation. Bilverkstaden har lagts ner varför den enda verksamhet som finns kvar inom området är drivmedelsstationen. Arrendeavtalet med Ingo har sagts upp, och Ingo har fått bygglov för en ny station cirka 700 meter söderut på Hälsingborgsvägen.

MARKFÖRORENINGAR

År 2013 genomfördes en miljöteknisk markundersökning i området i samband med planprogram som utarbetades för Viken. Utredningens slutsats är att området är förorenat. Utredningen föreslår utschaktning ner till 0,5 meters djup. År 2021 gjordes ytterligare en komplettering med syfte att bättre avgränsa de potentiella föroreningarna i sidled, men även i djupled. Den kompletterande undersökningen har även visat att det förekommer förorenade fyllnadsmassor med bly över MKM i en provpunkt i tvätthall under betonggolvet.

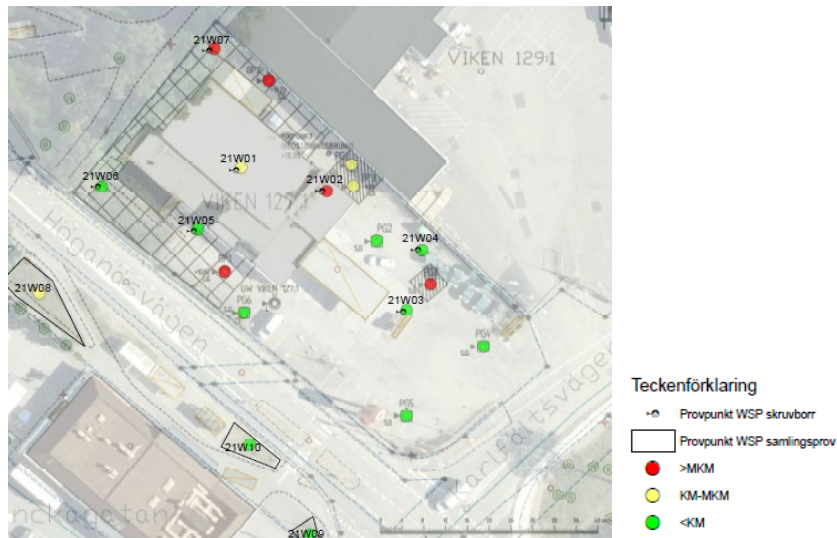


Bild 8: Utdrag ur markmiljöutredningen.

Föroreningarna avhjälpas genom att schakta bort de massor som är förorenade. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste därför en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

ÖVERSVÄMNING

Genomförd utredning visar på att det finns risk för översvämning i området vid ett 100-års regn. Totalt har fyra avrinningsområden identifierats som är aktuella i projektet, dessa benämns A-D

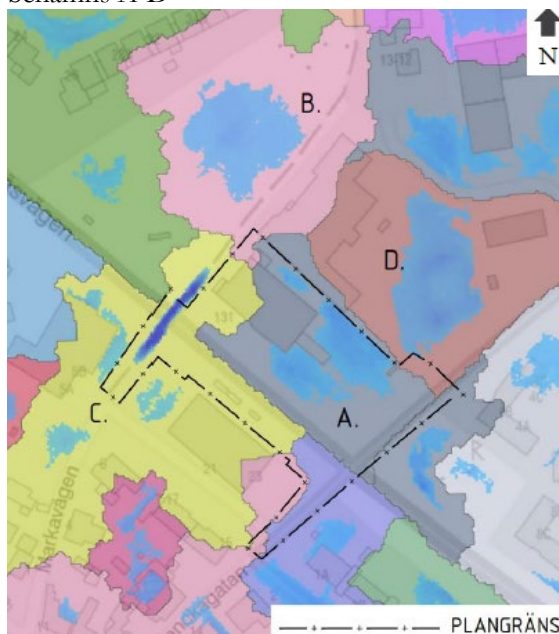


Bild 9: Avrinningsområden på och omkring planområdet vid ett 100-årsregn samt översvämmade lågpunkter



PLANFÖRSLAG

MARKANVISNINGSTÄVLING

Fastigheten Viken 127:1 har under våren 2021 varit föremål för markanvisning. Förslaget på trygghetsboende som Peab inkommit med blev den slutgiltiga vinnaren. Detaljplanen möjliggör cirka 30 lägenheter, 1 gemensamhetslokal samt två kommersiella lokaler. Lägenheterna och lokalerna fördelas i 3 huskroppar.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

BOSTADSBEBYGGELSE

Bebbyggelsen i Viken centrum består av 3 huskroppar och kommer att inhysa trygghetsbostäder, centrumverksamheter samt möjlighet till vårdcentral. Planen medger därför användningarna bostäder (B) centrum (C) och vård (D).

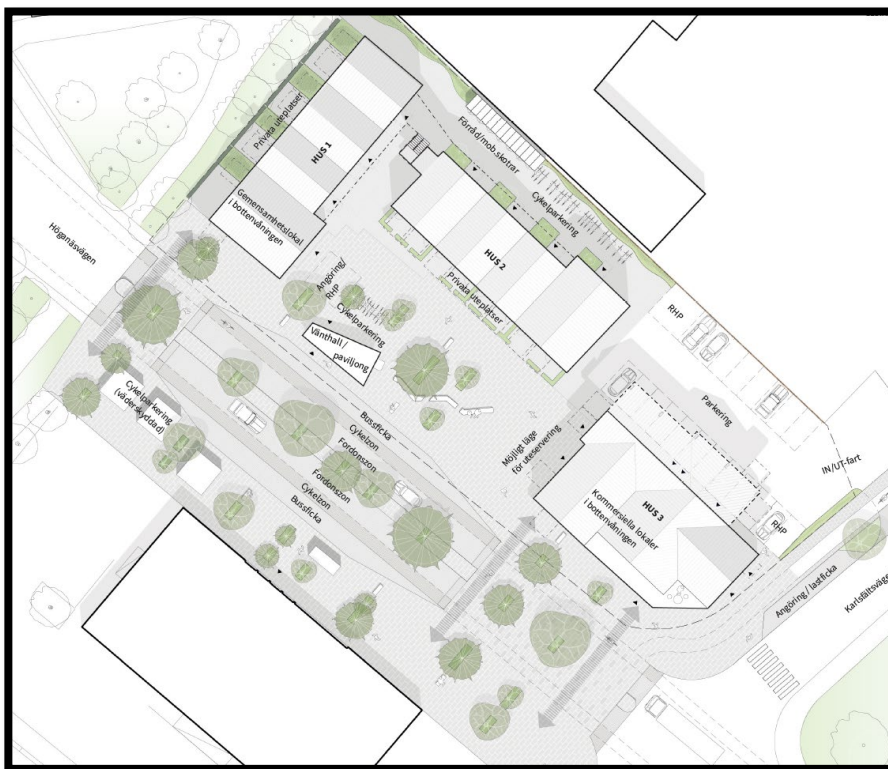


Bild 10: Situationsplan, inkommen från Peab.

Användningsytan för kvartersmark ”bostäder” upptar en yta om totalt 2 189 m². Detaljplanen medger en byggnadsarea om högst 70 procent av kvartersmarkens användningsområde. Bestämmelsen säkrar således uppförandet av samtliga huskroppar med tillhörande loftgångar och balkonger samt komplementbyggnader. Detaljplanen medger att fastigheterna inte får bli mindre än 2 000 m².

Detaljplanen reglerar högsta höjd om 13 meter. Höjden anses vara lämpligt för att tillskapa huskroppar i 3 plan med möjlighet att utforma sadeltak, men säkrar också tillräckligt med höjd till nödvändiga tekniska installationer.

Bebyggelsen i området ges möjlighet att tillskapa balkonger. För att hålla ett bra helhetsintryck i området föreslås att balkonger inte får kraga ut mer än 1,5 meter över den allmänna platsen (f2) med en fri höjd om 3 meter (f1).



Bild 11: Illustrationsskiss från Peab

I byggnaden närmast korsningen Karlsfältsvägen/Höganäsvägen erhålls bullervärdena under 60 dBA vid fasad på tre delar av byggnaden. För fasaden som vetter mot Höganäsvägen överskrider den med 1 dBA i första plan. Ambitionen är att första plan ska inrymma verksamheter. För att säkerställa att inga bostäder kan tillkomma på den delen regleras i detaljplanen med bestämmelsen "e2" bostäder tillåts ej i bottenplan.

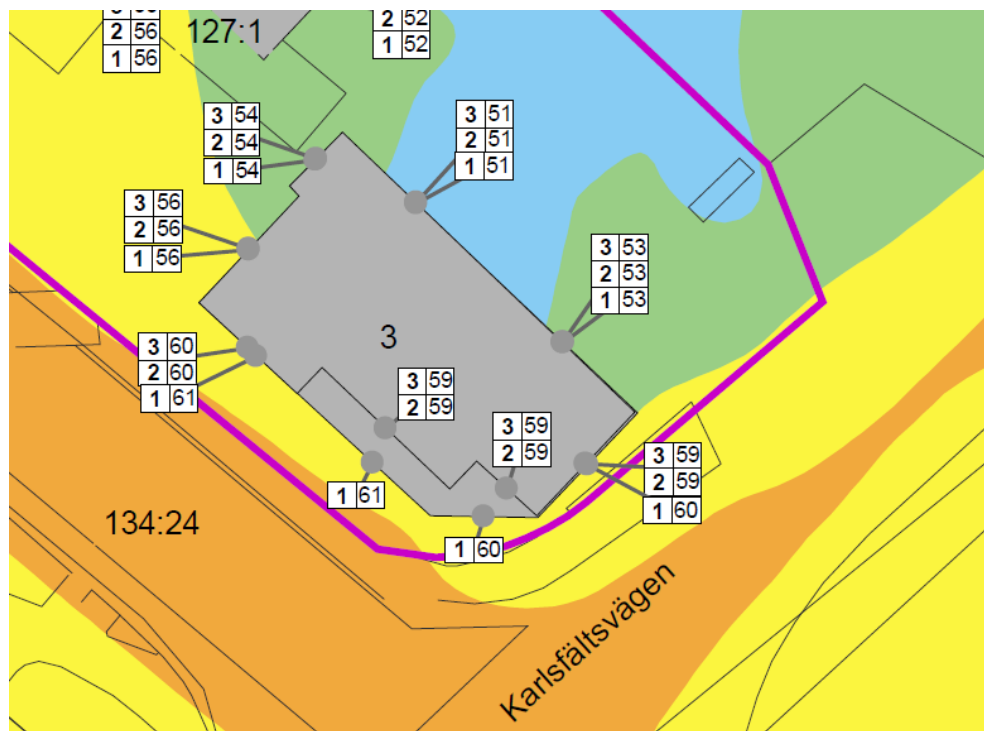


Bild 12: Del av bullerkartan

VERKSAMHETER OCH KOMMERSELL SERVICE

Planförslaget möjliggör plats för etablering av verksamheter som passar in i ett centrum. Det kan vara restaurant, apotek eller dylikt.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Inom planområdet finns det ingen bebyggelse som är av kulturhistorisk karaktär. Däremot gränsar planområdet till Gamla Viken som är ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljön. För att minimera påverkan på Gamla Viken kommer planen ta hänsyn till byggnadernas höjder. Inom Viken centrum anpassas planbestämmelserna för att möjliggöra byggnader upp till 3 våningar. Detta är en nedtrappning jämfört med området tvärs över Karlsfältsvägen.

TRAFIK

En utbyggnad av Viken centrum med cirka 30 bostäder, samt 2 kommersiella lokaler bedöms alstra cirka 197 resor/dygn. Siffran kan bli lägre då bostäderna är trygghetsbostäder som är till för en äldre målgrupp. Planområdet är tänkt att angöras via Karlsfältsvägen som har en ÅDT på 1400 fordon. Karlsfältsvägen ansluter sedan till Hälsingborgs/Höganäsvägen med en ÅDT om cirka 3400 fordon. De 197 resor som alstrar bedöms således som marginell med en minimal påverkan på den befintliga infrastrukturen.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER & AVFALL

In och utfarten till området ska ha ett erforderligt avstånd från korsningen Karlsfältsvägen/Hälsingborgsvägen. Infarten till bostäderna och till centrum placeras minst 30 meter från korsningen Karlsfältsvägen/Hälsingborgsvägen.

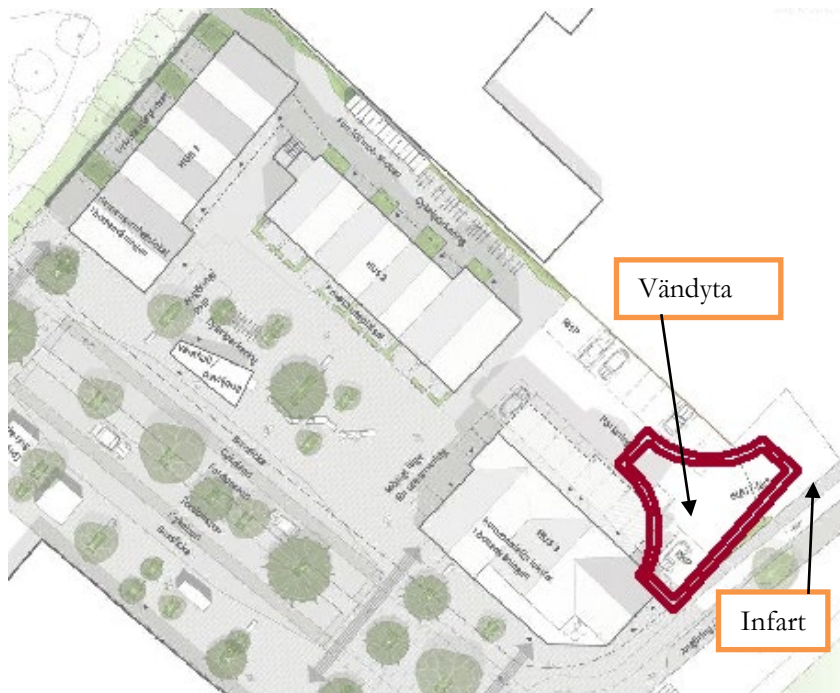


Bild 13: Bilden visar infarten till centrum, samt föreslagen yta för hur sop och leveranser kan vända i området.

Parkeringar som tillhör bostäderna och eventuellt verksamheter som kräver närhet till parkering, ska placeras inom planområdet. För att säkerställa tillräckligt med parkeringsplatser kommer ett antal parkeringar att säkras på fastigheten Viken 128:2 som

ägs av Höganäs kommun. Varuleveranser samt hämtning av avfall sker på kvartersmarken enligt förslaget i "Bild 13".

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Området kommer att kopplas till det kommunala vatten och avlopps nätet.

DAGVATTENHANTERING

Kapacitet finns att ansluta området till det kommunala dagvatten nätet. Dagvattnet som alstras inom kvartersmarken och allmän platsmark för torg kommer enligt utförd utredning orsaka en liten ökning av föroreningar. Vattnet måste därför renas inom planområdet innan det släps vidare i dagvatten nätet.

För att säkerställa rening av dagvattnet föreslås en biofilteranläggning. Anläggningen kommer att placeras på torget där den får dubbla funktioner, både rening av dagvattnet och ett trevligt och grönt inslag i miljön. Biofilteranläggningen ska minst vara 60 m² och rena vattnet som alstras på torget och kvartersmarken.

Genom egenskapsbestämmelsen "dagvatten" säkerställs att en yta om minst 60 m² kan avsättas till en biofiltersanläggning med tät botten inom torgytan.

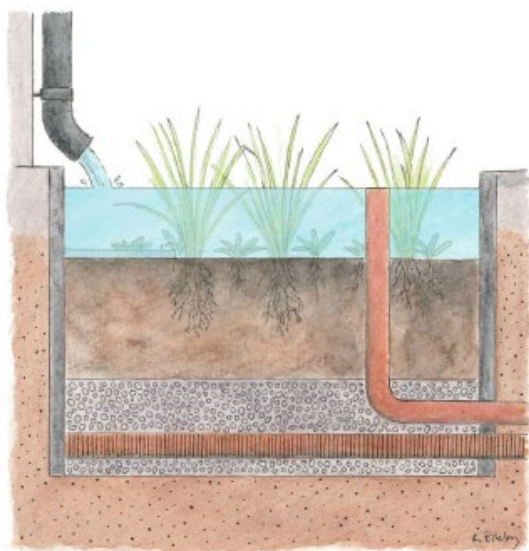


Bild 14: Principskiss biofilter, även kallat växtbädd (Från Structors rapport)

ÖVERSVÄMNING

De risker som identifierats vid ombyggnation av planområdet är att vatten leds från planområdet till avrinningsområde C eller D. Lågpunkten i område C är en gc-tunnel och lågpunkten inom område D är en parkering tillhörande Lantmännen. För att undvika att skyfallsvatten leds in på intilliggande fastighet föreslås i stället gc-tunneln nyttjas som bräddningsmagasin då detta är allmän platsmark och är ett område som inte tar någon direkt skada av att översvämmas för en kort period. I bild 15 presenteras föreslagen lösning på skyfallsproblematiken.

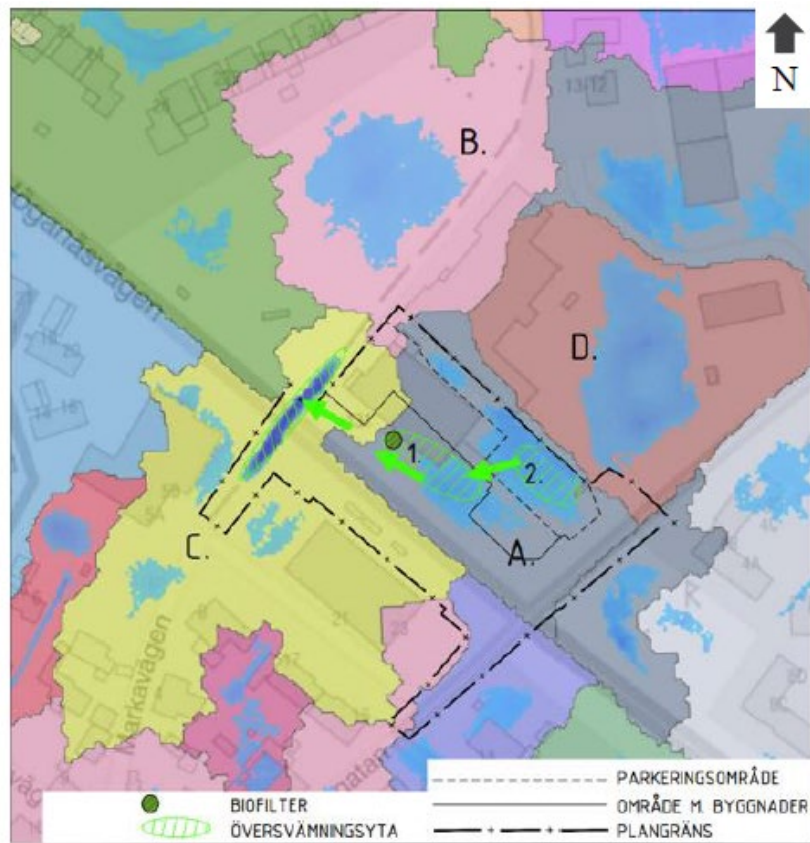


Bild 15: Förslag på hur ytvatten kan ledas bort från planområdet till gc-tunneln.

För att ytterligare säkerställa vattnets avrinning anges 3 höjder på plankartan enligt förslaget på bild 16.

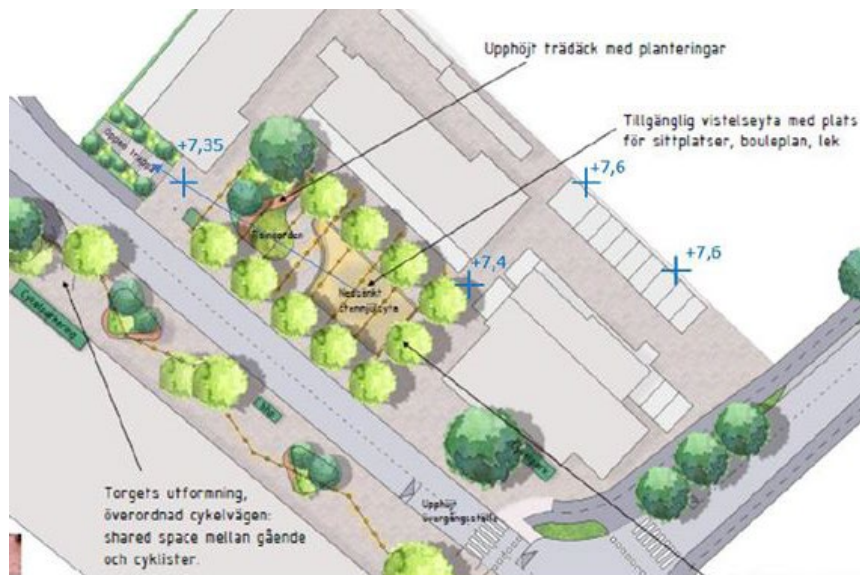


Bild 16: Höjdsättning av marken för att säkerställa avrinning mot biofilteranläggningen samt till gc-porten.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas tredje kvartalet 2023.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med

detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med Peab Markutveckling AB för fastigheten Viken 127:1. Enligt avtalet ska byggherren verka för att området planläggs för trygghetsboende, mindre centrumverksamhet samt samhällsservice.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

Fastighetsbeteckning	Fastighetsägare
<i>Viken 127:1</i>	<i>Höganäs kommun</i>
<i>Del av Viken 134:6</i>	<i>Höganäs kommun</i>
<i>Del av Viken 135:1</i>	<i>Höganäs kommun</i>
<i>Viken 135:28</i>	<i>Höganäs kommun</i>
<i>Del av Viken 136:1</i>	<i>Höganäs kommun</i>
<i>Viken 134:24</i>	<i>Trafikverket</i>
<i>Viken 52:2</i>	<i>Trafikverket</i>

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

Inom planområdet finns det många olika fastigheter som redovisas i tabellen ovan.

Dessa fastigheter kommer att behöva regleras. De områden inom planområdet som kommer inrymmas i kvartersmarken ska styckas och bilda en egen fastighet.

Övriga fastigheter som planläggs som allmän platsmark ska regleras in i en lämplig som Höganäs kommun redan äger, exempelvis Viken 135:1.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
<i>Viken 134:24</i>		<i>332 m²</i>	<i>Gata</i>
<i>Viken 52:2</i>		<i>466 m²</i>	<i>Gata</i>
<i>Viken 134:6</i>	<i>798 m²</i>		<i>Gata</i>

Kommunen äger större delen av marken inom planområdet. Två mindre delar enligt tabellen ovan tillhör Trafikverket. Dessa bör förslagsvis regleras över till Viken 134:6 som är en kommunal gatufastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av kommunen.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

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

Kommunen är inte i behov av att förvärva mark för att kunna genomföra detaljplanen.

KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

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

UNDERSÖKNING

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

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

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

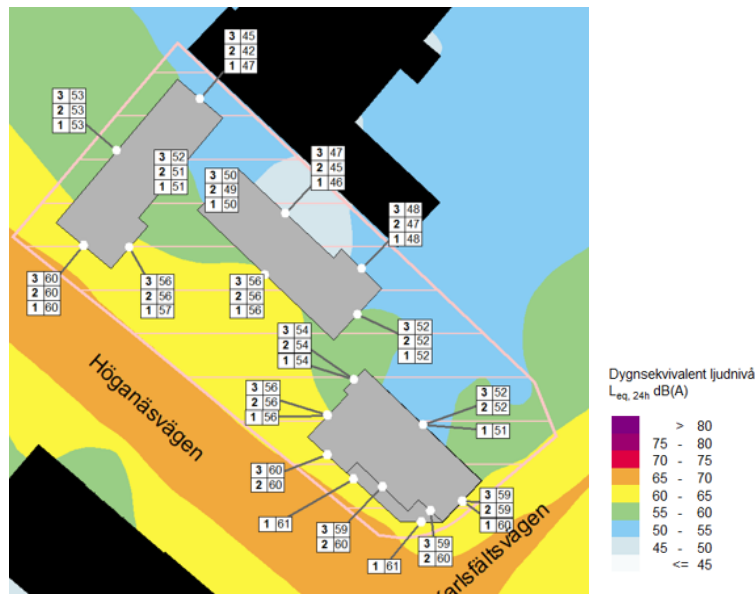
Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena.

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

BULLER

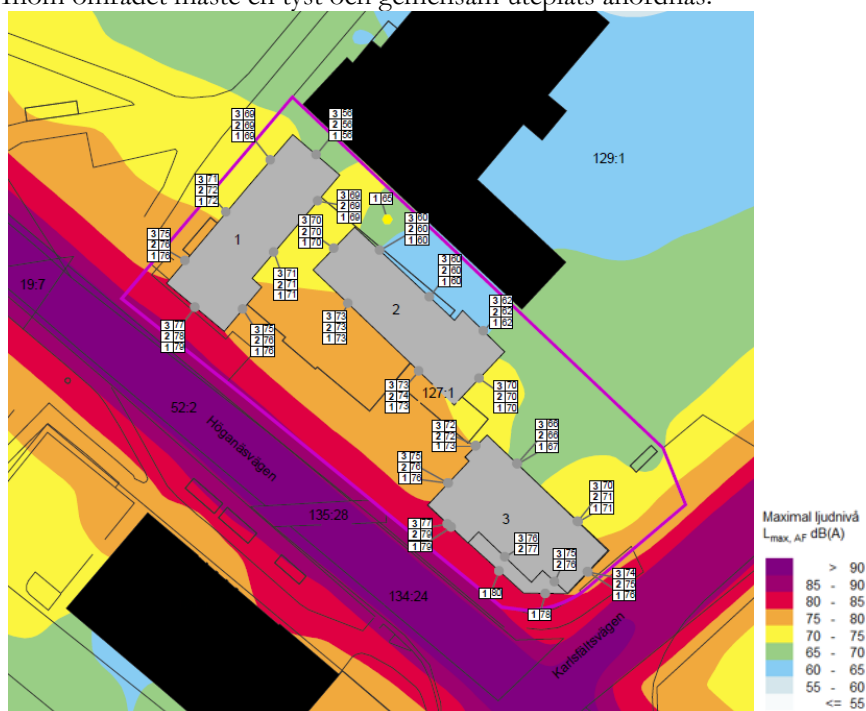
Miljö kvalitetsnormen för buller är en så kallad målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: ”*det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa*”. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Bullerutredningen som tagits fram som underlag till detaljplanen visar att buller om 60 dBA ekvivalentnivå erhålles vid samtliga fasader, förutom fasaden som vetter mot Höganäsvägen i byggnaden närmast vägkorsningen. Längs med den bullerutsatta fasaden uppgår bullervärden till 61dBA. Detaljplanen säkerställer därför att inga bostäder kan inrättas i den delen. I figur "Buller 1" redovisas bullervärden enligt rådande förhållanden.



Buller 1: Rådande förhållanden med hastighet 40 km/h på Höganäsvägen.

I figur "Buller 2" redovisas de maximala ljudnivåerna. För uteplatser gäller riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå. Balkongerna och gårdarna på markplan uppnår således inte kravet. Inom området måste en tyst och gemensam uteplats anordnas.



Buller 2: Maximala bullervärden i området

VATTEN

Genom att rena vattnet med hjälp av biofilter kommer föroreningar via dagvattnet inte att öka. Ytan till en sådan anordning har säkrats i detaljplanen vilket innebär att området inte bidrar till försämring av recipienten.

SOCIALA KONSEKVENSER**BOSTADSPOLITISKA MÅL**

I Höganäs kommun råder det brist på trygghetsboenden. Genom att tillskapa fler sådana kan äldre personer som inte vill bo kvar i sina hus men fortfarande vill bo kvar i sin ort möjlighet att flytta till något mindre och mer anpassat efter deras livssituation. Den här planen har en positiv påverkan i den här aspekten.

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Planen medger förutom trygghetsboenden även centrumfunktioner, där plats skulle kunna göras till en vårdcentral, apotek, restaurang eller dylikt. Planen möjliggör funktionsblandning och en flexibilitet.

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Eftersom området är ett centrum är syftet att området ska ha tydliga och säkra kopplingar till omgivningen. Det ska vara enkelt att orientera sig mot centrum och tillgängligt för alla.

MÖTESPLATSER

I planområdet ska även ett torg inrymmas vilket ska utformas till att främja möten mellan invånare.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

I och med att området innehåller bostäder kommer det finnas fönsterrutor mot alla väderstrecken. Detta bidrar till en ökad säkerhet för folk som vistas där även under tider på dygnet när folkrörelser är som minst.

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

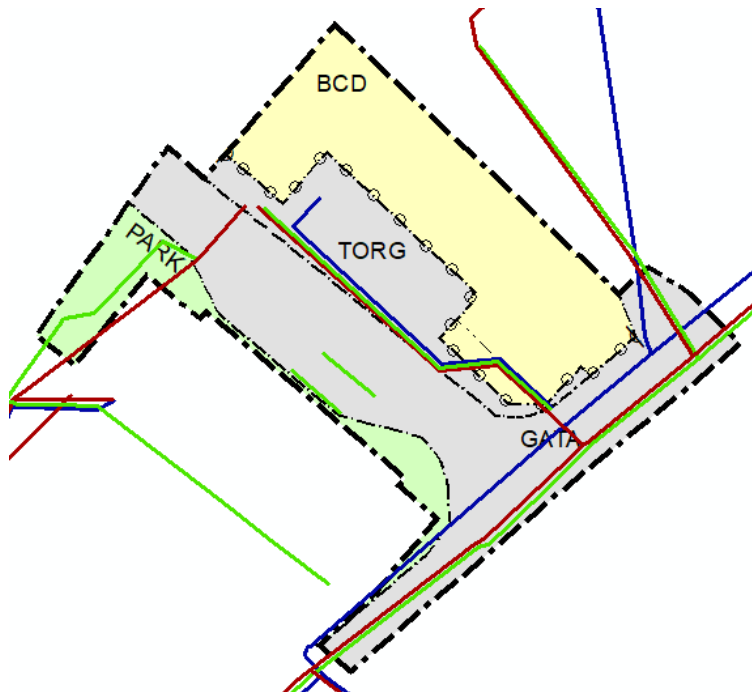
EKONOMISKA KONSEKVENSER**KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN**

Kommunen får en inkomst för försäljningen av fastigheten Viken 127:1.

Kostnader som kommunen kommer att få i samband med genomförandet är tillskapandet av den allmänna platsen i form av torg, och gator. Övriga kostnader för kommunen är bl.a. förrättningskostnader för att genomföra fastighetsbildning enligt vad som redovisats i *fastighetsrättsliga genomförandefrågor* ovan.

UNDERJORDISKA LEDNINGAR**VATTEN OCH AVLOPP**

Inom planområdet finns vatten, spill och dagvattenledningar. I det sydöstra hörnet av byggrätten finns idag ledningar för vatten, spill och dagvatten. Dessa ledningar måste omförläggas så de hamnar utanför kvartersmarken.



UNDERJORDISKA LEDNINGAR

Inom området finns tele, gas, el och optoledningar. Innan markarbeten utförs ska kontakt tas med ledningsägarna. För gasledningen finns ett arrendeavtal som inom kvartersmarken som kommer avslutas.