



KS/ 2014/910



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR VIKEN 120:1 m.fl.

Banckagatan/Höganäsvägen i Viken,

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING, 2015-10-29



**HÖGANÄS
KOMMUN**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	3
Om detaljplan	
Handlingar	
Medverkande tjänstemän	
INLEDNING	4
Planens syfte och huvuddrag	
Bakgrund, planbesked	
Planprocessen	
PLANDATA	6
Planområdets läge och avgränsning	
Markägoförhållanden	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktliga planer	
Detaljplaner och förordnanden	
Kommunala planeringsunderlag	
Riksintressen	
Regionala planeringsunderlag	
PLATSFÖRUTSÄTTNINGAR	14
Områdets historia	
Området idag	
Teknisk försörjning	
Hälsa, säkerhet	
PLANFÖRSLAG	20
Sammanfattning	
Föreslagen utformning allmän platsmark	
Föreslagen utformning kvartersmark	
Föreslagen utformning trafik och gata	
Föreslagen utformning teknisk försörjning	
Föreslagen utformning grundläggning	
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	25
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	
Ekonomiska frågor	
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	27
Miljökonsekvenser	
Konsekvenser trafikflöden	
Sociala konsekvenser	
Ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser	



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Ibland kan även illustrationskarta, program och miljökonsekvensbeskrivning ingå. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

Plankartan styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), hur bebyggelsen skall se ut och ordnas och reglerar eventuella rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa syften, förutsättningar och konsekvenser av planen 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 1:500 med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Övriga handlingar i ärendet är:

Parkeringsmätning

Behovsbedömning

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:

Jenny Enbuske Elsmén, planarkitekt och planförfattare

Mila Sladic, planchef

Erik Bredmar, planeringsstrateg

Lars R. Nilsson, trafikplanerare

Erika Persson, exploateringsingenjör

Pär Ragvald, exploateringsingenjör



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att utöka byggrätten inom planområdet för att möjliggöra ändamålsenliga lokaler för livsmedelshandel eller andra centrumändamål samt att ge möjlighet att kunna kombinera verksamheter i markplanet med bostäder ovanför.

Planförslaget innefattar:

- Ändring av markanvändning för ingående allmän platsmark från användningen PARK/PLANTERING till användningen TORG.
- Utökning av befintlig byggrätt.
- Utökning av angiven markanvändning Centrumändamål (C) till att även innefatta Bostäder (B) ovanpå markplanet inom angiven byggrätt.
- Ny placering av befintligt u-område.

BAKGRUND, PLANBESKED

Fastighetsägaren till Viken 120:1 har vid möte med Samhällsbyggnadsförvaltningen 2014-10-13 inkommit till Planavdelningen med ansökan om planändring. Syftet med planansökan var att möjliggöra en viss utbyggnad av fastighetens befintliga byggnad. Denna utbyggnad anses av fastighetsägaren som nödvändig för att kunna skapa förutsättningar för att utveckla befintlig verksamhet inom livsmedelshandel till en livskraftig och långsiktigt hållbar verksamhet samt att möjliggöra för utökad centrumverksamhet i närområdet kring hållplatsläget Vikens Centrum. Ansökan behandlades av planavdelningen i *Planutredning för Viken 120:1*.

Kommunstyrelsen beslutade den 11 november 2014, § 225, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Viken 120:1 m.fl.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med normalt planförfarande, vilket innebär plansamråd och formell granskning, med beslutsdelegation inför samråds- och granskningsskedena till planchef. Antagandebeslut fattas sedan av Kommunfullmäktige.



Detaljplaneprocessen för normalt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

Samråd

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut att godkänna planförslaget inför samråd sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls under samrådstiden ett allmänt samrådsmöte där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa

frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Plansamråd genomfördes den 30 mars till den 20 april 2015. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad genom lokalbilagan Hallå Höganäs som delas ut gratis till alla hushåll i kommunen, samt kommunens hemsida och annonsering på kommunens anslagstavla under pågående samrådstid. Samrådshandlingarna har under samrådstiden varit utställda på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt tillgängliga på kommunens hemsida.

Öppet hus med utställning och samtal om planförslaget hölls av 3 tjänstemän från kommunen (Madeleine Meiby, planarkitekt, Jenny Enbuske Elsmén, ansvarig handläggare och Mila Sladic, planchef) den 31 april 2015 i Viken. Sammanlagt kom cirka 30 besökare.

Granskning

Efter beslut om att godkänna det bearbetade planförslaget inför granskning genomförs granskningen då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges ytterligare 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 redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Granskning har genomförts den 6 juli till den 3 augusti 2015. Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i tidningsbilagan *Hallå! Höganäs* den 1 juli 2015 samt på kommunens hemsida och anslagstavla. Granskningshandlingarna har under granskningstiden varit utställda på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt tillgängliga på kommunens hemsida.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande. Planen antogs av Kommunfullmäktige den 24 september 2015, beslutet anslags den 8 oktober 2015.

Eventuellt överklagande

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor efter meddelande om planens antagande 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. Då inga överklaganden inkom under överklagandetiden vann detaljplanen laga kraft den 29 oktober 2015.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet ligger på centralt läge i Viken och i direkt anslutning till korsningen Höganäsvägen/Hälsingborgsvägen-Banckagatan/Karlfältsvägen och Vikens centrala busshållplats Vikens Centrum. Området innefattas av fastighet Viken 120:1 och del av fastighet Viken 136:1 och omfattar ca 1800 m² varav Viken 120:1 upptar ca 1700 m².



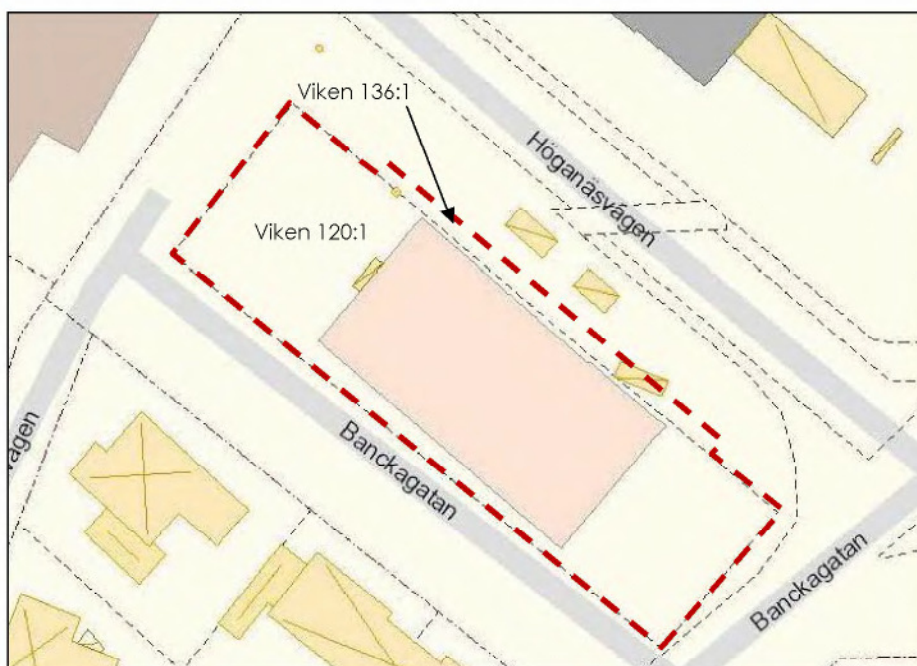
Aktuellt planområdes placering i kommunen



Aktuellt planområdes placering i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Viken 120:1 ägs av sökanden och Viken 136:1 ägs av Höganäs kommun.



Aktuella fastigheter som ingår i planområdet

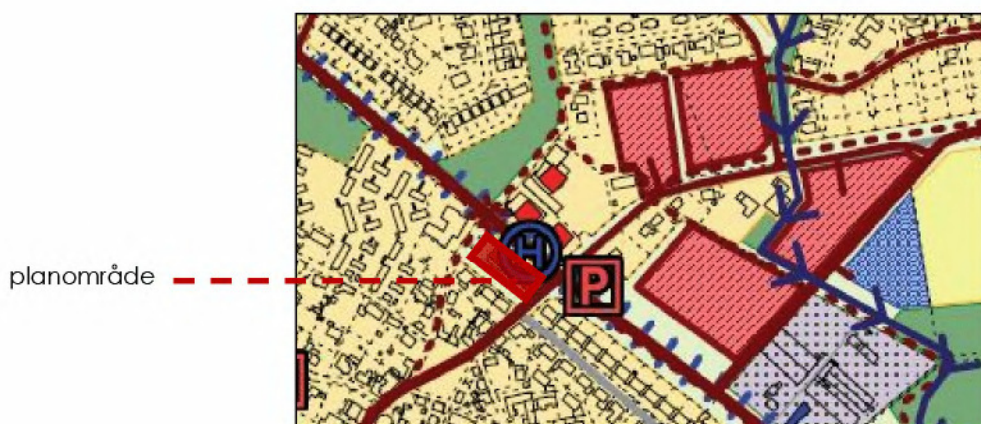
► TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Viken – fördjupning av översiktsplanen

Viken – fördjupning av översiktsplanen vann laga kraft 2008-05-21. En fördjupad översiktsplan är inte juridiskt bindande. I fördjupningen sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

- att områdets användande bekräftas för handelsändamål.
- att Höganäsvägen/Hälsingborgsvägen bekräftas som viktigt kollektivtrafikstråk i Viken och kommunen och kan i framtiden utvecklas till att inrymma spårburen kollektivtrafik eller liknande.



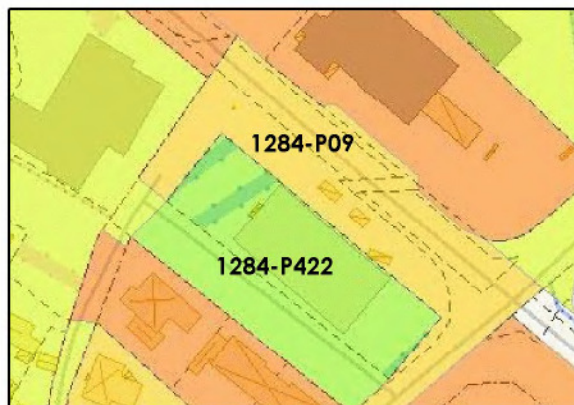
Kartutsnitt av markanvändningskarta ur Viken – fördjupning av översiktsplanen

Vikens fördjupade översiktsplan redovisar även konkreta mål för nyttillkommande bebyggelse.

- Området där Höganäsvägen och Hälsingborgsvägen möter Karlsfältsvägen och Banckagatan föreslås långsiktigt bli Vikens främsta handels- och serviceområde. Även nämns att en långsiktigt hållbar lokalisering av dagligvaruhandel med expansionsmöjligheter i detta centrala läge är viktig sedd mot Vikens förväntade utbyggnad och ökade kundunderlag.
- Vikens by- och fiskelägeskänsla är viktig att behålla och Vikens identitet med bland annat bykaraktären, bebyggelsens måttliga skala, trädbestånden och landmärkena (och sjömärkena) i form av Sophiamöllan och Vikens kyrka ska värnas. Tvåvåningsbebyggelse förespråkas då högre kan ge karaktär av ett förortssamhälle och Viken förlorar sin attraktionskraft.
- Möjlighet till god offentlig och privat service för invånarna.
- Varierat bostadsutbud, som vänder sig till människor i livets alla skeden.
- Viken utvecklas med inriktning mot att hänsyn till ekologiska värden och god miljö ges stor vikt.
- Vackra gaturum med generösa inslag av grönska.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Gällande detaljplaner för aktuellt planområde och intilliggande områden:



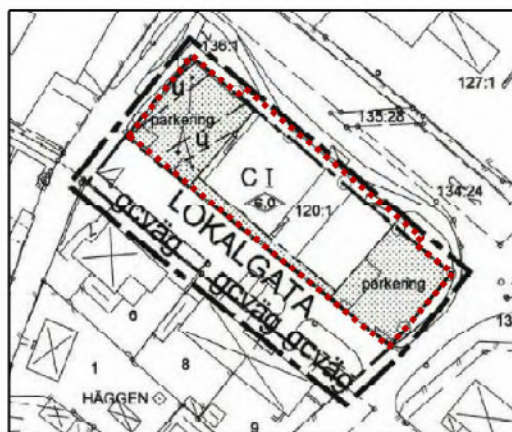
För området gäller följande detaljplan:

1284-P422 (7/09)

Detaljplan för Viken 120:1 & 136:1, Laga kraft-år: 2009, Genomförandetid: 5 år

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området inom angiven byggrätt om cirka 770 m² ska användas till centrumverksamhet, till exempel handel, kontor och samlingslokaler.
- att övrig mark inom planområdet ej får bebyggas och ska upplåtas för parkering samt lokalgata och gång- & cykelväg.
- att skärmtak om högst 20 m² får uppföras över entré mot lokalgata.
- att riktlinjer för byggandet medger byggnader i en våning med en högsta tillåten nockhöjd om 6 meter.
- att utfartsförbud gäller för fastighetsgräns mot Höganäsvägen.
- att det inom planområdet finns utpekade u-områden norr och söder om byggrätten.



*Kartutsnitt av gällande detaljplan 1284-P422.
Röd streckad linje anger planområdesgräns.*

Intilliggande gällande detaljplan:

1284-P09 (15/1983)

Kvarteret Lönne m.m. Laga kraft-år: 1983

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att intilliggande mark ska användas till allmän platsmark för gata och park eller plantering.



KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Planprogram för södra Viken

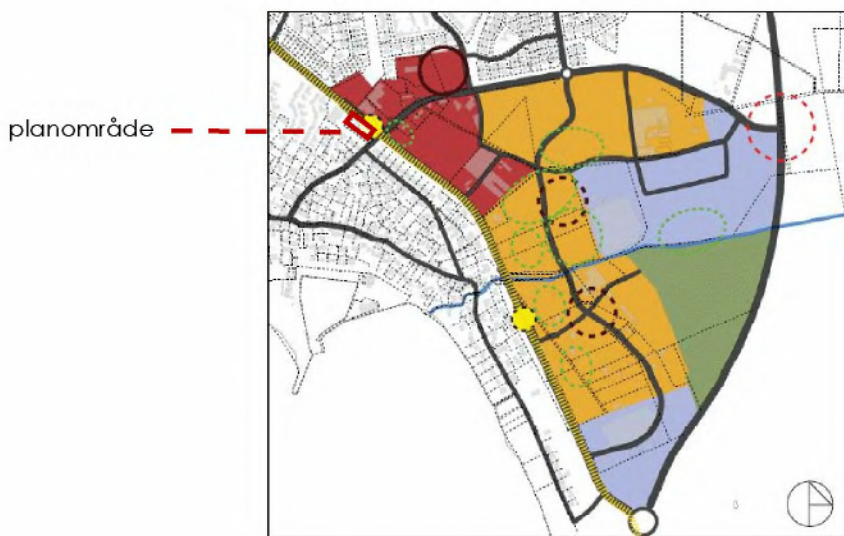
Planområdet är inte inkluderat i planprogrammet för södra Viken men ligger i direkt anslutning till den del i det utpekade planprogramsområdet som kallats Vikens centrum och kan därför anses beröras med tanke på utvecklingsplanerna för platsen som helhet. Aktuellt planområde har också ett strategiskt läge vad gäller utvecklingsplanerna för kollektivtrafiken genom Viken vilket också behandlas i planprogrammet för södra Viken. *Planprogram för södra Viken, inventering, analys och förslag till struktur*, godkändes av kommunstyrelsen den 24 januari 2012. Planprogrammet beskriver förutsättningarna och ger förslag på struktur för utbyggnad inom södra Viken. Ett planprogram är ett vägledande dokument.

Syftet med planprogrammet är att utgöra en grund för vidare detaljplanearbete inom området södra Viken. Programmets intentioner är:

- Att ge ett samlat grepp för hela södra Viken avseende markanvändning samt huvudstruktur för trafik, bebyggelse, allmänna platser och dagvatten.
- Att skapa en struktur som möjliggör en fungerande utbyggnad i etapper för södra Viken.
- Att ge en tydlig bild av södra Vikens framtida utveckling och hur området ska integreras med övriga Viken.

Utgångspunkten för föreslagen markanvändning har varit planprogrammets vision om att skapa ett miljömässigt hållbart område och att utveckla Viken på ett sätt som tar hänsyn till befolkningsutvecklingen, till Vikens struktur och ortens befintliga karaktärer. Detta kan skapas genom att:

- En blandning eftersträvas både vad gäller boendetyper, fastighetsstorlekar och upplåtelseformer för livets alla skeden.
- Erbjudas olika verksamhetsfastigheter och lokaler, stora och små i attraktiva lägen och främja och lyfta fram lokal entreprenörsanda. Befintliga verksamheter får leva och utvecklas inom området.
- Området får sin egen karaktär som kopplas till befintlig struktur.
- Förstärka och markera Vikens centrum med verksamheter, allmän service och bostäder.

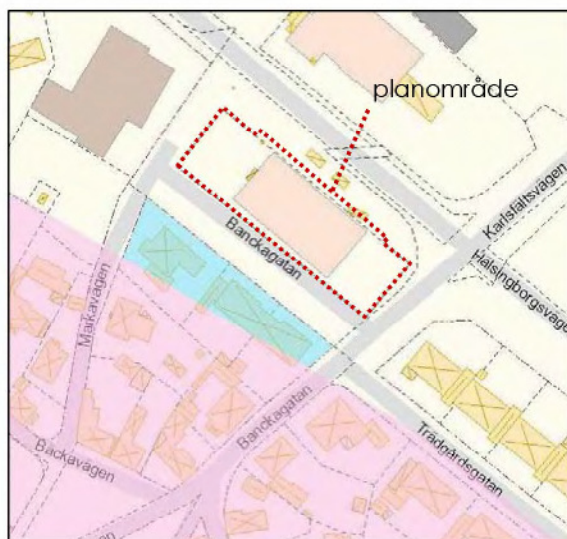


Kartutsnitt av markanvändningskarta ur Viken – fördjupning av översiktsplanen.
Rödfärgad yta anger centrumbebyggelse.

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument.

Utredningsområdet omfattas inte av kommunens kulturmiljöprogram men angränsar till detta. För utpekad kulturmiljö anges bland annat att ny bebyggelse bör anpassas till befintlig kulturmiljö samt att bebyggelse i anslutning till Gamla Vikens infarter bör utformas med stor hänsyn till kulturmiljövärdena och till byns helhetsbild.



Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram. Blå- och rosafärgade ytor anger område för lokalt bevarandebeslut, rosafärgad yta anger även område för riksintresse kulturmiljö

Parkeringspolicy och norm

Höganäs kommuns parkeringsnorm, antagen i kommunfullmäktige 2013-09-19, anger för butiksändamål ett behovstal om 35 bilplatser per 1000 m² bruttoarea och för bostäder i flerbostadshus ett behovstal om 10 bilplatser per 1000 m² bruttoarea. Normen berör endast biltrafik.

I kommunens Parkeringspolicy, antagen i kommunfullmäktige 2013-09-19, anges att parkeringsnormen i vissa fall är motiverad att frångå om ett eller flera av policyns sex undantagskriterier uppfylls. Följande av dessa kriterier berör planförslaget:

Kollektivtrafikhärla läge – Om det anses nära till kollektivtrafik, enligt Skånetrafikens definition om 1000 meters gångavstånd till närmsta regionbusshållplats, så kan det vara möjligt att sänka kraven i parkeringsnormen.

Gång- och cykelvägar – 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 ge förutsättningar att sänka kraven i parkeringsnormen.

Samnyttjande av parkeringar – Det kan vara möjligt att minska kraven i parkeringsnormen om det går att samnyttja befintliga eller nya parkeringar mellan olika behov, verksamheter, eller exploatörer.

För cykelparkering finns i dagsläget ingen kommunal norm eller krav.

Handelsutredning

En handelsutredning för Höganäs och Viken gjordes 2011 (Höganäs utveckling av handel i kommunen, ZÖK, 2011) där bland annat följande slutsatser för livsmedelshandel i Viken gavs:

”Marknaden i Viken ger relativt små förutsättningar att bedriva fullskalig handel. Nuvarande räddning är med stor sannolikhet en längre tid i marknaden med anpassning av kostnader samt att det finns ett visst tillskott från turism och fritidsboende.

För en nyetablering är följaktligen förutsättningarna begränsade[...]En samlad lokalisering av en enhet till centralt läge är sannolikt nödvändig men kommer att ske på bekostnad av en av dagens enheter, d.v.s. två enheter ersätts av en i bra läge, med anpassat utbud och utformning.”

Kvalitetsprogram Viken

Kvalitetsprogram Viken upprättades av Samhällsbyggnadsförvaltningen och godkändes av kommunstyrelsen den 9 april 2013 med syfte att ange riktlinjer för utformningen av tillkommande bebyggelse och allmän platsmark i Viken. Programmet är geografiskt fokuserat på i första hand Vikens södra del i vilken hållplatsläget Vikens Centrum ingår. Programmet säger bland annat följande som berör aktuell detaljplan:

För att skapa ett levande samhälle är det viktigt att en blandning av verksamheter ges plats i strukturen, gärna integrerade med bostäder. Verksamheter skapar arbetstillfällen, sociala samlingspunkter och målpunkter i samhället. Aktiva och omsorgsfullt utformade fasader bidrar till ökad trygghet och attraktivitet. Byggnader för verksamheter bör formas inom samma eller liknande kvalitetsram som för bostäder för att skapa ett attraktivt helhetsuttryck i Viken. Byggnader i direkt anslutning till torget utformas utöver de generella riktlinjerna för att ge möjlighet för mindre verksamheter inom service eller handel i bottenplan, med bjälklagshöjd om minst 3 meter. Fasader bör präglas av material med lång hållbarhet och ett högt åldrandevärde men ska också anpassas efter verksamhetens funktion.

Material- och kulörskalet i gamla Viken är levande och naturnära. Detta uttryck bör också präglade ny bebyggelse i samhället, där karaktäristiska och lokalt anknutna material ges plats i husfasader och på mark. Bebyggelsens material ska vara sunda och robusta och hålla över tid. Bra exempel på sådana material är tegel, trä, sten och keramiska material. Denna typ av levande material har naturliga färg- och strukturskiftningar vilket bidrar till den önskvärda höga detaljeringsgraden och skapar levande och intressanta intryck i gatumiljön. Keramiska material har också en stark anknytning till Kullabygdens brukshistoria och passar särskilt bra i denna miljö. Kulörskalet bör harmoniera med den rådande färgpaletten för Viken i vilken nyckelkulörerna består av mjuka träfärger, såsom falurött, guldockra, pärlgrått och kromgrönt och ljust ljumna putspasteller.

Det är viktigt att verksamheter i centrala lägen ges attraktiva och aktiva fasader i form av entréer, skyltfönster, skyltning och belysning mot gaturummet och/eller torget/platsen. Det är viktigt med en tydlig och attraktivt markerad entré. Huvudentréer och skyltning bör placeras mot gaturummet. Last- och lagerzoner bör inte placeras mot gaturummet. Murar, plank eller häckar bör användas som inramning.

Kvalitetsprogrammet säger bland annat också följande om anordnande av parkeringar:

Viken är i första hand ett samhälle i människans skala och därför ska gång- och cykeltrafik uppmuntras genom goda stråk och möjligheter till cykelparkering.

Inga avstånd i Viken är så stora att de flesta inte kan gå eller cykla till pendlingshållplatsen. På alla huvudsakliga platser bör cykelställ integreras i helheten, gärna som flerfunktionellt element.

Parkering i Viken, både för bil och för cykel, syftar till att skapa god tillgänglighet i byn. Tillräckligt med parkeringsplatser ska finnas för att tillgodose samhällets behov. Större knutpunkter, såsom Vikens torg med tillhörande hållplatsläge, behöver ha god tillgång på parkeringsplatser, särskilt för rörelsebegränsade invånare. Parkeringar ska hållas underlägsna med låg profil gentemot den plats de är anknutna till, alternativt integreras i platsmiljön som multifunktionell yta. Stora parkeringsytor för bilar bör undvikas till förmån för mindre grupper av parkeringar, detta för att minska motorfordonens dominans och förstärka samhällets visuella attraktivitet och lilla skala. Mindre parkeringsgrupper kan utformas som platsmiljöer i kvarteren med rumsskapande kvaliteter.

RIKSINTRESSEN

Kulturmiljövärden

Planområdet ingår inte i område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ miljöbalken men angränsar till sådant.

Området Gamla Viken (M6) omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset ligger direkt sydväst 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."

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 Jönssons gård - fiskarstugor, 1820-tals kyrka, kyrkogård. Sophiamöllan av holländartyp, torkplatser och välbevarad hamnanläggning samt delvis bevarad badortsbebyggelse och på stranden badhytter.



Planområdet i förhållande till riksintresse kulturmiljö



Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon

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 häknings- 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."

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

Kulturhistorisk värdefull miljö

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöprogrammet är inte juridiskt bindande.

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.



Planområdet i förhållande till Länsstyrelsens utpekade område för bevarandevärd Kulturmiljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Skräfferat område anger bevarandevärd kulturmiljö

Planeringsförutsättningar för Skånes kustzon

Länsstyrelsen i Skåne och Region Skåne har tagit fram ett planeringsunderlag för kustkommunerna i Skåne, rapporten *Skånes kustområden – ett nationallandskap*, 2001:35.

Rekommendationer för det aktuella kustavsnittet är att:

”[...]exploatering skall koncentreras till redan exploaterade områden och oexploaterade partier bör fortsättningsvis också hållas fri från ytterligare bebyggelse. Enstaka tillskott i form av lucktomter och ombyggnader bör utformas med hänsyn till kulturmiljön och byggnadstraditioner.[...]”



PLATSFÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDETS HISTORIA

Planområdet låg långt in på 1900-talet utanför Vikens bygräns och var en del av det brukade landskapet. Fram till 1940-50-talet lär på platsen för planområdet också ha legat ett antal högar som antas varit resterna av en äldre pestkyrkogård. Dessa högar avlägsnades när platsen bebyggdes på 1940-50-talet och platsen har sedan dess varit mer eller mindre bebyggd genom åren och använd för växlande verksamheter. Bland annat har här under 1970-1980-talen funnits ett gatukök i områdets södra del och 1982 byggdes en bankbyggnad i områdets norra del. Gatuköket byggdes ut i etapper under 1980-90-talen och omvandlades sedermera till jourbutik. 2009 byggdes sedan banklokalen och jourbutiken ihop och Jollens Saluhall och jourbutik öppnade. Bankverksamheten var vid detta lag nedlagd sedan en tid tillbaka



Flygfoto över planområdet, 1940-tal



Flygfoto över planområdet, 1960-tal

OMRÅDET IDAG

Planområdet utgörs till huvudsak av kvartersmark och används idag för handel och tillhörande angöring och parkering. Planområdets östra del utgörs av allmän platsmark i form av trottoar och gång- & cykelbana som ansluter till intilliggande busshållplats.



Planområdet sett från sydväst samt från norr. Fotomontage.

Bebyggelse

Inom planområdet ligger en enklare enplansbyggnad i vitt tegel med valmat svart tak. Byggnaden är cirka 770 m² och har en nockhöjd om cirka 5,7 meter. Den inrymmer idag Jollens Saluhall vilken bedriver i huvudsak livsmedelshandel. I anslutning till den intilliggande busshållplatsen står en busskur och ett par tillhörande cykelparkeringsskjul. Området omges i väster och syd/sydost av villabebyggelse av varierad ålder i 1-1½ plan samt av verksamheter i norr och öster. Samtliga verksamhetsbyggnader öster om planområdet är enklare och större enplansvolymmer där huvudsakliga nockhöjder ligger på strax under 5 meter. Dessa byggnader är uppförda för nuvarande verksamheters ändamål. Nordväst om planområdet står gamla Bäckaskolans gymnastik- och matsal, en tvåvåningsbyggnad med en nockhöjd om cirka 8,8 meter i gult tegel från 1960-talet. Idag huserar byggnaden fotvårdsverksamhet, lokaluthyrning och en förskola. För de intilliggande villorna varierar nockhöjderna mellan cirka 5,3 – 7,5 meter.

Mark & vegetation

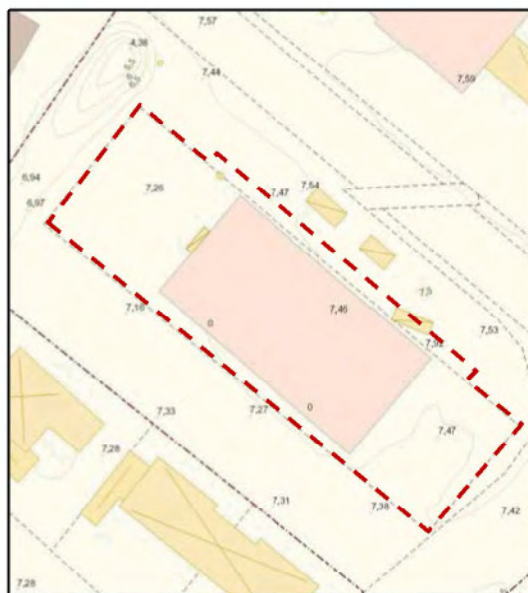
Området består till huvudsak av hårdgjorda eller bebyggda ytor. Längs infartsgatan intill planområdet ligger allmänna parkeringsplatser och gräsrefuger. Norr och söder om byggnaden ligger parkeringsplatser varav den norra kantas av mindre träd och låga buskar.

Topografi

Planområdet är förhållandevis plant och varierar mellan cirka +7 meter till cirka +7,50 meter över havet.

Vatten

Ingen mätning av grundvattennivån har gjorts för området men bedömningen från kommunens VA-avdelning är att det inte finns skäl att anta att grundvattennivån skulle utgöra något hinder för detaljplanens genomförande. Det anses inte heller föreligga några signifikanta risker för översvämning i området.



Fornlämningar

Riksantikvarieämbetet anger att det tidigare, enligt muntlig uppgift från föreningen Vikens Kulturminnen, ska ha legat en pestkyrkogård inom området troligen daterad 1711 då pesten härjade i trakten. Resterna från denna ska ha funnits här i form av 6-7 kullar ca 0,5-1 meter höga och ca 5 meter i diameter. Dessa avlägsnades dock någon gång under 1940-50-talet. Inga registrerade fornlämningar finns i övrigt inom eller i anslutning till föreslaget planområde.

Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

Allmän och kommersiell service

I det direkt angränsande närområdet finns både verksamheter och handel i form av förskola, fotvård, Vikens Lantmäns butik, bilförsäljningshall, samt en uthyrningslokal för konferenser och events. I samma byggnad som pizzerian på andra sidan om

Höganäsvägen finns även en bilverkstad och bensinmack som är under avveckling. Inom fem minuters gångavstånd nås både äldreomsorg, bibliotek, restauranger och en lokal allmän samlingslokal.

Fritid och rekreation

Området ligger inom fem till tio minuters gångavstånd till Vikens småbåtshamn, kulturhistoriska Sophiamöllan, kyrkan, lekplatser, badplatser, restauranger, konsthallen och idrotts- och naturområden.

Trafik

Planområdet ligger längs med det lokala huvudstråket för motortrafik i nordsydlig riktning genom Viken och är lättillgänglig för motortrafik via gator från alla vädersträck liksom för gång- och cykeltrafik via gång- och cykelvägar eller gator för blandad trafik. Under Höganäsvägen går även en gång- och cykeltunnel precis norr om planområdet som sammankopplar Viken i väst-östlig riktning och längs med Viken 120:1 norra fastighetsgräns går en gång- och cykelbana som sammankopplar Markavägen med busshållplatsen Vikens Centrum.

Kommunen har i september 2012 uppmätt trafikflödet/årsmedeldygn på Höganäsvägen/Hälsingborgsvägen till cirka 2500 fordon varav cirka 1900 fordon i södergående riktning och cirka 600 i norrgående riktning. Trafikflödet på Karlsfältsvägen uppgick då till cirka 1300 fordon/årsmedeldygn.

Parkering

Inom fastigheten finns idag 27 tillgängliga parkeringsplatser. Dessa kompletteras med 12 allmänna parkeringsplatser på kommunal mark väster om fastigheten längs med Banckagatan samt ett ytterligare 20-30-tal bilplatser på den kommunägda fastigheten på andra sidan Höganäsvägen som idag huserar en bensinmack men som är under avveckling inom en femårsperiod.

En parkeringsmätning för platsen som genomfördes i maj/juni 2015 visar att beläggningen på dessa parkeringsplatser (27 platser inom fastigheten samt intilliggande 12 allmänna platser) är i snitt 30 % på vardagar och 13 % på helger. Vid högst belastning har parkeringarna cirka 44 % beläggning. Cirka 25 % av de nyttjade platserna bedöms användas för pendlarparkering, det vill säga 6 timmar eller mer per dag.

Varumottagning, utfarter

Planområdet har en huvudsaklig in- och utfart mot Höganäsvägen/Hälsingborgsvägen via Banckagatan direkt söder om området. Via denna sker i princip samtliga varuleveranser och kundtransporter kopplade till fastighetens verksamhet. Infarten används även för att nå verksamheterna på grannfastigheterna Pekpinnen 14 och bostadsfastigheterna Häggen 8 och 9. Markavägen som ansluter från väster till planområdet är från början också en alternativ in- och utfart till planområdet men är idag avstängd för genomfart till Banckagatan för motortrafik men är tillgänglig för gång- och cykeltrafikanter.

Varumottagning sker idag i planområdets norra del till lastintag på byggnadens kortsida och till viss del via kundentrén mot Banckagatan.

Gaturummen

Banckagatan angränsar i både söder och väster till planområdet. Gatan är framför allt en förbindelsegata som kopplar Vikens södra och östra infarter ner till hamnen och till de äldsta delarna av Viken. Där gatan angränsar till planområdets södra gräns och möter korsningen Hälsingborgsvägen/Karlsfältsvägen finns en trottoar på norrsidan av gatan och mellan denna och planområdet en gräsrefug. Infartens södra sida kantas av en

gräsrefug och en trädrad längs med angränsande bostadsfastighets plank. Trottoaren försvinner sedemera när gatan fortsätter ner mot hamnen och gatan delas då av alla trafikslag och kantas av de angränsande bostadsfastigheternas häckar, murar, byggnader och staket. Gatan har tidigare haft en cirka 50 centimeter bred kantzon av kullersten mellan gatans ytterkanter och angränsande fastigheter men dessa är idag istället asfalterade. Över lag står husen relativt nära inpå gatan med lite eller ingen förgårdsmark mellan. Detta ger ett intimt gaturum, väl balanserat till den omgivande bebyggelsens storlek.

Banckagatan förgrenar sig också upp längs planområdets västra gräns och har då karaktären av en infartsgata. Här kantas gatan med gräsrefuger, bostadsutfarter och tvärsatta parkeringar längs med gatans västra sida och av planområdets verksamhetsbyggnad och parkeringsutfarter längs med den östra sidan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till busshållplats Viken Centrum på Höganäsvägen/Hälsingborgsvägen. Hållplatsen trafikeras av busslinje 220 mellan Mölle/Arild/Höganäs och Helsingborg/Landskrona som under stor del av vardagar och helger kör med en turtäthet på en tur varje kvart i vardera riktningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området är anslutet till kommunalt vatten- och avloppssystem. Över områdets norra del ligger en dagvattenledning i marken som avvattnar intilliggande gata. Denna ledning måste flyttas inom området för att efterfrågad utbyggnad norrut ska kunna ske. Även fastighetens egna anslutningsledningar för vatten och avlopp måste läggas om vid en utbyggnad i nordlig riktning.

Vatten och avlopp

Viken 120:1 är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Föreslagen förändring bedöms inte utgöra någon betydande utökad belastning på dessa. Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i området med kapacitet att hantera även utbyggnadsförslaget. Dock krävs flytt av ledningar inom fastigheten för att möjliggöra föreslagen utbyggnad. Främst rör det sig om en dagvattenledning som avvattnar intilliggande Höganäsvägen och trottoar som går över fastigheten men även anslutningsledningar för vatten och avlopp inom fastigheten kan delvis behöva flyttas för att möjliggöra utbyggnad.

Dagvattenhantering

Området avvattnas idag via brunnar direkt intill planområdet kopplade till det kommunala dagvattenssystemet.

Ledningar

Övriga ledningsnät för exempelvis värme, el, tele och bredband finns utbyggt i området och anslutet till berörd fastighet.

Avfall

Avfallshantering sker enligt avtal med kommunen i befintligt bostadsområde på respektive fastighet med hämtning vid fastighetsgräns.

HÄLSA SÄKERHET

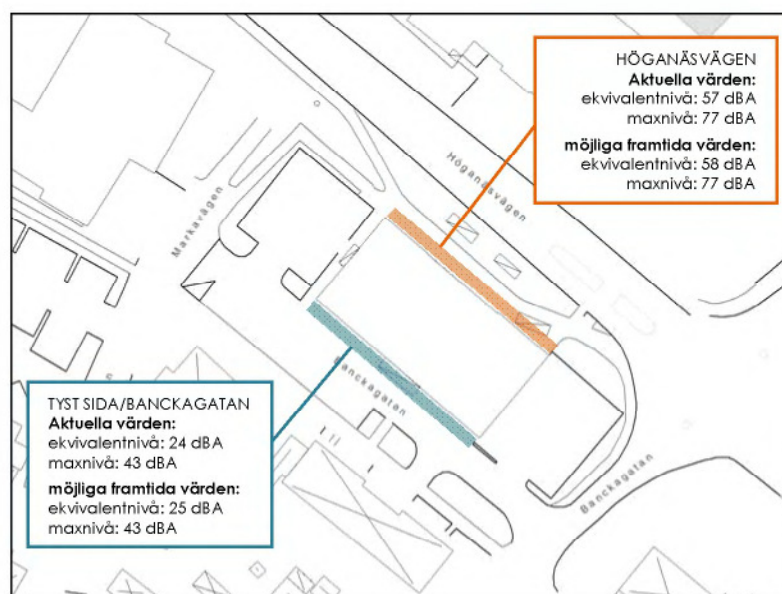
Buller

Befintlig verksamhetsutövning medför vissa bullerstörningar bland annat i form av varuleveranser och kundtransporter. Även intilliggande väg (Höganäsvägen) genererar trafikbuller. Bullernivån kan också påverkas något av accelererande bussar vid hållplatsen, likaså av närheten till korsningen med Karlsfältsvägen. Påverkan bedöms dock vara liten. För vägtrafiken har en bullerberäkning gjorts med hjälp av Naturvårdsverkets beräkningsmodell (Beräkningsprogram BullerVäg från Trivector). Beräkningen utgår från nuvarande trafikbelastning på Höganäsvägen inklusive en bedömning av framtida trafik, vilket innebär att framtida biltrafik uppgår till ca 3000 bilar per årsmedeldygn (dagsvärdet cirka 2500 bilar) på Höganäsvägen och 1700 (dagsvärde cirka 1300) på Karlsfältsvägen som också bedöms ge ett litet bidrag till bullernivåerna. Skyltad hastighet är 50 km/tim på Höganäsvägen. Regional busstrafik går längs Höganäsvägen-Helsingborgsvägen med ett hållplatsläge framför Jollen.

Beräkningarna visar att framtida bullernivå för fasad mot Höganäsvägen kan förväntas bli 58 dBA räknat som dygnsnivå utomhus, frifältsvärde. Maxnivå uppgår till 77 dBA. Med dagens trafikmängder ligger dygnsnivån ungefär en dBA lägre.

Beräkningar för bullervärden på baksidan (skyddad sida mot Banckagatan) av byggnaden har också gjorts. Hänsyn har tagits till bullerdämpningen som byggnadskroppen i sig själv utgör samt reflektioner ifrån det buller som läcker över mot fasaderna bakom. Genom att byggnadskroppen i sig har lagts in som en tjock sammanhängande skärm har värden för ekvivalent och maxnivå tagits fram. Värdena hamnar långt under riktvärdena i båda fallen. De kan dock vara något underskattade eftersom reflektionerna från det buller som når in på sidorna av byggnaden och reflekteras mot bakomliggande byggnader ej tagits med i beräkningen. Tillskottet från denna reflektion anses dock vara minimalt eftersom öppningarna (vinkelområdena) från Helsingborgsvägen till byggnaderna bakom byggnaden är små.

Resultatet av beräkningen för tyst sida med dagens trafikbelastning ger värden på 24 dBA ekvivalent nivå och 43 dBA maxnivå. Räknat med den beräknade möjliga ökningen i trafikflödet uppgår då nivåerna till 25 dBA ekvivalent nivå och 43 dBA maxnivå.



Markföroreningar

Inom planområdet finns varken någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.

På motsatt sida om Höganäsvägen, inom fastighet Viken 127:1, finns en bensinmack i drift. Där har vid undersökning av marken 2013 markföroreningar konstaterats men ingen förorening av grundvattnet har dock påträffats och föroreningen betraktas som sannolikt begränsad till bensinstationens utbredning.

Vibrationer

Vibrationsstörningar från tyngre fordonstrafik i form av varutransporter och liknande kan förekomma i anslutning till planområdet.

Översvämning

Enligt Höganäs kommuns klimat-PM (Godkänd i kommunstyrelsen den 24 januari 2012) föreligger ingen påtaglig risk för översvämningar inom planområdet.

Markradon

Vad gäller radon i mark har ingen kartering av detta gjorts i kommunen men det finns enligt kommunens miljöavdelning ingen anledning att misstänka att halterna av markradon överskrider normalhalten. Riskerna att utsättas för markradonstrålning inom aktuellt planområde bedöms därför som små förutsatt att byggnation sker i enlighet med gällande normer för radonsäkert byggande.

► PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att utöka byggrätten inom planområdet för att möjliggöra ändamålsenliga lokaler för livsmedelshandel eller andra centrumändamål samt att ge möjlighet att kunna kombinera verksamheter i markplanet med bostäder ovanför.

Planförslaget innefattar:

- Ändring av markanvändning för ingående allmän platsmark från användningen PARK/PLANTERING till användningen TORG.
- Utökning av befintlig byggrätt.
- Utökning av angiven markanvändning Centrumändamål (C) till att även innefatta Bostäder (B) ovanpå markplanet inom angiven byggrätt.
- Ny placering av befintligt u-område.

Planförslaget följer den fördjupade översiktsplanens intentioner och kan anses bekräfta områdets huvudsakliga användande för handelsändamål. Detta ställningstagande har tidigare också gjorts i gällande detaljplan som anger användningen Centrum (C).

Enligt planprogrammet för södra Viken ligger planområdet i direkt anslutning till vad som föreslås utvecklas för centrumbebyggelse. Detta område ska präglas av en högre täthet i bebyggelsen och av blandade funktioner. Planprogrammet stödjer därför också planförslagets markanvändning centrum (C) i kombination med bostäder (B) liksom den föreslagna utökade byggrätten.

FÖRESLAGEN UTFORMNING ALLMÄN PLATSMARK

Befintlig allmän plats inom planområdet med nuvarande markanvändning PARK/PLANTERING ändras till användningen TORG i plankartan för att bättre stämma överens med de övergripande omvandlingsambitionerna för platsen som helhet. Användningen TORG möjliggör också en bättre integrering med intilliggande verksamhet och ger bättre utrymme för en god och ändamålsenlig utformning av den allmänna platsen.

FÖRESLAGEN UTFORMNING KVARTERSMARK

Struktur och bebyggelse

Befintlig byggrätt föreslås utökas både i dess norra och södra ändar. Den utökade byggrätten motiveras med att ytan krävs för att möjliggöra utbyggnad av befintliga lokaler till en storlek som bättre motsvarar nödvändiga ytor för ändamålsenliga lokaler för livskraftig drift av livsmedelshandel.

Kartan visar befintlig byggrätt i rött och föreslagen utökning av byggrätten i blått. Röd streckad linje anger planområdesgräns.



För att bereda möjlighet för framväxten av ett område präglad av blandade funktioner sida vid sida och ett mer varierat bostadsutbud föreslås även bostäder som tillåten markanvändning. Byggrätten kan dock inte användas för enbart bostäder utan måste kombineras med verksamhetslokaler i bottenplan. Däremot är hela byggrätten möjlig att nyttja för lokaler som inryms i bestämmelsen Centrum (C)

Mark som inte får bebyggas

På prickad mark får inte byggnad uppföras. Dessa ytor i planen anses nödvändiga att hållas fria för att möjliggöra plats för erforderlig parkering och lastzon beroende på rådande markanvändning inom fastigheten. Inom prickat område i fastighetens södra del blir måtten för anläggande av parkering särskilt känsliga om hela byggrätten utnyttjas. Det finns då inte plats för möblering av marken intill byggnadsfasaden med exempelvis bänkar, cykelställ eller fristående skyltar om även en fungerande parkeringsyta ska kunna rymmas. Planbestämmelsen f_1 anses dock inte inskränka på områdets tillgänglighet.

Längs två av byggrättens sidor har korsad mark angetts för att möjliggöra komplementbyggnation utifrån verksamhetsbehov i form av exempelvis lastbryggor, skärmtak, skyltar, trappor, mindre del av huvudbyggnad eller fristående uthus.

Områden märkta med U måste hållas tillgängliga för underhåll av underliggande ledningar. Två av tre befintliga U-områden påverkas ej av planförslaget. Det tredje U-området, som ligger där byggrätten föreslås utökas i fastighetens nordvästra del, flyttas lite i samma riktning enligt planförslaget. Flytt av U-området medför givetvis också att flytt av underliggande berörda ledningar måste göras. Denna förflyttning av ledningarna ska enligt kommunens VA-avdelnings bedömning inte påverka ledningarnas funktion.

Verksamheter, kommersiell och allmän service

Den föreslagna utökade byggrätten möjliggör utökning för befintliga verksamheter men även ökade möjligheter för andra ytterligare etableringar i ett strategiskt läge för både service och handel. Markanvändningen centrumfunktioner innebär också möjligheter för etablering av allmän service inom planområdet.

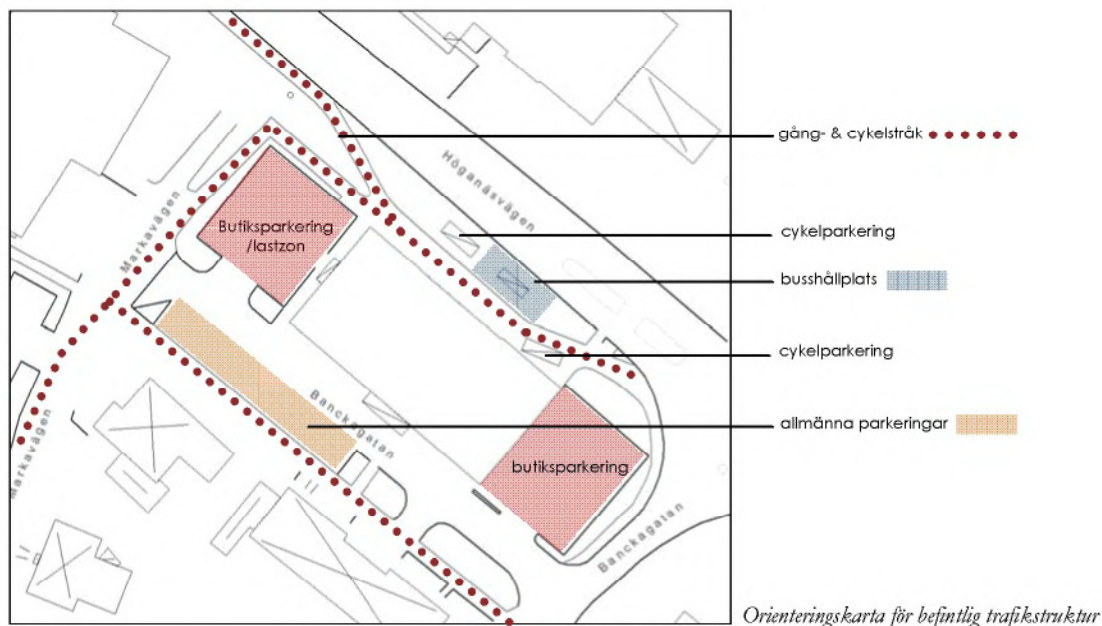
Bebyggelsens utformning

Inom föreslagen byggrätt kan en eller flera byggnader uppföras till en nockhöjd om högst 12 meter och med en byggnadshöjd om högst 8 meter. Beräkningsgrundande fasad för byggnadshöjden ska vara fasad mot Höganäsvägen. Angiven nockhöjd är en avvägning mellan befintlig omgivande bebyggelses nockhöjder och den kommunala ambitionen att möjliggöra förtätning bland annat genom att tillåta viss påbyggnad i höjddel för bebyggelse i detta hållplatsnära läge. Angiven byggnadshöjd motiveras med att om högsta nockhöjd utnyttjas ska sluttande tak krävas på översta våningen för att på så sätt hålla nere den totala byggnadsvolymen i förhållande till omgivningen.

Byggnadens placering kräver hänsynstagande till den intilliggande riksintressanta kulturmiljön vad gäller karaktär och färg- och materialval. Vad gäller byggnationens skala i förhållande till sin omgivning har avväganden gjorts och hänsyn tagits till detta genom reglering av yta för byggrätt, nockhöjd och byggnadshöjd.

Om bostäder uppförs ska dessa också utformas så att de klarar gällande riktvärden för bostäder vad gäller bullerstörningar från intilliggande gator och verksamheter. För att säkra att godtagbara bullervärden erhålls regleras detta med en planbestämmelse om störningsskydd för bostäder i plankartan.

FÖRESLAGEN UTFORMNING TRAFIK OCH GATA



Tillfarter till planområdet och omkringliggande fastigheter

In- och utfart för boende, besökare samt kund- och varutransporter föreslås, liksom i dagsläget, ske via Banckagatan till Viken 120:1 liksom till intilliggande grannfastigheter Pekpinnen 14 samt Häggen 8 och Häggen 9. Varuleveranser förväntas lösas på samma sätt som i dagsläget med lastzon längs byggnadens norrfasad.

Parkering

Om den utökade byggrätten utnyttjas innebär detta att planförslaget inte uppnår kommunens angivna parkeringsnorm för handel. I dagsläget finns inom fastigheten cirka 27 bilplatser. Enligt parkeringsnormen krävs för nuvarande verksamhets storlek cirka 25 bilplatser. Vid en utbyggnad till 1000 m² BTA ökar kravet på bilplatser inom egen fastighet till 35 platser enligt normen. Följden av en utbyggnad enligt föreslagen byggrätt om 1020 m² innebär oundvikligen att flera parkeringsplatser försvinner. För att göra föreslagen utökad byggrätt möjlig att nyttja och utbyggnad möjlig krävs därför att avsteg från parkeringsnormen tillåts enligt de kriterier som anges i parkeringspolicyn. I detta fall kan det anses som väl motiverat då flera av policyns undantagskriterier kan appliceras på planförslaget.

Kollektivtrafikhära läge – Planområdet angränsar till en av kommunens mest använda kollektivtrafikplatser och området är mycket lätt att nå med hjälp av kollektivtrafiken.

Gång- och cykelvägar – Planområdet kan lätt nås med cykel och till fots från hela närområdet norr, söder och österifrån via särskilda gång- och cykelvägar eller västerifrån via gator avsedda för blandad trafik. Dock måste antalet tillgängliga cykelplatser i anslutning till planområdet prioriteras och utökas för att kriteriet kan anses till fullo uppnått.

Samnyttjande av parkeringar – I direkt anslutning till planområdet, på fastighet Viken 136:1, finns idag 12 allmänna parkeringar och utrymme finns för att anlägga ytterligare upp till 6 platser. Även på ytterligare kommunägda fastigheter i anslutning till planområdet finns möjlighet att anlägga framtida bilplatser för samnyttjande. Om så görs bör avtal om detta slutas mellan fastighetsägaren och kommunen. Även fickor för

gatuparkering längs Höganäsvägen är ett möjligt sätt att skapa fler parkeringsmöjligheter i samband med vägens planerade omgestaltning.

Inga normkrav för cykelparkeringar finns men erforderliga cykelplatser baserat på markanvändning och vilken verksamhet som bedrivs ska ordnas av fastighetsägaren inom egen fastighet och i anslutning till entréer.

Parkeringsfrågan har varit återkommande under planarbetets gång och det har framkommit uppfattningar från allmänheten om att parkeringarna i anslutning till Jollen redan är hårt belastade. Mot bakgrund av detta har Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterat att det fanns anledning att undersöka dagens parkeringssituation genom att jämföra parkeringskapaciteten i direkt anslutning till fastigheten med det faktiska utnyttjandet av dessa parkeringsmöjligheter.

En parkeringsmätning genomfördes därför i maj/juni 2015 där antalet nyttjade platser räknades vid 15 tillfällen. Enligt denna mätning råder idag ingen brist på parkeringsmöjligheter på platsen, oavsett veckodag eller tidpunkt. Kapaciteten för en ökad beläggning får anses som god i dagsläget och tillräcklig vid genomförandet av föreslagen detaljplan. Snittet för antalet nyttjade platser var under mätningen 30 % beläggning under vardagar och 13 % beläggning på helgen. Under de tider parkeringarna användes som mest kunde vi se en beläggning på upp till 44 %. Av dessa utnyttjade platser under vardagarna var 25 % långtidsparkerade, det vill säga 6 timmar eller mer.

Den måttliga beläggningsgraden och skiftningarna över dygnet och mellan lördag och vardag gör det möjligt att vid behov samnyttja parkeringsplatserna för olika ändamål. Planförslaget innebär att upp till 12 av 39 tillgängliga parkeringsplatser skulle kunna försvinna om byggrätten utnyttjas fullt. Beräknat på samma beläggning som undersökningen visade skulle detta innebära att kvarvarande 27 parkeringsplatser skulle utnyttjas till cirka 63 % under de tider då parkeringarna har störst beläggning.

Sammanfattningsvis visar mätvärdena att den ökning i parkeringsbehov som planförslaget skulle kunna innebära genom ett ökat kundunderlag bör kunna tillgodoses med befintliga parkeringsytor förutsatt att det samnyttjande som idag sker av de anslutande allmänna parkeringarna kan fortgå. Ett ökat parkeringsbehov på grund av uppförande av bostäder kommer dock att kräva att tillgången till parkeringar regleras så att platser reserveras för boende eller att det totala antalet tillgängliga platser utökas genom nyttjandeavtal och/eller anläggandet av fler bilplatser.

Baserat på genomförd parkeringsmätningens resultat och på det centrala och mycket kollektivtrafiknära läget motiverar detta att det är möjligt att frångå den kommunala parkeringsnormen. För att säkerställa att behovet av parkeringsmöjligheter inom planområdet och dess direkta omgivning verkligen tillgodoses krävs dock att fastighetsägare och kommun samarbetar för att hitta modeller för samnyttjande av nära omkringliggande parkeringar. Denna fråga kan lösas i ett särskilt avtal om parkering fastighetsägaren och kommunen emellan men detaljerna i frågan hanteras i bygglovsskedet.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har utformats för att inte försämra förutsättningarna för framkomlighet för gång eller cykel i anslutning till och förbi intilliggande busshållplats. Längs med planområdets norra och östra gräns går ett gång- och cykelstråk som kopplar an till hållplatsen norrifrån. Planområdets exakta avgränsning mot allmän platsmark och hållplatsläget har därför gjorts för att det inte ska riskera att påverka framkomligheten för gående och cykel längs med detta stråk. Förslaget innebär visserligen att framkomligheten på stråket kan komma att behöva förskjutas och justeras något om kundtrén som

planerat flyttas till denna sida av byggnaden men utrymmet som krävs för att stråket fortfarande ska ges tillräckligt med plats anses ändå ha säkrats genom den avgränsning av planområdet som har gjorts.

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på kollektivtrafiken i området men kan ändå innebära mindre förändringar som följd. Befintlig busshållplats för södergående trafik behöver egentligen inte påverkas av planförslaget men dess läge kan potentiellt flyttas något norrut längs med Höganäsvägen. En sådan placeringsförskjutning skulle möjliggöra bättre entréförhållanden för verksamheterna inom planområdet om entréer placeras i fasaden mot Höganäsvägen.

Detta förskjutna läge skulle också innebära bättre möjligheter för en optimerad utformning av hållplatslägets norr- och sydgående stopplägen vid händelse av införande av ett superbussystem. Även vid en ombyggnad av Höganäsvägen till lokalgatukaraktär kan denna lägesförskjutning gagna utformningen av gatan och lokalisering av framtida övergångsställen.

FÖRESLAGEN UTFORMNING TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintlig byggnad inom planområdet är redan ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Vid full utbyggnad för verksamheter i befintligt plan görs bedömningen att detta inte bör innebära en påtagligt ökad belastning på ledningssystemet. Vid utbyggnad med ytterligare våningsplan för bostäder eller verksamheter bör detta föregås av en kontroll av ledningsnätets kapacitet.

Dagvattenhantering

Området kan även vid full utbyggnad avvattas via befintligt kommunalt dagvattennät.

El & värme

Fastigheten är redan idag ansluten till elnätet. När utbyggnad blir aktuellt kan befintlig anslutning användas men kan behöva flyttas inom fastigheten för att göra plats för grundläggning av eventuell tillbyggnad i byggnadens norra ände.

Avfall

Avfallshantering sker även fortsättningsvis på respektive fastighet enligt avtal med kommunen.

Övriga ledningar

I angränsande trottoar, längs med Höganäsvägen går två parallella kabelstråk för fiber och tele som båda tillhör Skanova och som kan påverkas av markarbeten inom planområdet.

FÖRESLAGEN UTFORMNING GRUNDLÄGGNING

Det finns inget skäl att misstänka förekomst av okända markföroreningar inom planområdet som skulle kunna påverka grundläggningen. Området har inte heller ett utsatt läge vad gäller risk för översvämningar men grundläggningsförutsättningarna bör ändå undersökas innan byggnation. Generellt förordas platta på mark som grundläggning framför källare vilket också är den grundläggning som använts för befintlig byggnad inom planområdet.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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 byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Genomförandetiden för gällande detaljplan 1284-P422 gick ut 2014-07-15. Detaljplan 1284-P09 vann laga kraft 1983-09-23, det vill säga före införandet av Plan- och Bygglagen 1987, vilket innebär att genomförandetid inte ansetts för planen och anses därför ha löpt ut den 1 juli 1992, fem år efter införandet av PBL.

Avtal

I samband med planläggningen upprättas ett exploateringsavtal som redovisar för detaljplanens genomförande. Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen inte är markägare. I avtalet regleras ansvarsfördelningen för markfrågor, fastighetsbildningsåtgärder, ledningar m.m. Exploateringsavtalet ska träffas mellan parterna innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Ett nyttjanderättsavtal avseende uppförande av skärmtak över allmän platsmark måste tecknas mellan fastighetsägare till Viken 120:1 och Höganäs kommun för att möjliggöra att skärmtak på fasad mot Höganäsvägen kan uppföras.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark i enlighet med detaljplan. Mindre markarbeten på allmän platsmark inom och intill planområdet i samband med exploatering inom planområdets kvartersmark kan bli nödvändigt. Om detta krävs bekostas arbetet av exploatören. Denna liksom övrig ansvarsfördelning regleras närmare i exploateringsavtalet.

Exploatören ansvarar för att område markerat med "u" hålls fritt.

Exploatören skall både kontakta Räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar. Exploatören bekostar också eventuell flytt av förekommande befintliga ledningar inom planområdet samt ledningar på angränsande allmän platsmark vid händelse att utbyggnad inom planområdet medför att flytt av befintliga ledningar måste ske. Detta regleras genom exploateringsavtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för framtagande av detaljplan

Detaljplanen bekostas av exploatören, vilket regleras genom planavtal.

Kostnader för fastighetsbildningsåtgärder och övriga kostnader

Kostnader som uppstår i samband med lantmäteriförrättning för servitut eller ledningsrätter i enlighet med detaljplanen bekostas av exploatören. Likaså kostnader för byggnationer, ledningsarbeten och anläggningsarbeten inom planområdet eller på, av planens genomförande, påverkad angränsande allmän platsmark. Detta regleras närmare i exploateringsavtalet.

Inlösen, ersättning

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. De delar av gällande detaljplaner som föreslås upphävas utgörs idag av kvartersmark för centrumverksamhet inklusive mark för parkering som ej får bebyggas samt av allmän platsmark för gata och park eller plantering.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap mb

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

Behovsbedömning

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB (miljökonsekvensbeskrivning) 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.

Miljökvalitetsnorm - Luft utomhus

Miljökvalitetsnormerna 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 mät punkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. 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 mät tillfällen inte heller överskred normvärdena.

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

Miljökvalitetsnorm - Buller

Miljökvalitetsnormen 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 orsakade av omgivningsbuller.

Detaljplanens genomförande kan medföra en möjlig ökning av varu- och persontransporter till planområdet men denna ökning bedöms inte bli så pass stor att den medför en ökad risk för skadliga effekter på människors hälsa på grund av buller.

Genomförd bullerberäkning för trafikbuller visar värden vid fasad mot Höganäsvägen som överskrider riktvärdena för buller för bostadsmiljö. Beräkning på byggnadens andra sida mot Banckagatan visar dock på betydligt lägre värden som långt understiger gällande riktlinjer. Detta beräkningsresultat tillsammans med angiven planbestämmelse om

störningsskydd för bostäders utformning stöder kommunens uppfattning att detaljplanens genomförande inte innebär risk för skadliga effekter på människors hälsa.

Miljökvalitetsnorm - Vatten

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

Nationella och regionala miljömål

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I behovsbedömningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

En utbyggnad av befintliga verksamhetslokaler och möjliggörande av ytterligare verksamheter eller bostäder kan å ena sidan antas generera fler varu- och persontransporter vilket i sin tur kan antas innebära en negativ påverkan på *luftkvalitet* och halten *växthusgaser i atmosfären*. Etablerandet av verksamheter och service på orten innebär å andra sidan ökade möjligheter att uträtta sina ärenden till fots eller cykel i hemmets närmiljö vilket i förlängningen bidrar till minskade utsläpp och en positiv inverkan på samma berörda miljömål. Planförslaget syftar till att stärka ortens service- och boendemöjligheter samt det intilliggande kollektivtrafikstråket. Redan hårdgjorda och bebyggda ytor är dessutom det enda som tas i anspråk i förslaget. Dessa är alla faktorer som kan bidra till att miljömålet *god bebyggd miljö* uppnås.

Sammantaget görs därför i behovsbedömningen avvägningen att gällande nationella och regionala miljömål inte påverkas påtagligt negativt av planförslagets genomförande.

Klimatförändringar

I Höganäs kommuns klimat-PM (Godkänd i kommunstyrelsen den 24 januari 2012) redovisas att havsnivån kan komma att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger mellan +7,0–+7,5 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

Riksintressen

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken men genomförandet av planförslaget bedöms inte utgöra någon negativ påverkan på detta riksintresse då det är beläget i ett redan exploaterat område inne i befintlig tätort där inga av de för kustzonen utpekade värdena kan anses finnas och äventyras.

Planområdet ingår inte i område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ miljöbalken men angränsar till Gamla Viken som klassas som sådant. Det är därför viktigt att tillkommande bebyggelse inom planområdet har ett respektfullt förhållningssätt till den befintliga närliggande kulturmiljön för att inte medföra negativ påverkan på denna. Med god och hänsynsfull bebyggelseutformning vid genomförandet av planen kan däremot både platsens och det intilliggande riksintressets kvaliteter och karaktär istället framhävas.

Markföroreningar

Fastighet Viken 127:1 ligger mitt emot planområdet på motsatt sida om Höganäsvägen. Inom denna fastighet finns en bensinstation i drift. Fastigheten undersöktes 2013 vad gäller markföroreningar inför kommunens inköp av fastigheten 2014. Denna undersökning antyder inga särskilt höga halter av föroreningar som skulle kunna påverka

miljön och människors hälsa även om det förekommer konstaterade markföroreningar på platsen. På grund av dessa markföroreningar uppfyller fastigheten i befintligt skick inte riktvärdena för varken känslig markanvändning (KM) eller mindre känslig markanvändning (MKM) och sanering av marken krävs vid avvecklandet av bensinstationen och inför ändrad markanvändning. Grundvattnet bedöms dock enligt utredningen inte vara förorenat. Med utgångspunkt i undersökningens resultat är det därför inte sannolikt att de konstaterade föroreningarna inom Viken 127:1 har eller riskerar att sprida sig till Viken 120:1.

KONSEKVENSER TRAFIKFLÖDEN

All samhällsplanering innebär mer eller mindre påverkan på sin omvärld, särskilt vad gäller kommunikationer och trafikflöden. Det går därför generellt sett inte att säga att förändringar som görs genom detaljplanering, oavsett planens storlek, inte kommer att innebära någon påverkan alls på trafikflöden och trafikanters beteendemönster.

Via Karlsfältsvägen ansluter länsväg 111 till planområdet. Denna väg anlades delvis för att kunna leda den befintliga genomfartstrafiken genom Viken via den nya förbifarten istället. Omledningen gav effekt och majoriteten av genomfartstrafiken går nu via förbifarten. En förutsättning för att denna typ av förbifartslösningar ska ge eftersträvad effekt på trafiknätet som helhet genom att avlasta mindre anslutande vägar är att flödet på förbifarten inte hindras så att tidsvinster går att göra för resenären.

Denna plan anses dock inte innebära större påverkan på anslutande trafikflöden än vad samhällsutveckling i allmänhet kan anses göra. Planens omfattning är dessutom så pass liten att de förändringar denna medger, i form av begränsat utökade verksamhetsytor för befintlig verksamhet och ett fåtal tillkommande bostäder, förväntas ha ingen eller försumbar effekt på trafikflödet på länsväg 111. Planens möjliggjorda verksamhetslokaler medger plats för en mindre livsmedelsbutik anpassad för att fungera som ett lokalt komplement till befintliga större stormarknader i Höganäs och Helsingborg och riktar sig i första hand till boende inom Viken. Det finns därför ingen anledning att förvänta sig att verksamheten skulle kunna bli mer av en målpunkt för förbipasserande trafikanter på väg 111 än vad den är idag. Tvärtom är det då mer sannolikt att en blomstrande småbutik i detta läge skulle kunna innebära en avlastning på väg 111 då den genaste och enklaste vägen för butikens förbipasserande kunder från både norr och söder är via Höganäsvägen/Helsingborgsvägen. Därför finns heller ingen anledning att förvänta sig att genomförandet av planförslaget skulle påverka trafikflödet på Karlsfältsvägen till den grad att det även skulle påverka framkomligheten på väg 111. Anslutningen mellan väg 111 och Karlsfältsvägen är dock ett faktum vilket också innebär en möjlighet för trafikanter att välja denna väg om behov skulle finnas, oavsett målpunkt.

SOCIALA KONSEKVENSER

Bostadspolitiska mål

Möjliggörande av markanvändningen bostäder (B) i detaljplanen innebär i praktiken tillskapande av lägenheter i tillkommande våningsplan ovanpå befintlig byggnad. Detta bidrar då till att öka variationen i bostadsutbudet på orten vilket är i enlighet med kommunens bostadspolitiska mål, i synnerhet vad gäller Viken som har en låg andel lägenheter i flerbostadshus i bostadsbeståndet.

Blandning och flexibilitet

Planförslaget medger möjlighet att uppföra flerbostadshus med centrumverksamheter (C) i bottenplan alternativt endast verksamheter inom angiven byggrätt. Planen medger därmed stor flexibilitet i användningen av fastigheten samt ger utrymme för en blandning av bostäder och verksamheter.

Kopplingar till omgivning

Planområdets läge är redan idag strategiskt i sin centrala placering på orten. Planförslaget bibehåller platsens öppna och tillgängliga karaktär och har utformats för att inte befintliga kopplingar till omgivningen ska brytas eller försämrats utan snarare i egenskap av lokal målpunkt bidra till att stärka platsens kopplingar till sin omgivning.

Fritid och folkhälsa

Planförslaget möjliggör utveckling av ortens lokala vardagsserviceutbud i ett centralt och nära läge för större delen av ortens boende. Detta kan medföra att fler väljer att gå eller cykla till den lokala servicen istället för att uträtta vardagsärenden på externa serviceställen på avstånd från hemmet som kräver bilkörning. Detta scenario innebär dels att invånarna blir mer fysiskt aktiva i vardagen, att gatumiljöerna blir lugnare och att utsläpp från biltrafiken kan minska. Planförslaget har alltså goda förutsättningar att bidra till en ökad god folkhälsa.

Mötesplatser

Planförslaget syftar till att stärka området som en plats för handel och service och det intilliggande hållplatsläget i egenskap av lokal mötesplats. Genom att möjliggöra entréer ut mot Höganäsvägen och hållplatsläget bidrar planförslaget till att samla aktivitet och rörelsestråk till samma plats och att stärka platsen som en naturlig mötesplats i vardagen.

Säkerhet och trygghet

Planförslaget innebär möjligheter för befintliga verksamheter att utvecklas och för nya verksamheter att tillkomma. Kundgenomströmningar till dessa verksamheter kan potentiellt skapa en ökad rörelse i och kring planområdet vilket bidrar till upplevelsen av en trygg miljö för platsen i allmänhet och för hållplatsläget i synnerhet. Genom att även möjliggöra bostäder inom detaljplanen skapas förutsättningar för att aktivera platsen under större del av dygnet än vad nuvarande markanvändning medger, något som också bidrar till en ökad allmän närvaro och trygghetskänsla.

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 kommande bygglovsprövning.

Service

Viken är kommunens andra största ort och en så kallad serviceort. Detta innebär att det inom orten idag finns tillgång till grundläggande servicefunktioner. Orten är av kommunen prioriterad vad gäller utveckling och tillväxt och är den ort i kommunen som växer snabbast befolkningsmässigt. I takt med tillväxten ökar även behov och efterfrågan vad gäller service inom orten. Planförslaget innebär ett tillskott av ytterligare verksamhetsytor med hög flexibilitet vad gäller användningsmöjligheter vilket skapar större möjligheter för platsen att bidra till utökad service i orten.

EKONOMISKA OCH FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Vid flytt av ledningar upprättas lantmätariservitut eller ledningsrätter för att säkra ledningarnas nya dragningar i enlighet med den nya detaljplanens u-områden. Denna förrättning ska bekostas av fastighetsägaren/exploatören vilket alltså innebär en ekonomisk konsekvens för densamme. Detta regleras mer noggrant i exploateringsavtalet mellan Höganäs kommun och exploatören.