

KS/2024/1518



Planbeskrivning

Detaljplan för

Del av Stubbarp 34:5

i Viken, Höganäs kommun, Skåne län



Bild: Blå markering visar ungefärlig avgränsning för planområdet

Laga kraft-handling
10 februari 2026

Innehållsförteckning

Förord	1	Hela detaljplanen	15
Om Detaljplan.....	1	Kvartersmark	16
Handlingar	1	Föreslagen teknisk försörjning	18
Medverkande Tjänstepersoner	1		
Detaljplanens syfte	2	Motiv till detaljplanens	
Planens syfte.....	2	regleringar.....	19
Bakgrund och planbesked	2	Motiv till reglering	19
Ärendeinformation	2	Användning av kvartersmark	19
		Egenskapsbestämmelser för	
		kvartersmark	19
Planeringsförutsättningar.....	4	Detaljplanens genomförande ..	22
Området idag	4	Genomförandetid.....	22
Områdets historia och		Organisatoriska frågor	22
kulturmiljömässiga förhållanden ..	4	Fastighetsrättsliga	
Landskapsbild	5	genomförandefrågor	22
Bebyggelse.....	6	Ekonomiska frågor.....	22
Allmän och kommersiell service ..	7		
Trafik	7	Konsekvenser av detaljplanens	
Teknisk försörjning.....	7	genomförande.....	24
Hälsa och säkerhet	8	Miljökonsekvenser.....	24
		Undersökning om betydande	
Planeringsunderlag	10	miljöpåverkan	24
Kommunala		Sociala konsekvenser.....	25
planeringsunderlag	10	Miljökvalitetsnormer	25
Riksintressen	14	Nationella miljömål	26
		Klimatförändringar	26
Beskrivning av detaljplanen	15	Konsekvenser på infrastruktur	26
Planområdets läge och		Ekonomiska konsekvenser	27
avgränsning.....	15		
Markägoförhållanden	15		



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 (till exempel för bostäder, handel, kontor och park, husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget innebär och redovisa syftet med planen, förutsättningar för planen, vilka konsekvenser planen får 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
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 tjänstepersoner

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:

- Tove Olsson, planarkitekt och planförfattare
- Gunilla Sandebert, planchef

Detaljplanens syfte

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att komplettera med användningsbestämmelse för vård (D), för att bekräfta nuvarande användning på platsen. Därtill syftar detaljplanen till att säkerställa att byggnation blir i harmoni med övrig bebyggelse i planområdets närområde.

Bakgrund och planbesked

Ansökan om planbesked inkom 12 mars 2024 från Stenfortet Tre Fastighets AB. Kommunstyrelsen uppdrog den 28 maj 2024 § 124 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Stubbarp 34:5.

Ärendeinformation

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900) PBL och Boverkets föreskrifter och allmänna råd 2020:5, 2020:6 och 2020:8.

Samråd

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planarkitekt i samarbete med övriga kommunala förvaltningar. Efter beslut om samråd i kommunstyrelsens planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet bearbetas förslaget och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen anges om och hur inkomna synpunkter tillgodoses.

Samråd genomfördes 10 mars till 31 mars 2025.

Granskning

Efter beslut om granskning i kommunstyrelsens planutskott genomförs granskning då medborgare, myndigheter och övriga 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 på nytt, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet anges om och hur inkomna synpunkter tillgodoses.

Granskning genomfördes 26 maj till 16 juni 2025.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunstyrelsen för antagande.

Eventuellt överklagande

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

Laga kraft

Om beslutet om antagande av detaljplan inte överklagas får detaljplanen laga kraft, cirka fyra veckor efter beslutet om antagande.

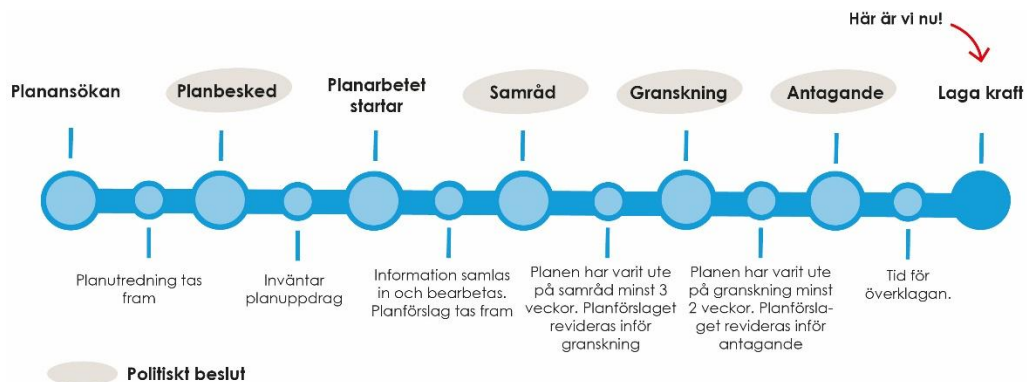


Bild: Illustration av planprocessen och politiska beslut, och var denna detaljplan befinner sig i denna process.

► Planeringsförutsättningar

Området idag

Planområdet består av en del av fastigheten Stubbarp 34:5 och ligger i norra Viken. Planområdet omfattar cirka 780 kvadratmeter. Inom planområdet bedrivs en verksamhet, Optimal Dental i Viken AB. Verksamheten har idag tillfälligt bygglov, vilket föranlett detaljplanearbetet. Inom fastigheten Stubbarp 34:5 finns ytterligare en verksamhet, Sans & Balans.

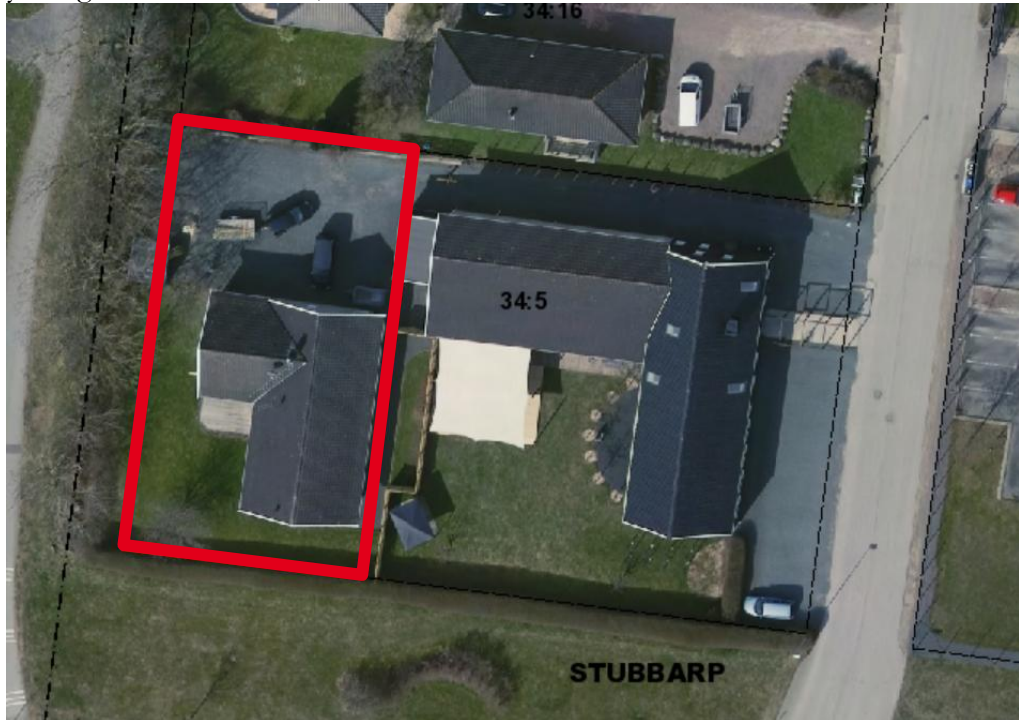


Bild: Ortofoto över planområdet. Planområdet ungefärligt markerat med rött.

Områdets historia och kulturmiljömässiga förhållanden

Området runt planområdet var historiskt jordbruksmark, som började utvecklas med bebyggelse under 1970-talet. Utvecklingen av planområdet startade under slutet av 80-talet i samband med att tidigare detaljplan fick laga kraft, och utvecklingen har pågått ända fram till 2000-talet.

Det finns inga kulturmiljömärkta byggnader inom planområdet eller i dess direkta närområde. Området väster om planområdet är starkt präglad av sin tid med en huvudväg som sträcker sig rakt genom området och leder till mindre återvändsgator kantade av enhetlig bebyggelse.



Bild: Urklipp ur kommunens "Kulturmiljöwebben" som visar vilka byggnader som är kulturmiljöklassificerade (grönt) i förhållande till planområdet (rött).

Landskapsbild

Landskapsbild och topografi

Planområdet och dess närområde är platt med få höjdskillnader och ligger cirka 6,5 meter över havet.

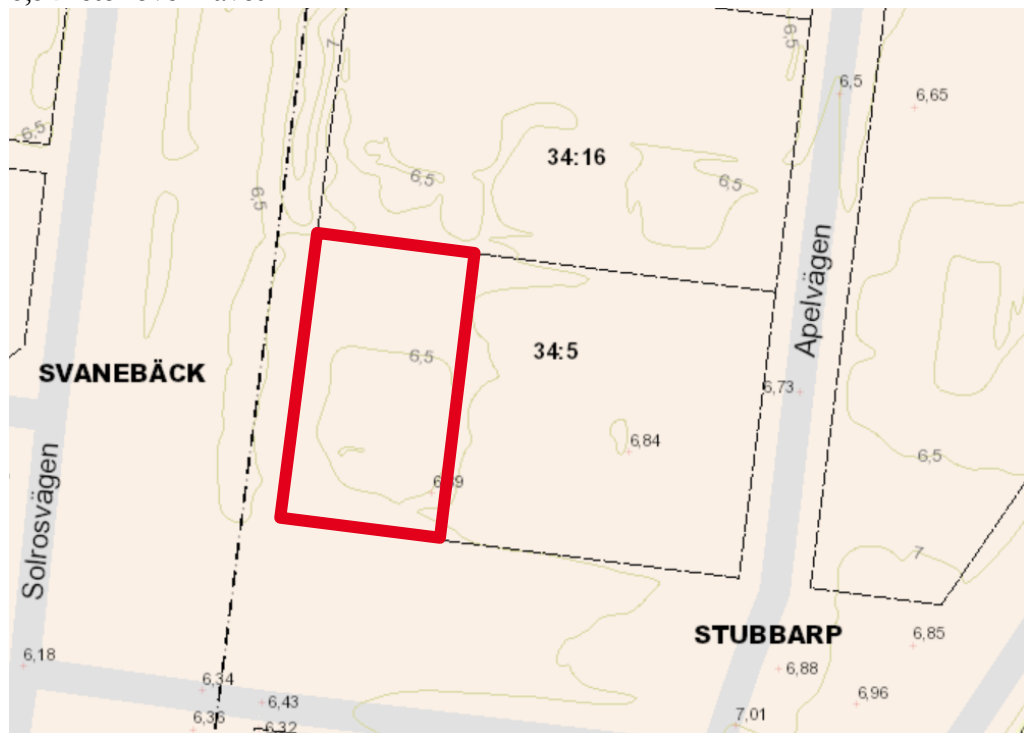


Bild: Höjdsättningskarta. Planområdet markerat med rött.

Vatten och hav

Recipienten för planområdet är Norra Öresund. Den senaste bedömningen av statusklassning för ekologisk status i Norra Öresund bedöms som *god*, den kemiska statusen som *uppnår ej god* och tillkomsten/härkomsten är *naturlig*.

Planområdet ligger inom tre avrinningsområden till Norra Öresund. Inget större vattendrag mynnar i vattenförekomsten. Cirka 1,1 kilometer väster om planområdet finns Norra Öresunds kustvattenförekomst som sträcker sig från Kullabergs spets ner till norra Helsingborg. Norra Öresund påverkas av starka strömmar och skiftande salthalt. Strömmarna i sundet domineras av en norrgående ytström med bräckt vatten från Östersjön.

Norra Öresunds kust består av svagt sluttande steniga, sandstränder och klippor som övergår till mjukbotten med skalgrus vid ungefär 15–20 meters djup. Hela kuststräckan är estetiskt tilltalande och har stor betydelse för rekreation och friluftsliv, särskilt bad.

Geologi och jordart

Berggrunden beskriver överskådligt markens struktur och egenskaper. Jordarterna ger en överskådlig bild av markens egenskaper. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet av huvudsakligen jordarten postglacial sand och bergarten är sandsten. Geoteknisk undersökning har inte genomförts.

Fritid och rekreation

Inom samma fastighet som planområdet finns en träningsanläggning för fritids- och rekreationsaktiviteter. I planområdets närområde finns flera grönområden med lekplatser och parkmiljöer.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till det föreslagna planområdet. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (1988:950) KML.

Bebyggelse

Kring planområdet finns två olika karaktärer av bebyggelse. Planområdet befinner sig i en blandad boende- och verksamhetsmiljö med bland annat kontorslokaler, industri- och vårdverksamheter och skollokaler.

Väster om planområdet är bebyggelsen, som tidigare beskrivits, präglad av utvecklingen på 1970-talet med bostadshus längs med en rak återvändsgata kopplad till en större huvudgata. Byggnaderna är enhetliga i sin utformning med bland annat 1,5 vånings-hus, kortsidan vänd mot gatan och entréer längs husens långsidor.

Allmän och kommersiell service

Inom två kilometer söder om planområdet finns två dagligvaruhandlare. Annan kommersiell service finns i stor skala i Höganäs, cirka sex kilometer norr om planområdet.

Cirka 400 meter från planområdet ligger närmsta kommunala skola och förskola: Vikenskolan (F-9) och Svanebäcks förskola. Ytterligare en kommunal förskola finns i Viken. Det finns även tre fristående förskolor och en fristående grundskola (F-6).

Inom planområdet finns en tandläkarmottagning och inom samma fastighet som planområdet finns en träningsanläggning. Cirka 100 meter norr om planområdet ligger en privat vårdcentral. Två regionalt drivna vårdcentraler finns i Höganäs tätort.

Planområdet ligger i ett område med blandning av verksamheter och bostäder. Det innebär att det i planområdets närområde finns flera arbetstillfällen, bland annat inom tillverkningsindustri, träning och skola.

Trafik

Övergripande trafikstruktur och biltrafik

Planområdet ligger längs Apelvägen i Viken. Apelvägen är en mindre lokalgata som förser bostäder och verksamheter längs gatan. Gatan har inte trottoar. Apelvägen ansluter till Solrosvägen och sedermera Prästavägen, som knyter till större vägar såsom väg 111, väg 112, E4, E6 och E20.

Gång- och cykeltrafik

Prästvägen är utrustad med separerad gång- och cykelväg mot Viken. Via denna går det att ta sig både söderut i Viken och till Höganäs, cirka sex km norrut.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är ”Viken Fortet”, cirka en kilometer från planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 220 som går mellan Helsingborg C och Höganäs. Från Höganäs finns bytesmöjlighet mot Ängelholm. I Helsingborg finns bytesmöjlighet till exempelvis Malmö, Lund och Hässleholm.

Parkering och varumottagning

Inom fastigheten finns befintlig parkering som försörjer de verksamheter som bedrivs. Varumottagning sker på anvisad plats inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det är sedan tidigare anslutet till ledningsnätet. Inom planområdet går inga ledningar som ägs av kommunen.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten, både dagvatten för gata och dagvatten för fastighet. Fastigheten inom planområdet är sedan tidigare ansluten till dessa ledningar.

Värme

Fjärrvärme finns ej inom eller intill planområdet.

Avfall

Avfall tas om hand inom fastigheten. Verksamheterna som bedrivs inom fastigheten ansvarar för avfall och eventuellt farligt avfall. Verksamheter kan välja att lämna avfallet till en aktör på den privata marknaden eller själva lämna dessa på en godkänd mottagningsanläggning.

Närmaste återvinningsstation för hushållsavfall ligger söder om Viken, cirka 2,5 kilometer söderut. Återvinningscentral finns norr om Höganäs, cirka åtta kilometer norr om planområdet.

Övriga ledningar

Fibernätet i kommunen blev helt utbyggt under 2019. Fastigheten är sedan tidigare ansluten till det öppna stadsnät som detta innebär.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller och andra olägenheter

Inom samma fastighet som planområde finns genom gällande detaljplan en användningsbestämmelse för "småindustri (Jm)". Denna är dock begränsad till att endast tillåta "...småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet eller trevnad". Bestämmelsen "småindustri (Jm)" anses begränsa verksamheter till sådana som inte medför buller för omgivningen. Planområdet anses därmed inte påverkas av verksamhetsbuller som en betydande olägenhet.

Planområdet omges av lokalgator med mycket begränsad trafik, som i huvudsak utgörs av trafik till bostäder och verksamheter i närområdet. Medelhastigheten på dessa gator är låg. Utifrån detta bedöms att detaljplanen inte ger upphov till bullerproblem och att det därmed inte finns behov av att genomföra en särskild bullerutredning.

Risk för olyckor

Risken för olyckor i området anses låg.

Befintlig verksamhetsutövning

Inom planområdet bedrivs en tandläkarverksamhet, som idag har tillfälligt bygglov. Verksamheten är inte anmälningspliktig, men kontroll utförs regelbundet av kommunens miljöavdelning där bland annat amalgamavskiljare, andra sugsystem och avlopp kontrolleras. Kontroll av verksamheten utfördes senast i april 2024 och var utan anmärkning (diarienummer: MIL-2024-216-3). Befintlig

verksamhet startade under 2023 och därför anses inte eventuell spridning av kvicksilverföroreningar till omgivande mark som en risk. Inom fastigheten bedrivs ytterligare en verksamhet, en tränings- och friskvårdsanläggning.

Markföroreningar

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi. Geoteknisk undersökning har ej genomförts.

Radon

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning inom det specifika planområdet har inte genomförts. Riskerna att utsättas för markradonstrålning inom aktuellt planområde bedöms därför som små förutsatt att byggnation sker i enlighet med gällande normer för radonskyddat utförande.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Räddningstjänstens fordon ska företrädesvis komma fram till byggnaden på alla sidor. Det får vara högst 50 meter från ställplatsen för fordonen till byggnadens ingång.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Planområdet är sedan tidigare anslutet till kommunalt dagvattennät. Kapaciteten är tillräcklig.

Lågpunkter och 100-årsregn

Vid ett eventuellt 100-årsregn riskerar den nordvästra delen av planområdet att påverkas i högst grad, med vattendjup på upp till tre decimeter.

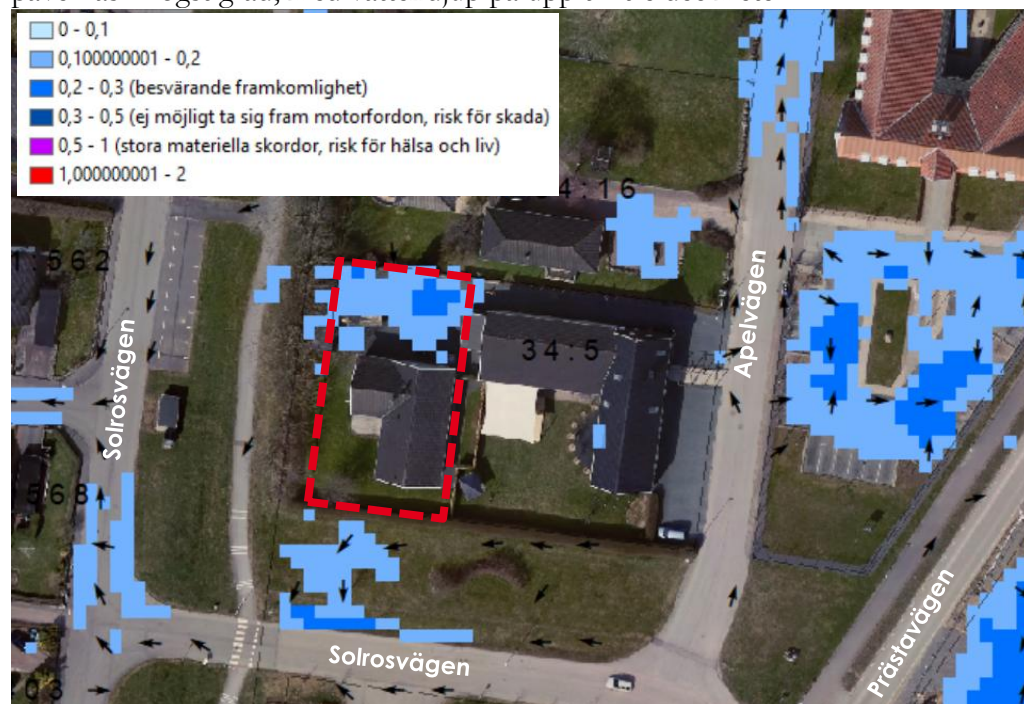


Bild: Förväntad påverkan av vattenflöden vid ett 100-årsregn. Pilarna avser vattenavrinningen. Planområdet markerat med streckat rött.



Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för Höganäs kommun

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035, fick laga kraft 6 december 2019, kommunfullmäktige §80. En översiktsplan är inte juridiskt bindande men visar på kommuns vilja och långsiktiga vision. I översiktsplanen finns sex strategier och till dessa hör olika riktlinjer som berättar mer om på vilket sätt strategierna avses att uppnås. Strategierna är:

- Bevara och utveckla våra unika natur- och kulturmiljöer
- Skapa levande tätorter med tät bebyggelsestruktur och funktionsblandning
- Förbättra för fotgängare och cyklister och utveckla kollektivtrafiken
- Planera för ett robust samhälle som klarar ett förändrat klimat
- Förenkla för företag och skapa förutsättningar för ett starkt och varierat näringsliv
- Förbättra förutsättningarna för en levande landsbygd

I översiktsplanen sägs bland annat följande som berör aktuellt planområde:

- att området ligger inom tätortsområde, vilket innebär bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär som huvudsakligen används till bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenad med bostäder.
- att riktlinjer för utveckling och förtätning är att det är viktigt att först ta ett helhetsgrepp på grönstrukturen för att inte bygga bort de kvaliteter som finns i dagens kvartersparker, lekplatser och sammanhängande gräsytor.



Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan. Planområdet markerat med rött.

Med tätortsområde avses ”Område med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär, och där bostäder ingår. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator, eller har en kvartersliknande struktur. Utgörs av stads- eller tätortsliknande bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Förtätning i mindre omfattning kan förekomma, exempelvis på lucktomter. Trafik- och parkeringsytor, parker och fritidsanläggningar kan ingå. Begreppet används även för mindre orter.”

Gällande detaljplaner

Detaljplan för **Del av Stubbarp 34:2 m.m.** i Viken, Höganäs kommun, Malmöhus län. Planen fick laga kraft 25 september 1987. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till småindustri och bostäder för småindustrins behov.
- att riktlinjer för byggandet är att:
 - Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter för småindustri
 - Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter för bostäder
 - Största byggnadsarea är 40 kvadratmeter för småindustri inom bestämmelseytan
 - Största byggnadsarea är 35 procent för bostäder inom bestämmelseytan
 - Ej bebyggbar mark i en zon på cirka 6 meter från allmän platsmark.

Del av gällande detaljplan kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.



Bild: Kartutsnitt av gällande detaljplan ”Del av Stubbarp 34:2 m.m.”. Planområdet för denna detaljplan markerat med rött.

Kulturmiljöprogram

Inom planområdet finns inga kulturmiljöklassificerade byggnader.

Kulturmiljöwebben, som visar kommunens kulturmiljöprogram, antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2018 § 56 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument.

Planrelaterade egenskaper enligt kulturmiljöwebben:

- Öppet byggnadssätt
- Bebyggelsen är placerade med kortsidan/gaveln mot vägsträckning. Byggnaderna och har en förgård på cirka 2–3 meter samt regelbundet placerade efter varandra
- Entrén är företrädesvis placerad på långsidan av huskroppen
- Markmaterialet domineras av gräsmatta med stensatta eller asfalterade entrépartier och garageuppfarter. Trädgårdarna är relativt små men innefattas av riklig och frodig vegetation i form av träd, buskar och rabatter. Hägnaderna består främst av låga murar eller häckar
- Byggnadsvolymen är förhållandevis småskalig och bostadshusen består av 1 ½ våningsplan
- Tidstypiska postmodernistiska bostadshus från 1970-talet
- Nockriktningarna på huvudbyggnaderna följer vägsträckning



Bild: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram "kulturmiljöwebben" med olika kulturbeskrivningar och historiska nedslag i planområdets närområde. Planområdet markerat med rött.

Kulturrehistorisk värdefull miljö: Skånelinjen – Per Albin-linjen

Skånelinjen, eller *Per Albin-linjen* som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson, började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land.

Försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör.

Vattentjänstplan (vatten & avlopp)

Kommunen antog den 14 december 2023 §238 en Vattentjänstplan med tillhörande riktlinjer för dagvattenhantering. I denna plan finns en långsiktig helhet för hanteringen av spill-, dricks- och dagvatten inom kommunen. Genom denna långsiktighet avser man att säkra ett hållbart VA-system, både vad gäller att säkra anläggningars och ledningssystemens funktion, minska utsläpp av näringsämnen till recipienterna och att tydliggöra vilka behov av till exempel åtgärder eller kunskapsuppbyggnad som finns i framtiden.

I första hand ska dagvattenfördröjning ske på allmän platsmark. Vid avledning av dagvatten till recipient eller ledning som är känslig för ytterligare flödesbelastning, ska flödet begränsas genom exempelvis fördröjning av dagvattnet. Strävan ska vara att i första hand hantera dagvattnet inom aktuellt planområde.

Dagvattenanläggningar bör uteslutande placeras på allmän platsmark så att kommunen äger och har skötselansvaret för anläggningarna. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdrämningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå.

Parkeringsstrategi och parkeringsnorm

Kommunens parkeringsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 14 september 2021 § 148 och har som syfte att stödja kommunens ambitioner om ett hållbart, attraktivt och funktionellt trafiksystem för samtliga transportslag. För att parkeringsstrategin ska kunna tillämpas på rätt sätt behöver den användas tillsammans med parkeringsnormen, som antogs av kommunstyrelsen den 7 februari 2023 § 28. Parkeringsnormen anger en miniminivå för hur många parkeringsplatser som ska anläggas för olika typer av bostäder, skolor och förskolor. För verksamheter är utgångspunkten personaltäthet. Det innebär att parkeringstalen (p-talen) i normen kan ses som riktlinjer som kan användas i ett tidigt skede. Det faktiska parkeringstalet beslutas i dialog med den berörda verksamheten och är baserat på efterfrågan och verksamhetens geografiska läge. P-talen kan frångås om vissa grundförutsättningar uppfylls och lämpliga åtgärder genomförs av exploatören.

För verksamheter är det personaltäthet som utgör underlag för parkeringsefterfrågan. Det faktiska parkeringstalet beslutas i dialog med den berörda verksamheten och är baserat på efterfrågan och verksamhetens geografiska läge. Enligt Boverkets byggregler, BBR, ska parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler. Riktlinjen är att 2–3% (eller minst en plats) av parkeringsnormens parkeringstal ska vara anpassade för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd. Verksamheter med särskilda behov som vårdboende kan behöva en betydligt större andel. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska vara fem meter breda om inte intilliggande yta är användbar och tillgänglig. Platserna ska utmärkas för rörelsehindrade.

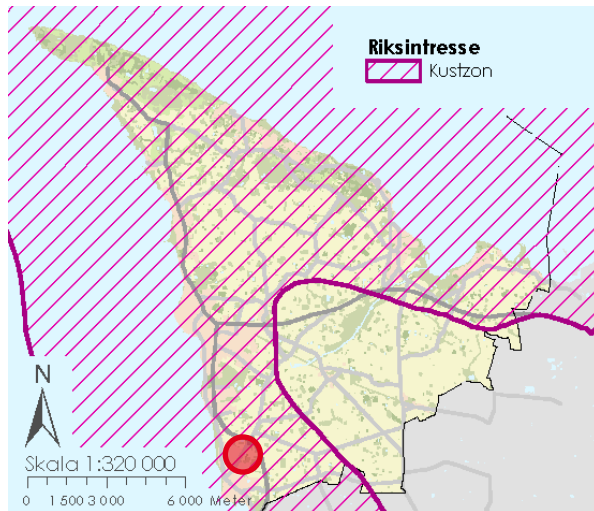
För bostäder med enskild parkering gäller normen två parkeringar per bostad.

Riksintressen

Kustzon

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap Miljöbalken (1998:808) MB.

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 MB som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon. Planområdets ungefärliga placering markerat med rött.

Riksintresse för totalförsvaret – väderradar

Försvarmaktens vädertjänst och SMHI har en gemensamägd meteorologisk infrastruktur i Sverige, till vilken denna radarstation hör. Denna infrastruktur är en förutsättning för båda myndigheternas funktion inom sina ansvarsområden och måste fungera i samtliga beredskapsnivåer. Inom influensområdet finns en stor risk att etablering av höga objekt, såsom vindkraftverk, kommer i konflikt med riksintresset. I övrigt finns inga riksintressen inom kommunen som kan redovisas öppet. Det generella riksintresset för totalförsvarets militära del kan dock påverkas av uppförande av höga byggnadsobjekt såsom master och vindkraftverk och Försvarmakten ska därför kontaktas i tidigt skede i sådana plan- och bygglovsärenden. Samtliga ärenden, som rör objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska remitteras till Försvarmakten.

► Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella planområdet är del av fastigheten Stubbarp 34:5 som ligger längs Apelvägen i Viken, Höganäs kommun. Planområdet omfattar cirka 780 kvadratmeter.



Bild t.v.: Centrum markerat med ljusblått, aktuellt planområde i kommunen markerat med rött, bild t.h.: Aktuellt planområde i tätorten markerat med rött.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Stubbarp 34:5, som ägs av företaget Stenfortet Tre Fastighets AB.

Hela detaljplanen

Den framtida markanvändningen omfattar bostäder (B) och vård (D) inom hela planområdet. Till detta hör olika begränsningar i höjd och största byggnadsyta för både huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Planförslaget innefattar:

- Bostäder (B) inom hela planområdet.
- Vård (D) inom hela planområdet.
- Restriktioner för byggnation för att garantera att byggnation inom planområdet sker i harmoni med byggnader i planområdets närområde.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen följer de specificeringar som gjorts för ”tätortsområde”, genom att tillåta bostäder vårdverksamheter, som är förenliga med bostäder. I övrigt är området kring planområdet inte utpekade specifikt i översiktsplanen. Detaljplanen bidrar också till att uppfylla flera av de strategier som pekats ut i översiktsplanen, ”Skapa levande tätorter med tät bebyggelsestruktur och funktionsblandning” genom att möjliggöra för flera olika funktioner inom detaljplanen samt ”Förenkla för företag och skapa förutsättningar för ett starkt och varierat näringsliv” genom att erbjuda och planera mark för utveckling av både nya och befintliga företag.

Kvartersmark

Bostadsbebyggelse

Bostadsbebyggelse tillåts inom hela planområdet, vilket är samma användning som är tillåten enligt tidigare detaljplan. Typ av bostäder begränsas till friliggande enbostadshus.

Vårdverksamhet

Vårdverksamheter tillåts inom hela planområdet. I bestämmelsen ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktik, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård. Även sådan verksamhet som behövs för att komplettera verksamheten ingår, såsom kiosk, kontorsyta och parkering.

Riktlinjer för utförande och byggnation

Byggnader inom planområdet (såväl bostäder som vårdbyggnader) begränsas till en högsta höjd på 7,5 meter inock och en största yta på 35 procent av fastighetsytan inom användningsområdet. 35 procent är samma exploateringsgrad som finns i tidigare detaljplan. Nockhöjd avser enligt Boverkets definition höjden från medelmarksnivån till yttertakets högsta del, och är därmed inte beroende av vilken taktyp som används.

Takets lutning begränsas till att vara mellan 25-45 grader för huvudbyggnad. Gradtalet lämnar en flexibilitet för takutformning, men garanterar samtidigt att byggnation i enlighet med detaljplanen inte avviker från andra byggnadsutformningar i planområdets närmiljö.

Bestämmelserna innebär en största byggnadsyta på cirka 298 kvadratmeter, vilket är något större än den bygggräns som finns på området idag. Anledningen till att bygggränsen ökar är på grund av att området för användningen Bostad (B)/Vård (D) utökats något jämfört med tidigare detaljplan, för att hela den befintliga byggnaden ska inrymmas inom användningsområdet. Befintlig byggnad inom planområdet blir inte planstridig. Komplementbyggnader räknas in i denna byggnadsyta.

Byggnader inom område för bostäder tillåts endast till friliggande enbostadshus, för att bevara den karaktär gällande bostäder som finns i närområdet.

Prickad mark som inte får bebyggas finns längs planområdets västra och södra sidor i en zon sex meter in från fastighetsgränsen. Utbredningen följer den utbredning som finns i tidigare detaljplan. Den prickade marken styr var byggnader inom planområdet kan placeras, och skapar ett respektavstånd till den allmänna platsmark som angränsar planområdet.

Högst 70 procent av markytan får hårdgöras. Hårdgöring ska i denna detaljplan tolkas som ett tätt, icke-genomsläppligt material som asfalt, en byggnad och så vidare. Till detta hör en bestämmelse om marklov vid hårdgörande, som garanterar att graden kan kontrolleras över tid.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader tillåts inom hela planområdet. De begränsas till en högsta höjd på 3,5 meter inock. Mednockhöjd avses höjd från medelmarksnivån till yttertakets högsta del och bestämmelsen är därmed inte beroende av vilken taktyp som används. Byggnadsyta för komplementbyggnader räknas in i det exploateringstal som finns för hela planområdet.

Trafikalstring

Planområdet är redan idag bebyggt och används för samma ändamål som detaljplaneförslaget möjliggör. Detta innebär att trafiken till och från planområdet redan är inkluderad i de befintliga trafikmängderna på gatunätet. Därför bedöms planförslaget inte medföra någon ökad trafikalstring eller påverka trafikflödet i området.

Parkering, varumottagning och utfarter

Hur parkeringssituationen löses prövas först i bygglovsskedet, men det är viktigt att i detaljplaneskedet se till att parkering tekniskt kan tillgodoses.

För bostäder i friliggande enbostadshus gäller normen två parkeringsplatser per bostad. För verksamheter ska kommunens parkeringsnorm ses som en riktlinje och det verkliga behovet av parkeringsplatser beslutas i dialog med den berörda verksamheten och baseras på efterfrågan och verksamhetens geografiska läge.

Enligt Boverkets byggregler, BBR, ska parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler. Riktlinjen är att 2–3 procent (eller minst en plats) av parkeringsnormens parkeringstal ska vara anpassade för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd. Verksamheter med särskilda behov som vårdboende kan behöva en betydligt större andel. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska vara fem meter breda om inte intilliggande yta är användbar och tillgänglig. Platserna ska utmärkas för rörelsehindrade.

I dagsläget sker utfart från planområdet genom fastigheten Stubbarp 34:5 mot Apelvägen. Apelvägen är en återvändsgata som används av boende och besökare till verksamheter längs gatan. Trafikflödet är lågt, och gatan har i dagsläget en

hastighetsbegränsning på 50 km/h. Det pågår en process för att sänka hastigheten till 30 km/h.

Varumottagning sker på anvisad plats inom planområdet.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Räddningstjänstens fordon kan nå samtliga byggnader på alla sidor, alla är dock inte hårdgjorda. Ett avstånd på högst 50 meter från en plats där räddningstjänstens fordon kan stå till byggnaders in- och utgångar uppfylls.

Hållbart byggande

Höganäs kommun är generellt positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området. Dock bör hänsyn tas till natur- och kulturmiljö.

Föreslagen teknisk försörjning

Vatten och spillvatten (avlopp)

Fastigheten Stubbarp 34:5 är sedan tidigare ansluten till kommunalt vatten och spillvatten. Kapaciteten är tillräcklig. Inga nya anslutningar behöver göras för genomförandet av detaljplanen.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen för planområdet och fastigheten förväntas vara oförändrad. Fastigheten Stubbarp 34:5 ligger cirka sex meter över havet. Det finns befintliga dagvattenanslutningar till kommunal dagvattenhantering från fastigheten. Kapaciteten anses tillräcklig. Inga nya anslutningar behöver göras för genomförandet av planen.

En bestämmelse om högsta hårdgörandegrad på 70 procent finns i detaljplanen, för att dagvattenmängderna till det kommunala dagvattennätet inte ska öka över tid.

Avfall och återvinningsstation

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon. Avfall från verksamheterna omhändertas inom fastigheten. Verksamheter kan välja att lämna avfallet till en aktör på den privata marknaden eller själva lämna dessa på en godkänd mottagningsanläggning.

Närmaste återvinningsstation för hushållsavfall ligger i södra Viken och närmaste återvinningscentral ligger norr om Höganäs centralort.

Övriga ledningar

Fibernätet blev fullt utbyggt i Höganäs kommun under 2019. Fastigheten är sedan tidigare ansluten till det öppna stadsnät som detta innebär.



Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Planbestämmelserna i detaljplanen motiveras av syftet med planen som är:

”...att komplettera med användningsbestämmelse för vård (D), för att möjliggöra permanent bygglov för den tandläkarverksamhet som finns på platsen. Därtill syftar detaljplanen till att säkerställa att byggnation blir i harmoni med övrig bebyggelse i planområdets närområde.”

Användning av kvartersmark

B Bostäder

Bestämmelsen används för att möjliggöra boende inom planområdet, vilket är en användning som finns i tidigare detaljplan.

D Vård

Bestämmelsen används för att möjliggöra vårdverksamhet inom planområdet. I förlängningen syftar bestämmelsen till att bekräfta befintlig markanvändning och möjliggöra permanent bygglov för nuvarande verksamhet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h₁ 7,5 Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad i meter

Bestämmelsen avser höjd från medelmarksnivå till yttertakens högsta del och används för att begränsa höjden på byggnader inom planområdet. Detta är viktigt för att säkerställa att bebyggelse blir i harmoni med befintlig bebyggelse i planområdets närområde. Bestämmelsen sätts till 7,5 meter vilket ger samma möjligheter för byggnadsutformning som omgivande fastigheter.

h₂ 3,5 Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad i meter

Bestämmelsen avser höjd från medelmarksnivå till yttertakens högsta del på komplementbyggnader. Högsta nockhöjd föreslås till 3,5 meter, som utgör skälig höjd för komplementbyggnad.

Utnyttjandegrad

e₁ 35 Största tillåtna byggnadsarea är 35 procent av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelsen avser största tillåtna byggnadsarea och används för att anpassa möjlig byggnation till nuvarande förhållanden inom planområdet och inom dess närområde. Detta är viktigt för att säkerställa att möjlig bebyggelse blir i harmoni med befintlig bebyggelse i planområdets närområde.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickad mark Marken får inte förses med byggnad

På prickad mark får byggnad inte placeras. Prickmarken har använts för att skapa respektavstånd till allmän platsmark på planområdets västra och södra sidor, samt för att bekräfta nuvarande förhållanden. Gränsdragningen av området följer till stor del tidigare område för samma bestämmelse. Detta är viktigt för att garantera syftet med detaljplanen.

Takvinkel

o₁ Takvinkeln får minst vara 25 grader

Bestämmelsen för takvinkel sätts minst 25 grader. Bestämmelsen ska läsas tillsammans med o₂ och tillsammans möjliggör dessa variation och flexibilitet i byggnaders utformning, men garanterar samtidigt att byggnation blir i harmoni med byggnader i planområdets närområde. Detta är viktigt för att säkerställa syftet med detaljplanen.

o₂ Takvinkeln får högst vara 45 grader

Bestämmelsen för takvinkel sätts högst 45 grader. Bestämmelsen ska läsas tillsammans med o₁ och tillsammans möjliggör dessa variation och flexibilitet i byggnaders utformning, men garanterar samtidigt att byggnation blir i harmoni med byggnader i planområdets närområde. Detta är viktigt för att säkerställa syftet med detaljplanen.

Placering

p₁ Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen innebär att inga byggnader får placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgränser till andra fastigheter. Den används för att skapa ett respektavstånd till omgivande fastigheter och förenkla skötsel och hantering av den egna byggnaden utan att behöva nyttja någon annans fastighet. Den används också för att bibehålla den byggnadsstruktur som finns i området. Detta är viktigt för att säkerställa syftet med detaljplanen.

Utformning

f₁ Vid bostad får endast friliggande enbostadshus uppföras inom användningsområdet

Bestämmelsen innebär att endast friliggande enbostadshus får uppföras inom användningsområdet B (bostad). Bestämmelsen används för att bibehålla den byggnadsstruktur som finns i området. Detta är viktigt för att säkerställa syftet med detaljplanen.

Utförande

b₁ Högst 70 procent av marken får hårdgöras

Bestämmelsen används för att garantera att dagvattenflödena till det kommunala dagvattennätet inte ökar markant över tid, och för att säkerställa en fungerande dagvattenhantering även i framtiden. Hårdgöring ska i denna detaljplan tolkas som ett tätt, icke-genomsläppligt material, till exempel asfalt eller en byggnad. Eftersom grus och liknade material släpper igenom vatten, ska det inte i denna detaljplan tolkas som ett material som innebär hårdgöring.

Utökad lovplikt

a₁

Marklov krävs även för hårdgörande av mark

Bestämmelsen används för att garantera att bestämmelsen b1 om hårdgörande av mark efterföljs och kontrolleras. Hårdgöring ska i denna detaljplan tolkas som ett tätt, icke-genomsläppligt material, till exempel asfalt eller en byggnad. Eftersom grus och liknade material släpper igenom vatten, ska det inte i denna detaljplan tolkas som ett material som innebär hårdgöring.



Detaljplanens genomförande

Genomförandetid

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får 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.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Målsättning är att detaljplanen ska antas oktober 2025.

Ansvarsfördelning

Vatten, avlopp och dagvatten för fastighet ingår i kommunens verksamhetsområde. Fastigheten som planområdet ligger inom har befintliga anslutningar till dessa och kapaciteten anses tillräcklig.

Inga ledningar av kommunalt, regionalt eller statligt intresse ligger inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för samtliga ledningar inom planområdet.

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.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsägare

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

Rättigheter

Området berörs inte av några servitut, ledningsrätter eller andra ledningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bekostas av exploatören, och debiteras genom det planavtal som signerades innan detaljplanens start. Debitering sker efter samråd, granskning och antagande. Höganäs kommun får inga kostnader i samband med genomförandet av denna detaljplan.

Drift av vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten fastighet.



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 MB.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning

Bestämmelserna i PBL om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om man vid en undersökning 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.

Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. MB.

Påverkan på riksintressen

Detaljplanen medger inte byggnadsverk över 45 meter och bedöms därför inte påverka riksintresse för totalförsvaret - väderradar negativt.

Detaljplanen antas inte ha en påverkan på riksintresse för kustzon, som planområdet ligger inom. Detta motiveras dels av att fastigheten är ianspråktagen med byggnation, dels att kompletteringen med vårdverksamhet ryms inom undantagsbestämmelsen i 1 § sista stycket miljöbalken. Motiveringen till undantagsbestämmelsens tillämplighet är att Viken är en av kommunens serviceorter med full servicegrad för de boende.

Påverkan på samhällsfunktioner och människors hälsa

Detaljplane förslaget har positiv påverkan på samhällsfunktioner genom att tillåta en större flexibilitet av funktioner i Höganäs och Viken i synnerhet.

Påverkan på bebyggelse och kulturmiljö

Detaljplanen bedöms inte påverka omgivande bebyggelse eller kulturmiljön negativt. Detta har garanterats genom flertalet bestämmelser för att byggnation inom planområdet ska vara i harmoni med närområdet.

Sociala konsekvenser

Blandning och flexibilitet

Detaljplanen innebär en mer flexibel markanvändning som främjar funktionsblandning i Höganäs och i synnerhet Viken.

Kopplingar till omgivning

De planbestämmelser som används i detaljplanen kopplar till både planbestämmelser och karaktärsdrag i planområdets omgivning, för att garantera att byggnation i enlighet med detaljplanen blir i harmoni med omgivningen.

Fritid och folkhälsa

Detaljplanen möjliggör vårdverksamhet och bekräftar den användning som finns idag, där en tandläkarverksamhet bedrivs. Genom att tillåta vårdverksamheter inom planområdet tillåts en bredd av vårdverksamheter i denna del av Viken. Detta bedöms som positivt för folkhälsan.

Tillgänglighet

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet enligt PBL, plan- och byggförordningen (2011:338) PBF och Boverkets byggregler BBR i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Service

Detaljplanen antas ha en låg påverkan på befolkningsförändring och behov av service. Däremot möjliggör planförslaget ett större utbud av service för omgivningen kring planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Luft utomhus

Höganäs kommun ingår i Skånes Luftvårdsförbund som utför mätningar och beräkningar i Skåne. Beräkningar för Höganäs kommun visar att nivåerna av luftföroreningar ligger under för samtliga ämnen i luft enligt de nationella miljökvalitetsnormerna. Den senaste årsrapporten för Höganäs kommun vad gäller kontrollen av luftkvaliteten inom samverkansområdet Skåne är från 2022.

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft utomhus.

Vatten

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Recipienten är Norra Öresund och dess ekologiska status bedöms som *god*. Den kemiska statusen bedöms som *uppnår ej god* och tillkomsten/härkomsten är *naturlig*.

Buller

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller från trafik. Planförslaget bedöms inte heller påverka miljökvalitetsnormer för buller med anledning av sitt genomförande. Motiveringen är att planområdet är redan bebyggt och används för samma ändamål som i planförslaget. Planförslaget medför därför ingen förändring i trafikmängd eller trafikmönster. Det uppstår inte någon trafikökning som följd av detaljplanen, och därmed bedöms ingen påverkan ske.

Planområdet omges av lokalgator med mycket begränsad trafik, som i huvudsak utgörs av trafik till bostäder och verksamheter i närområdet. Medelhastigheten på dessa gator är låg.

Nationella 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 undersökningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

Sammantaget bedöms inte gällande nationella miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

Klimatförändringar

Översvämningar och ökade havsnivåer

I Höganäs kommuns *Klimat PM* som antogs av Kommunstyrelsen 24 januari 2012 § 7 redovisas att havsnivån kan komma till 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 cirka +6 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som låg.

Konsekvenser på infrastruktur

Trafik

Planområdet är redan idag bebyggt och används för samma ändamål som detaljplaneförslaget möjliggör. Detta innebär att trafiken till och från planområdet redan är inkluderad i de befintliga trafikmängderna på gatunätet. Därför bedöms planförslaget inte medföra någon ökad trafikalstring eller påverka trafikflödet i området.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för kommunen

Kommunen får en inkomst genom planarbetet som detaljplanens framtagande innebär.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägaren får en utgift i samband med planarbetet som detaljplanens framtagande innebär.