

KS/2018/310



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV

STUBBARP 39:2 MED FLERA I VIKEN, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN

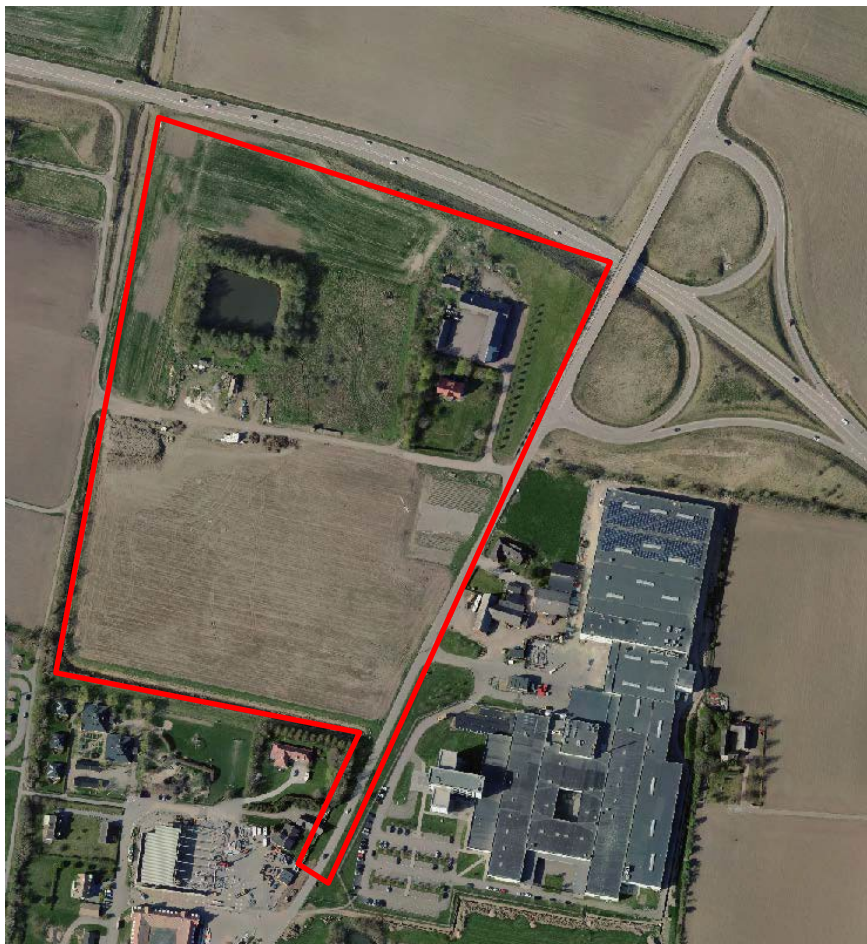


Bild: Röd markering visar ungefärligt planområde.

LAGA KRAFT, 2023-12-08



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

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

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

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning

BILDER

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:
Milma Danielsson, planarkitekt och planförfattare
Gulistan Batak, plan- och bygglovschef



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av företaget Pervanovo i Viken. Pervanovo har för avsikt att utöka sin verksamhet med lager, utvecklingsverksamhet, kontor, parkeringsplatser och övernattningsmöjlighet. Planen syftar också till att värna de tre kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som ligger inom planområdet. I planen ingår även att möjliggöra anläggandet av två cykelvägar och fastställa kommunens huvudmannaskap över delar av Prästavägen.

Planförslaget innefattar bland annat:

- Verksamhet innehållande lager, kontor och utvecklingsverksamhet
- Tillfällig vistelse
- Varsamhetsbestämmelser
- Gata, gång- och cykelvägar

BAKGRUND

Den 21 oktober år 2016 fick Plan och bygglovsavdelningen in en ansökan om planbesked för på- och utbyggnad av Välinges befintliga byggnad på fastigheten Stubbarp 39:3. Kommunstyrelsen gav den 7 februari år 2017 plan- och bygglovsavdelningen i uppdrag att genomföra planprocess för fastigheten Stubbarp 39:3. Fastighetsägaren inkom den 11 april år 2017 med ett tillägg till ansökan om att också bygga ut verksamhetsområde på fastigheten Stubbarp 39:2 för att kunna utveckla sin verksamhet ytterligare. Plan- och bygglovsavdelningen har gjort bedömningen att det är lämpligt att utreda planbeskedet i två separata planärenden. Den 7 juni år 2018 beslutades därför av kommunstyrelsen att bevilja ansökan om planbesked för Stubbarp 39:2. Påbyggnaden av befintlig byggnad på fastighet Stubbarp 39:3 kommer att utredas separat. Sedan beslutet den 7 juni år 2018 har Välinge/Pervanovo även köpt de två fastigheterna norr om Stubbarp 39:2, men söder om väg 111, varför detaljplanen också inkluderar dessa fastigheter.

PLANPROCESSEN

Under samrådstiden framkom att planen har betydande intresse för allmänheten och planförfarandet ändras därför från standard förfarande till utökat förfarande. Det innebär att förslaget ska kungöras, vilket kommer att ske för granskningsskedet. Planförslaget är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över den. Förslaget anses inte medföra en betydande miljöpåverkan eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900).

SAMRÅD

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

GRANSKNING

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

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

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

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i norra Viken, söder om väg 111 och väster om Prästavägen. Planområdet omfattar cirka 120 000 m².

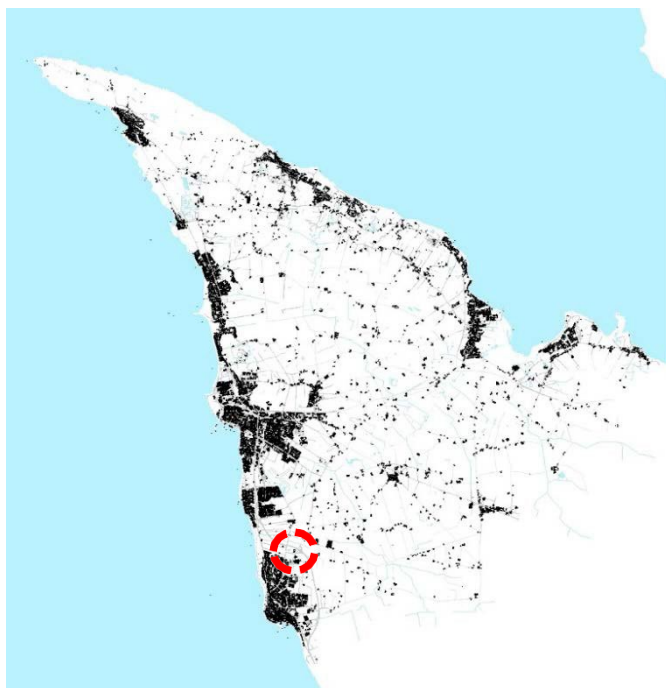


Bild: Aktuellt planområdet (röd ring) i kommunen.



Bild: Aktuellt planområde (röd ring) i Vikens tätort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheterna Stubbarp 39:2 och Stubbarp 31:1. Stubbarp 39:2 ägs av Pervanovo Invest AB. Stubbarp 31:1 ägs av Stubbarp Fastighets AB. En liten del av Stubbarp 39:1 ingår också inom planområdet. Det är den del av fastigheten som ligger på Prästvägen. Inom planområdet ingår också Stubbarp S:7 som är en samfällighet. Kommunen har för avsikt att ta över den del som tillhör det kommunala gatunätet. Även en del av kommunens fastighet Stubbarp 34:2 ingår i planområdet.



Bild: Planområdets markägoförhållande och relation till befintlig verksamhet och vägar.

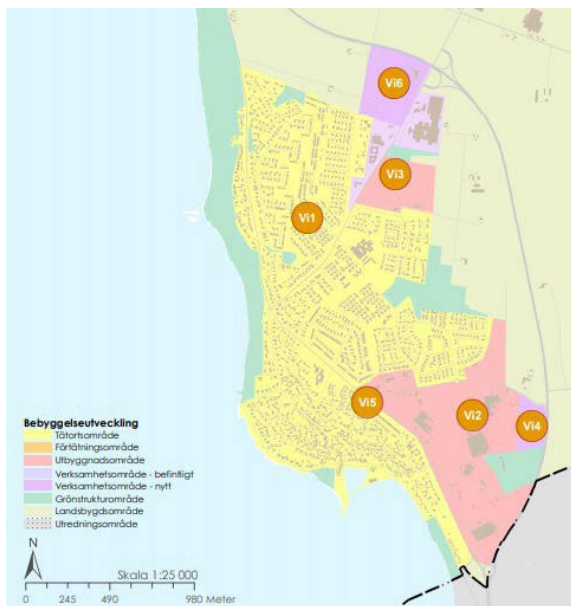


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att området ska användas till verksamhet. Bebyggelse sker på jordbruksmark, men i anslutning till befintligt verksamhetsområde och med god koppling till väg 111, vilket gör det till ett effektivt nyttjande av marken.



Karta: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

I den gällande översiktsplanen pekas också området ut som ett av två större verksamhetsområden i kommunen som ska utvecklas.



Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Stora delar av området är inte tidigare planlagda. Den södra delen av planområdet berörs av två gällande detaljplaner. Totalt finns det fyra närliggande detaljplaner som redovisas här nedan:

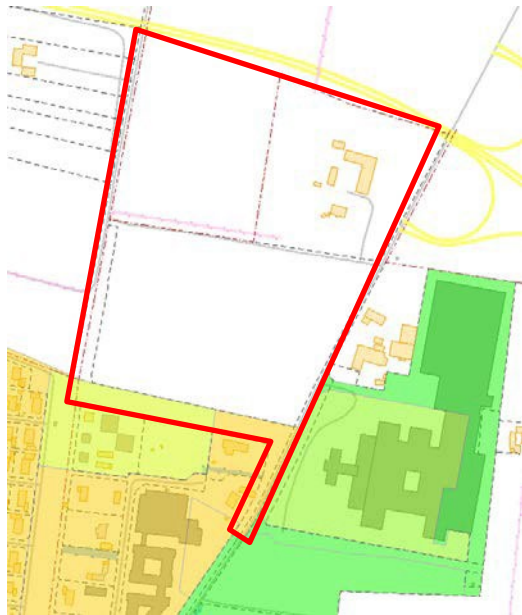


Bild: Röd markering visar ungefärligt planområde. Väster och söder om planområdet finns gällande detaljplaner som är markerade i färg.

STUBBARP 39:3 MED FLERA (mörkgrön markering i kartan ovan)

Detaljplanen vann laga kraft 2013-03-11 och har genomförande tid till och med 2023-03-11. Detaljplanen redovisar bland annat:

- att kvartersmarken inom planområdet ska användas till lager, verksamhet, industri, kontor och teknisk anläggning.
- att den allmänna platsmarken inom området ska användas till naturområde och lokalgata.

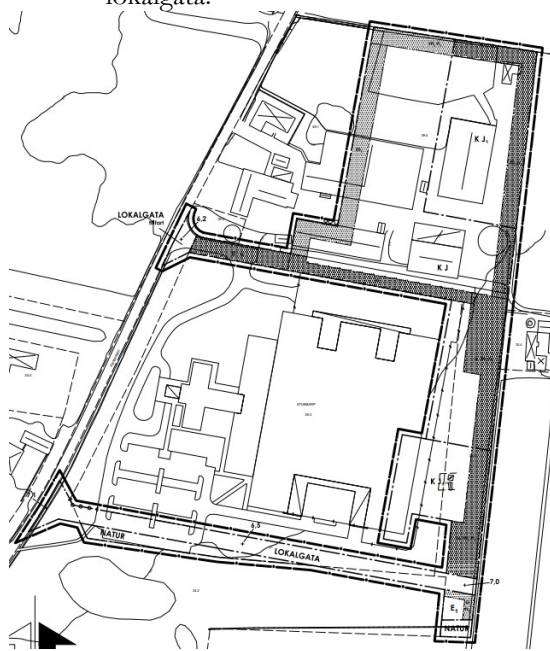


Bild: Kartutsnitt av gällande detaljplan Stubbarp 39:3 med flera.

STUBBARP 39:2 MED FLERA (ljusgrön markering i kartan ovan)

Detaljplanen vann laga kraft 2007-07-18 och har genomförandetid till och med 2022-07-18. Detaljplanen redovisar bland annat:

- att kvartersmarken inom planområdet ska användas till lager, verksamhet, industri, kontor och teknisk anläggning.
- att den allmänna platsmarken inom området ska användas till natur, park och lokalgata.

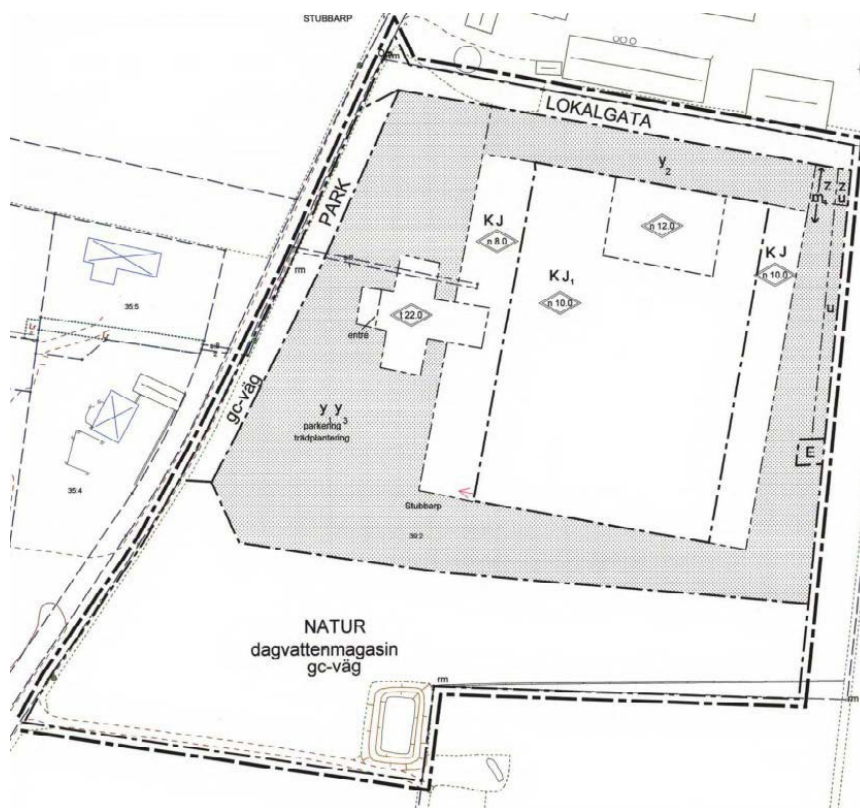


Bild: Kartutsnitt av gällande detaljplan Stubbarp 39:3.

FÖRSLAG TILL UTVIDGNING AV BYGGNADSPLAN FÖR DEL AV STUBBARP 34:2 MED MERA (orange markering i kartan ovan)

Detaljplanen vann laga kraft 1987-09-25. Det finns ingen genomförandetid kvar.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att kvartermarken inom planområdet ska användas till småindustri, bostäder för småindustrins behov, småindustri samt i vissa fall bostäder och transformatorstation.
- att den allmänna platsmarken inom området ska användas till vägmark och park eller plantering.

Den norra delen av planen som är parkmark samt en liten del av vägen i norr kommer att ersättas av denna detaljplan.



Bild: Kartutsnitt av gällande detaljplan Stubbarp 34:2 mm.

DETALJPLAN FÖR STUBBARP 34:8 MED FLERA (gul markering i kartan ovan)

Detaljplanen vann laga kraft 1999-10-28. Det finns ingen genomförandetid kvar.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att kvartersmarken inom planområdet ska användas till skola, bostäder, kontor och tekniska anläggningar
- att den allmänna platsmarken inom området ska användas till lokalgata och park.

Delar av den norra delen som består av parkmark kommer att ersättas med denna detaljplan.

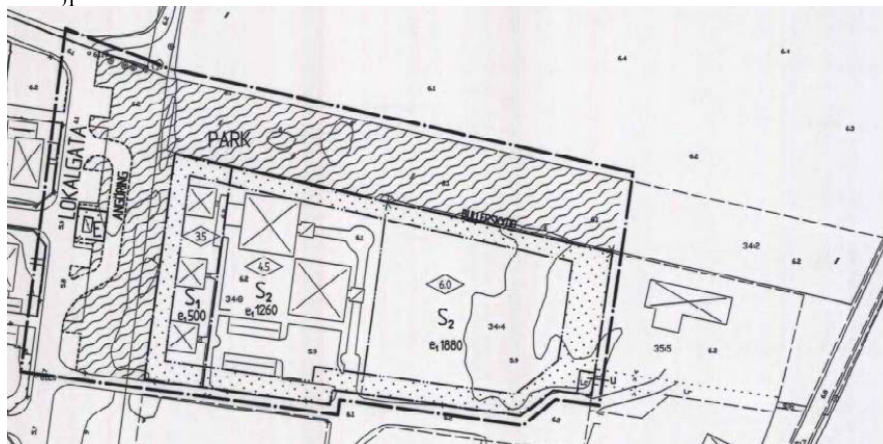


Bild: Kartutsnitt av gällande detaljplan för Stubbarp 34:8 med flera.

PARKERINGSPOLICY OCH PARKERINGSNORM

Det finns en parkeringsnorm för Höganäs kommun som är antagen av kommunfullmäktige 2013-09-19. Den anger att behovstalet för bilplatser per 1000 m² bruttoarea för lokalkategori *industri och hantverk* är 15 i normalvärde. Normalvärdet för *kontor* per 1000m² är 22. Det finns också en parkeringspolicy som tagits fram för att definiera när och var det går att frånga parkeringsnormen. Exempelvis kan man fråga normen när bostäderna ligger nära kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, service och handel, om det finns bilpool, om parkering kan samnyttjas eller om det finns kulturhistoriska värden som behöver skyddas.

DAGVATTENPOLICY

Höganäs kommun har en dagvattenpolicy från år 2014. Dagvattnet ska vara en positiv resurs vid samhällsbyggandet och ett tilltalande inslag i omgivningen. Vid avledning av dagvatten till recipient eller ledning som är känslig för ytterligare flödesbelastning, ska flödet begränsas genom exempelvis fördröjning av dagvattnet. Vid avledning av dagvatten till recipient, som är känslig för föroreningar eller närsalter ska dagvattnet renas på lämpligt vis innan det når recipienten. Vid nybyggnation ska dagvattensystemen utformas så att påverkan på den naturliga vattenbalansen i omgivningarna blir så liten som möjligt. Om möjligt ska hårdgjorda ytor undvikas för att minska hastig dagvattenavrinning. Dagvattenanläggningar ska utformas så att allvarliga skador på byggnad eller anläggning på grund av uppdämning vid kraftiga regn undviks. Vid höjdsättning av nya områden ska beaktas att i de fall dagvattensystemet är fullt belastat, bör dagvatten kunna avledas ytledes från området. All byggnation ska förutsätta att dagvattnets uppdämningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå. Vid extrema situationer tillåts dagvatten även dämma upp över gatans nivå och ansamlas på densamma under en kortare period.

RIKSINTRESSEN

KUSTZON

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

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

Riksintresset för kustzon anses inte påverkas av planförslaget. Detta eftersom att bestämmelserna om områden som är av riksintresse inte utgör hinder för utveckling av det lokala näringslivet. Planförslaget innebär en utveckling av det lokala näringslivet och är en utveckling av befintlig tätort, vilket är i enlighet med undantagsbestämmelser i 4 kap. 1 §, sista stycket miljöbalken.

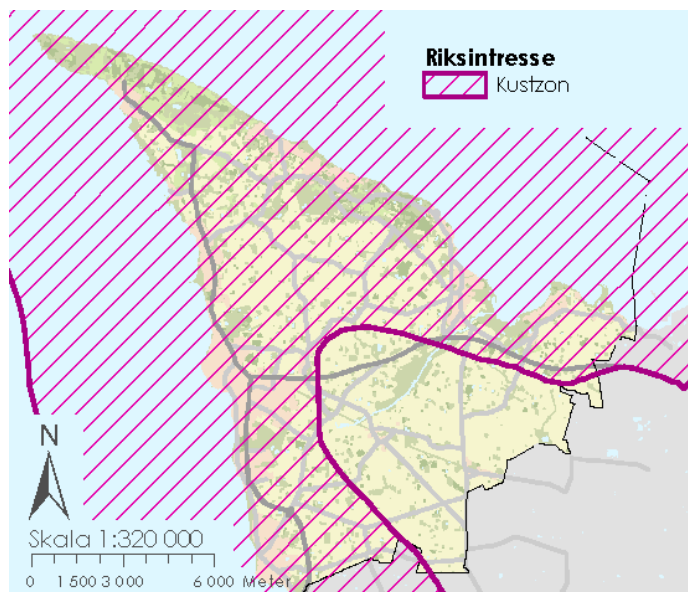


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Området ligger i norra delarna av Viken, precis söder om väg 111. Prästavägen leder in till Vikens samhälle från väg 111. På den östra sidan om Prästavägen finns i dag ett verksamhetsområde. Planområdet ligger på den västra sidan av Prästavägen, området idag är privatägt och består till största del av jordbruksmark. I den nordvästra delen av planområdet finns en bevattningsdamm som inte längre är i bruk. Den nordöstra delen, Stubbarp 31:1, består till stor del av en gårdsbebyggelse där tre av byggnaderna är utpekade i kulturmiljöwebben. Den södra delen av planområdet består av jordbruksmark. Det finns också ett dagvattendike i södra och sydvästra delen av planområdet. Ungefär i mitten av området finns idag en markväg som förbinder Brännans byaväg med Prästavägen.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD, VEGETATION, TOPOGRAFI

Planområdet är en del av det öppna landskapet mellan Viken och Lerberget. Västerut finns den befintliga industrin och i öst är det öppet ut mot havet. Söderut finns Vikens samhälle och norrut ligger väg 111 som är en barriär ut mot landsbygden och det öppna landskapet. Idag består stora delar av planområdet av åker som ligger i träda, insådd med gräsvall. Marken i planområdet är relativt plan med en marknivå cirka 6-7 meter över havet. I det nordöstra hörnet kring befintlig bebyggelse är marken strax över 7 meter.



Bild: Foto taget från markvägen söderut.

GEOLOGI

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består planområdet av morän, moränlera, sand samt ett tunt jordtäck över sedimentär berggrund. En geoteknisk undersökning har genomförts av WSP Sverige AB. Först gjordes en *Markteknisk undersökningsrapport – geoteknik* den 30 juli 2020 (se bilaga 1a) som sedan sammanfattades i ett *PM planeringsunderlag, geoteknik* den 3 augusti 2020 (se bilaga 1b).

Undersökningen visar att de geotekniska förhållandena för planerad bebyggelse är relativt god inom området. Generellt påträffades under varierande mäktighet fyllning, sand och lermorän som troligen underlagras av sedimentärt berg. Det bedöms att grundläggning generellt kan ske utan särskilda förstärkningsåtgärder.

DJURLIV

Det har gjorts en inventering av bevattningsdammen som enligt planförslaget ska fyllas igen. Syftet med inventeringen var att bedöma om bevattningsdammen utför en lämplig miljö för reproduktion av större vattensalamander och/eller åkergroda, eftersom dessa arter är fridlysta enligt § 4 Artskyddsförordningen. Även fynd av andra groddjursarter presenteras samt när de nyttjar bevattningsdammen för reproduktion och yngelutveckling (se bilaga 2). Sammantaget bedöms bevattningsdammen inte utgöra en miljö för reproduktion av groddjur fridlysta enligt § 4 Artskyddsförordningen, vilket innebär att dammen får fyllas igen. Det finns dock andra groddjur som är fridlysta enligt § 6 Artskyddsförordningen i bevattningsdammen. Det innebär att inga grävningsarbeten i vatten får utföras under perioden mars till oktober för att undvika påverkan på några groddjur som kan uppehålla sig i bevattningsdammen.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Eftersom det handlar om en yta som är större än ett hektar ska samråd med länsstyrelsen ske kring fornlämningar. Exploatören har den 17 november 2020 skickat in en ansökan om begäran om samråd med länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

BEBYGGELSE

På fastigheten Stubbarp 31:1 finns tre byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla, vilka ingår i en gårdsbildning. Byggnaden längst i söder är ett välbevarat boningshus i 20-tals klassicism. Volym, fasadmateriäl, fönster, dörrar, taktäckning och skorsten är särskilt välbevarade. Den östra byggnaden är en komplement-/ekonomibyggnad i traditionell byggnadsstil. Ladan är formad som ett L och är delvis ombyggd till kontor. Karaktärsdragen vad det gäller volym och fasadmateriäl är särskilt välbevarade. Den västra byggnaden är ett boningshus i traditionell byggnadsstil. Volym, fasadmateriäl, dörrar och fönster är särskilt välbevarade. På fastigheten finns ytterligare två mindre byggnader som inte har något kulturhistoriskt värde. I övrigt finns ingen bebyggelse inom planområdet.



Bild: Den södra byggnaden och delar av den L-formade komplement-/ekonomibyggnaden till höger.



Bild: Till Vänster: Det västra boningshuset. Till Höger: Den östra byggnaden, L-formad komplement-/ekonomibyggnad

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

I Viken finns god tillgång till service. Det finns matbutik, skola (f-9), bibliotek och vårdcentral. Det finns flera arbetsplatser i Viken, däribland Välinge som bedriver en golvfabrik precis öster om planområdet.

TRAFIK

BILTRAFIK

Planområdet ansluter till Prästavägen som är en viktig genomfartsled mellan Vikens centrala delar och väg 111. Prästavägen är en kommunal väg med två körfält och en vägbredd på 6 meter och hastighetsbegränsningen 70 km/tim förbi planområdet. Kommunen utreder möjligheten att sänka hastigheten till 50 km/tim förbi planområdet. Från norr nås planområdet via trafikplats Stubbarp på väg 111. Väg 111 är en statlig genomfartsled av regional betydelse som sammanbinder Viken med bland annat Höganäs i norr och Helsingborg i söder. Fortsätter man längs Prästavägen norrut når man väg 112 som går mellan Höganäs och E6. Utmed väg 111 är trafikflödet cirka 8000 fordon per dygn. Utmed Prästavägen är flödet cirka 2500 fordon per dygn.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det finns ingen gång- och cykelväg i direkt anslutning till planområdet. Det finns dock cykelväg längre norrut och söderut utmed Prästavägen. Förbi trafikplatsen på väg 111 är gång- och cykeltrafiken separerad från motortrafiken med ett räcke. Sett till Prästavägens gatubredd och smala vägrenar råder det i dagsläget inga goda förhållanden för gång- och cykeltrafikanter som trafikerar sträckan.

KOLLEKTIVTRAFIK

Svanebäck Musselvägen är den busshållplats som ligger närmst, ungefär 900 meter från planområdet. Där trafikerar regionbuss 220 mellan Höganäs och Helsingborg via Lerberget, Viken, Domsten och Laröd med god turtäthet. Busslinjen trafikerar sträckan Höganäs-Helsingborg med cirka 80 turer i vardera riktningen under vardagsdygnet. Under vardagsmorgnar, cirka klockan 7-8, och på vardagseftermiddagen, cirka klockan 14-18, går bussen vart tionde minut, i övrigt går bussen i kvartstrafik. Generellt sett så är frekvensen något bättre till Höganäs än till Helsingborg.

UTFARTER

Det finns två trevägskorsningar på Prästavägen på sträckan förbi planområdet. Den norra korsningen ansluter till en markväg som kopplar Brännans byaväg med Prästavägen. Den

södra korsningen ansluter till Välinges befintliga verksamhet. De båda korsningarna är reglerade med väjningsplikt och avståndet mellan dessa är cirka 140 meter.

GATURUMMEN

Gaturummet består av en landsväg med en smal vägren där ytor för oskyddade trafikanter saknas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (SPILLVATTEN)

Fastigheten Stubbarp 31:1 tillhör kommunens verksamhetsområde för vatten. Fastigheten Stubbarp 39:2 tillhör däremot inte kommunens verksamhetsområde för vatten. Det finns dock möjlighet för anslutning av vatten utmed Brännans byaväg. Stubbarp 31:1 har ett enskilt avlopp. Ingen del av planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för spillvatten.

Kommunen planerar för en överföringsledning för vatten och spillvatten som kommer att passera planområdet. Den kommer att grävas ner utmed väg 111.

DAGVATTENHANTERING

Det finns ett befintligt öppet dagvattendike i den södra delen av planområdet, som även fortsätter utmed Brännans byaväg i den sydvästra delen av planområdet.

EL, FIBER OCH VÄRME

Det finns en kabel norr om planområdet där verksamheten kan kopplas till elnätet. Det finns också möjlighet att koppla in fiber. Det finns ingen fjärrvärme i området.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Det finns ett servitut för en jordvärmeslinga som går utmed delar av markvägen inom planområdet. Det finns också en distributionsledning för natur- och biogas inom planområdet.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER PLANOMRÅDET

Det har gjorts översiktliga bullerberäkningar med mycket förenklade vägelementindelningar för planerade byggnader som skulle inrymma kontorsverksamhet. Bullersituationen har studerats för två slumpmässigt valda punkter.



Indata:

	trafikmängder	hastighet	avstånd från vägmitt	trafikmängder prognos
fasad mot väg 111 punkt A	8000 f/d	100 km/h	50 m	13000 f/d
fasad mot Prästavägen punkt B	2500 f/d	70 km/h	20 m	3900 f/d

Vid beräkningspunkterna är marken något kuperad. Detta gör att platsen är svår att definiera höjdmässigt. Beräkningen tar hänsyn till denna komplikation på ett mycket förenklat och översiktligt sätt.

Resultat:

		idag ekvivalentnivå	prognos ekvivalentnivå
Punkt A	bottenvåning	59 dBA	61 dBA
	våning 4	66 dBA	68 dBA
Punkt B	bottenvåning	56 dBA	60 dBA
	våning 4	59 dBA	63 dBA

I programmet finns det tre olika valmöjligheter när det gäller beräkning av maximala ljudnivåer. Eftersom det för kontorsverksamheter inte finns riktvärden varken för maximal nivå inomhus eller ekvivalentnivå utomhus är det inte avgörande vilken beräkningsmodell som används. De aktuella beräkningarna har gjorts med ”max 5% överskridande per dygn”. Det generella riktvärdet för kontorsverksamhet är högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus. Det innebär att byggnadens fasad måste dämpa ljudet med cirka 28 dBA (68 dBA ute minus 40 dBA inne) vilket är en vanlig isoleringsnivå.

Kontorsbyggnader kan även innehålla andra rum där ljudkraven enligt Svensk standard är högre beroende på verksamhetens ändamål. Detta kan kontrolleras när byggnadens planlösningar är klara. De exakta bullernivåerna och kraven på åtgärder följs upp vid bygglovsprövningen.

BULLER VID BEFINTLIGT BOSTADSHUS PÅ STUBBARP 39:1

Bullernivåerna vid fastighet Stubbarp 39:1 som ligger öster om planområdet och norr om nya områdets anslutningsväg kommer att påverkas av trafikbuller från planerad exploatering. Bostadshuset är placerat cirka 8 meter från Prästavägen. Denna fastighet ligger inom ej detaljplanlagt område, vilket innebär att det inte finns några beslutade bullerbestämmelser. För bostadshuset har beviljats bygglov år 1985 och det antas att bostaden blev färdigställd strax därefter. I handlingarna som rör bygglovet hänvisas till Svensk Byggnorm från 1980 (SBN 80) som innehåller regler, råd, föreskrifter och bestämmelser om planering och byggande. Enligt kapitel 34 ”Ljudklimat” i SBN 80 ställs krav på ljudklimat vid nybyggnad enligt följande: *”Byggnader som innehåller rum där personer stadigvarande vistas skall utformas och anordnas med hänsyn till utomhus förekommande störningskällor.”* Denna föreskrift bedöms vara uppfylld, då enligt dokumentation från

bygglovsansökan (se bilder nedan) konstateras att bostaden är planerad så att rum för sömn och vila är placerade på avstånd från Prästavägen medan de andra funktionerna är placerade närmast vägen. Det kan då göras bedömningen att bostadshuset är planerat med hänsyn till störningskällor från vägtrafiken. Mycket översiktliga och förenklade bullerberäkningar har genomförts i två punkter. Punkt 1 är placerad vid fasad närmast Prästavägen, 11 meter från vägmitt. Punkten 2 är placerad vid fasad mot norr där rum för sömn och vila finns, 22 meter från vägmitt.

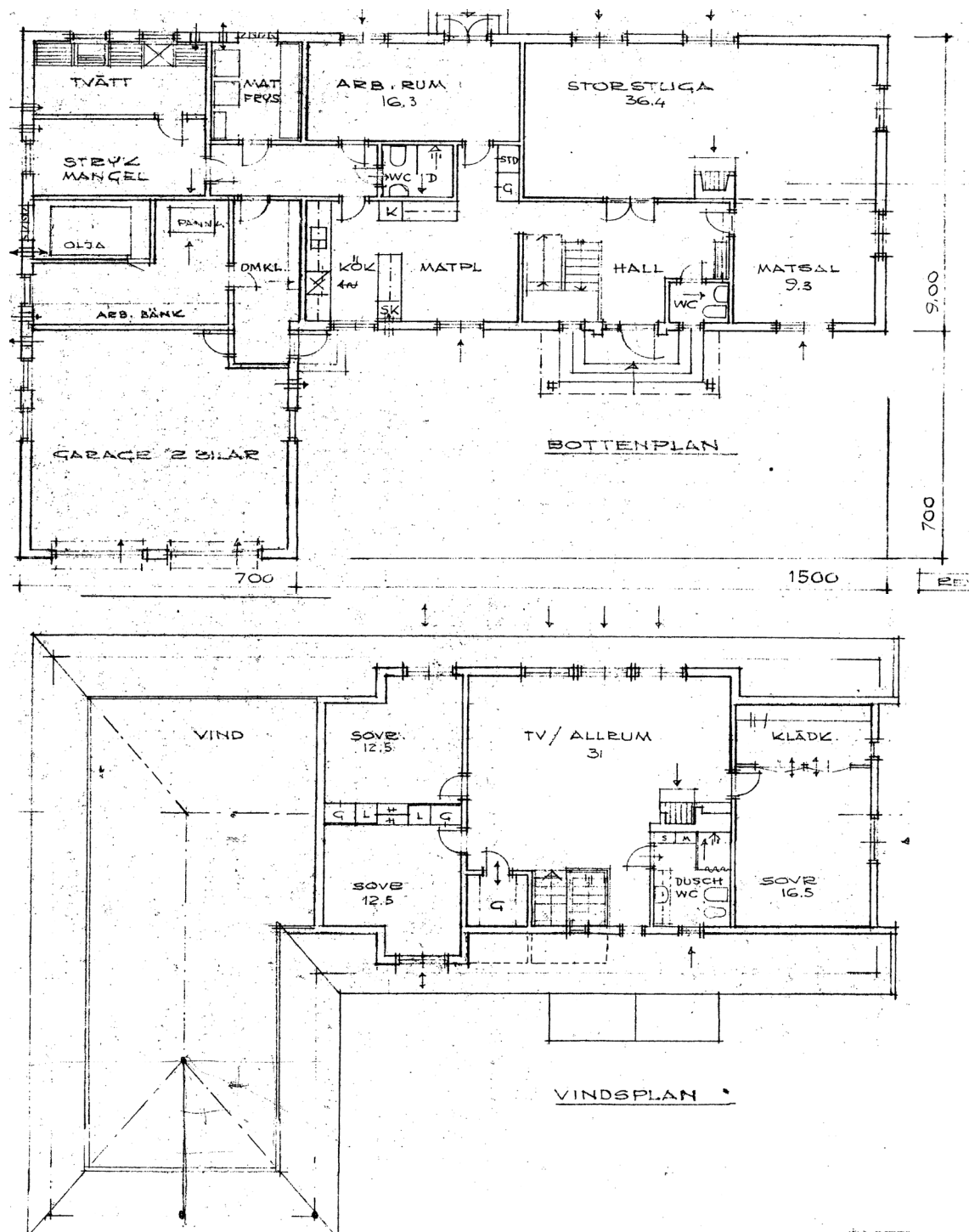


Bild: Bostadshusets planlösning.

I beräkningarna har enbart buller från vägtrafiken beaktats. Resultaten från de översiktliga beräkningarna framgår av tabell nedan:

	mottagarhöjd	nuläge	prognos på kort sikt enl planförslaget och verksamhet i full gång	prognos 2040
		ekvivalent nivå vid fasad, frifältsvärde		
punkt 1	bottenvåning	62 dBA	66 dBA	67 dBA
punkt 2	bottenvåning	54 dBA	57 dBA	58 dBA
	övertvåning	56 dBA	60 dBA	60 dBA

Bullernivåerna i nuläge beräknas ligga på ca 62 dBA vid fasad närmst Prästavägen (punkt 1). Efter exploatering enligt planförslaget och med verksamhet i full gång beräknas bullernivåerna ligga på cirka 66 dBA. Prognos år 2040 beräknas bullernivåerna ligga på cirka 67 dBA. Bullernivåerna vid fasad i en punkt placerad på längre avstånd från Prästavägen och inom ett mindre exponeringsområde (punkt 2) beräknas ligga cirka 6-8 decibel lägre.

Som riktvärde är det Naturvårdsverkets riktvärden för buller från vägtrafik vid befintliga bostäder som bör tillämpas. Riktvärdet som gäller här är värdet för "äldre befintlig miljö", det vill säga bostäder byggda före 1997. Riktvärdet för utomhusnivå vid fasad som föreslås av Naturvårdsverket för att avgöra när skyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått behöver övervägas är 65 dBA ekvivalent nivå.

De beräknade bullernivåerna vid fasad närmast Prästavägen för prognos på kort sikt och prognos 2040 överskrider Naturvårdsverkets riktvärde, utifrån den trafikmängd och hastighet som har antagits i bullerberäkningen. Vid en punkt på längre avstånd från vägen beräknas bullernivåerna ligga under riktvärdet.

Trafikmängden som alstras av tillkommande verksamhet inom Stubbarp 39:2 med flera beror på och påverkas av verksamheternas inriktning och omfattning, men dessa är inte bestämda ännu. Mindre omfattande verksamheter medför lägre trafikstring vilket i sin tur ger upphov till lägre bullernivåer. Mer exakt information om framtida verksamheter och förväntad trafikstring kan erhållas först i samband med bygglovsprövningen när byggnadernas planlösningar är klara. Bullersituationen och eventuella krav på åtgärder måste därför följas upp och beskrivas på nytt och mer detaljerat utifrån redovisade handlingar i samband med bygglovsprövningen.

Lägre fordonshastighet ger upphov till lägre bullernivåer. Vid en sänkning av hastigheten på Prästavägen förbi Stubbarp 39:1 från 70 km/h till 50 km/h beräknas den ekvivalenta ljudnivån vid fasad minska med cirka 4 decibel. Detta innebär att bullernivån beräknas ligga under 65 dBA och därmed underskrida riktvärdet.

FARLIGT GODS

Norr om planområdet löper väg 111, som är en primär transportled för farligt gods. En konsult, WSP Sverige AB, har tagit fram en riskbedömning för att utreda lämpligheten med planerad markanvändning utifrån riskpåverkan (se bilaga 3). Syftet med riskbedömningen är att uppfylla Plan- och bygglagens krav på lämplig markanvändning

med hänsyn till risk samt länsstyrelsens krav på beaktande av riskhanteringsprocessen vid markanvändning intill farligt gods-led.

Beräknad individrisk indikerar att risknivå är acceptabel om rimliga åtgärder vidtas upp till 27 meter från väg 111. Vidare visar beräknad samhällsrisk för planområdet att risknivå är acceptabel. Utifrån detta rekommenderar WSP följande markanvändning samt riskreducerande åtgärder utifrån beräknad risknivå samt RIKTSAMs vägledning:

Rekommenderad markanvändning längs väg 111:

- Inom 0 – 27 meter från vägkanten: ytparkering eller annan bebyggelsefri markanvändning som ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Bebyggelse om skyddsåtgärder vidtas i form av byggnadstekniskt brandskydd.
- Bortom 27 meter: all typ av markanvändning.

Utöver anpassad markanvändning utifrån avstånd till väg 111 rekommenderas följande åtgärder:

- Utrymning från byggnaden ska vara möjlig i riktning bort från riskkällan.
- Utformande av ytterväggar mellan 0 - 27 meter från transportleden och som vetter mot vägen, i lägst brandteknisk klass EI 30 och fönster i lägst klass EW 30.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

Det finns idag ingen verksamhet inom planområdet. På andra sidan Prästavägen, utanför planområdet, finns Välinges golvfabrik som är en anmälningspliktig verksamhet

MARKFÖRORENINGAR

Utmed den östra sidan av planområdet är Prästavägen utpekad som en markförorening. Den norra delen är sanerad från stenkolstjära i asfalt medan den södra delen är en potentiell förorening av eventuell stenkolstjära i asfalt. Det finns också en punkt i det nordvästra hörnet av planområdet. Det är en konstaterad markförorening från en rest av en bullervall.

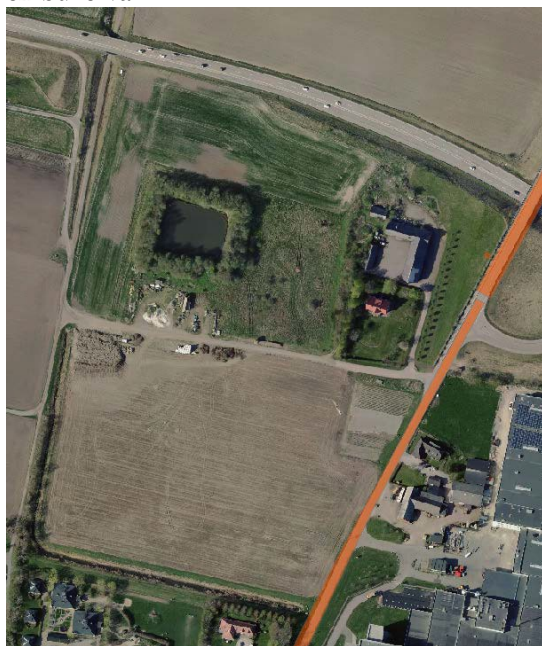


Bild: Karta över området, orange markering visar markföroreningar i planområdet.

Inom planområdet finns ytor som har använts till annat än enbart odling. Dessa områden har noterats vid granskning av historiska kartor och flygfoton. Ett historiskt flygfoto från år 1955 kunde visa att det finns en mörkelgrav (cirka 7x7 meter) i södra delen av planområdet. I flygfoto från 1975 är mörkelgraven tillsynes igenfylld.



Bild: Flygfoto från 1955–1967 visar placering av mörkelgrav.

Det har därför gjorts en översiktlig miljöteknisk markundersökning för att få klarhet i om marken i nuläget lämpar sig för ”mindre känslig markanvändning” (MKM) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. WSP Sverige AB gjorde en första undersökning *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* den 3 augusti år 2020 (se bilaga 4a). I den framkom det att en utav provpunkterna behövde åtgärdas. För att kunna avgränsa föroreningen utbredning behövdes en djupare utredning, vilken genomfördes av WSP Sverige AB och presenterades i en rapport den 1 oktober 2020 (se bilaga 4b).



Bild: Bilden visar var proverna har tagits. De röda rutorna visar att det finns föroreningar över riktvärdena för MKM.

Totalt skickades 17 jordprover in för ackrediterad analys på laboratorium. Av dessa prov uppvisade fyra prov (20W03 samt 20W13-15) halter av bly, koppar, zink och alifater >C16-C35 över MKM. Grundvattenanalyserna visade på förekomst av föroreningar, men i halter som bedöms vara låga till måttliga i jämförelse med tillämpbara rikt- och gränsvärden. Utifrån den utförda undersökningen bedöms det förelägga ett åtgärdsbehov av yttlig jord inom uppställningsytan inom enhetsrutorna 20W03 samt 20W13-15 på grund av påträffade halter av tungmetaller och alifater >C16-35 klart över MKM (upp till 8,5 gånger riktvärdet). Källan till påvisad förorening bedöms vara fyllnadsmassor med innehåll av tegel, metallskrot, aska, kol glas med mera samt eldning och uppställning på markytan. Påträffade föroreningar inom uppställningsytan bedöms vara avgränsade i plan inom ett område av cirka 1600 m². Utanför detta område består markytan av sandig mull och/eller bärlager utan inslag av tegel, aska med mera. Föroreningens mäktighet bedöms vara cirka 0,5 meter utifrån fältnoteringar vid skruvborrning i 20W03. Någon avgränsning i djupled har dock inte genomförts i andra delar av uppställningsytan inom enhetsrutorna och den samlade volymen blir därför en mycket grov uppskattning. Fältintryck tyder dock på att högst halter av förorening finns yttligt i fyllningen cirka 0–0,2 meter under markytan, vilket kan vara rimligt utifrån antagandet att föroreningarna till stor del har sitt ursprung från hantering av rivningsmassor, eldning med mera i markytan. Föroreningarna behöver schaktas bort före markarbeten påbörjas för nybyggnation på platsen.

RADON

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

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar verksamhetsområde, tillfällig vistelse, kontor och parkering på kvartersmark samt park med cykelväg och dagvattenhantering på allmän plats. Även delar av Prästavägen kommer att omfattas av allmän platsmark och gata. Inom kvartersmarken finns i dag tre byggnader som kommer att skyddas med varsamhetsbestämmelser. Förslaget följer översiktsplanens intentioner, eftersom den pekar ut området som verksamhetsområde.

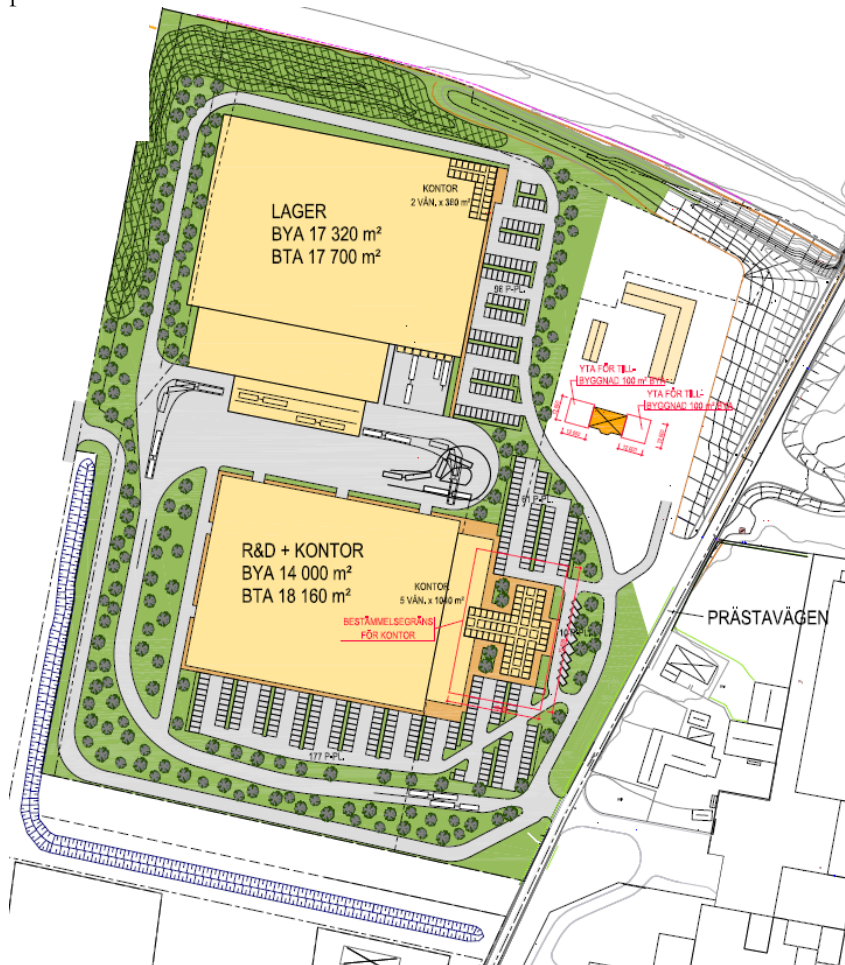


Bild: Skiss från Pervanovo på föreslagen bebyggelse.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

VERKSAMHETER

Inom kvartersmarken kommer Pervanovo utveckla sin verksamhet. Idag bedriver Pervanovo/Välinge en golvfabrik på den västra sidan om Prästavägen, men behöver lokaler för lager, kontor och viss utvecklingsverksamhet i form av prototypstillverkning. Det är en ytkrävande verksamhet som har begränsad omgivningspåverkan. Dessa delar av planområdet kommer därför att få planbestämmelse Z, vilket betyder verksamheter. I den södra delen av planområdet avser företaget att uppföra utvecklingsverksamhet med en bruttoarea på cirka 18 160 m². Den placeras i den södra delen då det fungerar bäst utifrån logistiska skäl. I den norra delen avser företaget att använda 17 700 m² bruttoarea till lager samt 760 m² bruttoarea till kontor. Totalt möjliggörs 37 000 m² bruttoarea för verksamhet.

i området. I den sydöstra delen av området möjliggörs också en kontorsdel för 5500 m² bruttoarea. Kontorsdelen tillåts i plankartan att bli max 20 meter hög (totalhöjd) inom en byggnadsarea på max 1100 m². Övrig bebyggelse har en maximal nockhöjd på 10 meter. Totalt möjliggörs 42 500 m² bruttoarea inom användningsområde Z. I plankartan finns en bestämmelse om att källare inte får finnas (b₁). Detta eftersom källare inte är lämpligt då grundvattennivåerna är relativt höga i området.

I den nordöstra delen finns tre byggnader som får varsamhetsbestämmelser. Utav dessa kommer den södra byggnaden att fungera som tillfällig övernattning för besökare till företaget och kommer därför att få planbestämmelse O, tillfällig vistelse. Byggnaden tillåts byggas till österut och västerut med max 100 m² byggnadsarea på vardera sida (e₁) och max 5,5 meter nockhöjd. I övrigt får användningsområde O endast försees med komplementbyggnad.

Riskbedömningen visar att byggnaderna kan placeras med ett avstånd av 27 meter från vägkanten. Trafikverket vill ha ett utökat byggnadsfritt avstånd om 30 meter från väg 111 för framtida utveckling av vägen eller trafikplatsen. Marken mellan vägkanten på väg 111 och 30 meter in på planområdet får därför inte försees med byggnad. Riskbedömningen visar att utrymning från byggnaderna ska vara möjlig i riktning bort från riskkällan. Detta regleras med en m-bestämmelse (m₁) på plankartan.

För att säkerställa att ljud från verksamheten inte stör skola och närliggande bostäder finns en egenskapsbestämmelse i plankartan som reglerar att bullerkällor, såsom ventilationsaggregat och kompressorer, ska placeras så att ljudet riktas bort från skola och närliggande bostäder (m₂).

På den nordvästra sidan ligger det VA-ledningar, varför marken inte får försees med byggnad. I den sydvästra sidan finns ett dagvattendike varför bebyggelsen inte ska placeras för nära. I den östra- och södra delen får marken inte bebyggas för att säkerställa att det finns plats för parkering för både bil och cykel.

Inom området finns en förorening som måste åtgärdas. I plankartan finns därför reglerat att startbesked inte får ges för byggnad förrän markförorening åtgärdats. Detta gäller inom området som är markerat med a₁. Inom området finns också en bevattningsdamm som inte får fyllas igen under den tid då det finns fridlysta arter enligt § 6 Artskyddsförordningen i dammen. Därför finns en administrativ bestämmelse om att marklov inte får ges för ifyllnad av bevattningsdamm mellan mars och oktober (a₂).

För att säkerställa att ljus eller andra olägenheter inte stör närliggande bostäder så har en planbestämmelse om vall för insynsskydd (m₄) lagts till i plankartan i den nordvästra delen.



Bild: Pervanovos skisser för området, fasad mot öster.



Bild: Pervanovos skisser på planområdet, vy söderifrån.



Bild: Pervanovos skisser på planområdet, vy från nordväst.



Bild: Pervanovos skisser på planområdet, vy västerifrån.



Pervanovs skisser på planområdet, vy från Solrosvägen.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Tre av de befintliga byggnaderna utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 2 kap 6 § PBL (2010:900), det vill säga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Gårdsbebyggelsen som helhet är bevarandevärd, främst är det placering, volym, fasadmaterial samt dörr- och fönstersättning som är viktig. Eftersom att placeringen är viktig har samtliga tre byggnader fått rivningsförbud. Gården samt området runt gårdsbyggnaderna får heller inte föras med byggnad. De tre byggnaderna har också fått varsamhetsbestämmelser kring volym och fasadmaterial. Den västra byggnaden har även fått varsamhetsbestämmelser kring fönster som ska bibehållas till sin utformning samt dörrar som ska vara lika ursprungliga. Den södra byggnadens helhetsintryck innefattande vägg-, takmaterial, dörrar, fönster och skorsten är bevarandevärda. Den södra byggnaden har därför även fått varsamhetsbestämmelser för taktäckning som ska vara av tegel och att skorsten ska bibehållas. Förslaget följer kulturmiljöwebbens rekommendationer.

HÅLLBART BYGGANDE

Höganäs kommun är positiv till placering av solceller på tak för att underhålla byggnader med värme samt användningen av gröna tak inom området.

FÖRESLAGEN NATUR, REKREATION

Inom planområdet kommer det att bli allmän platsmark i det område som är utpekad som PARK. Parken kommer att innehålla till största delen dagvattenhantering. Befintligt dagvattendike kommer att breddas för att kunna klara av större regnmängder på grund av att tidigare jordbruksmark nu blir hårdgjord yta och inte längre har samma förmåga att infiltrera regnvatten. Dagvattnet kommer också att skapa ett mervärde för natur och rekreation. Längst ner i söder kommer det också att bli en cykelväg som kopplar samman Solrosvägen med Prästavägen. Det kommer även att skapas en cykelväg utmed Prästavägen som kommer att koppla samman befintlig cykelväg söder och norr om planområdet.

I den södra och västra delen av verksamhetsområdet finns en egenskapsbestämmelse för kvartersmark som reglerar att marken ska planteras med trädridda (n_1). Detta för att säkerställa att exploitören ska plantera träd mellan byggnaden och den nya föreslagna

gemensamhetsanläggningen för markvägen som binder samman Brännans Byaväg med Prästavägen.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

Tyréns AB har den 14 april 2020 gjort en trafikutredning för att utreda vad som är en lämplig utformning av anslutning till det nya verksamhetsområdet. De har också utrett vilken påverkan planförslaget har på det allmänna gatunätet (se bilaga 5).

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Anslutningen till det nya området ska samordnas med den befintliga anslutningen på östra sidan i en fyrvägs korsning. Den befintliga anslutningen längre norrut utgår och en ny markväg byggs söder om det planerade verksamhetsområdet, vilken ansluter till Prästavägen via den nya fyrvägs korsningen. Framkomligheten i fyrvägs korsningen har beräknats med hjälp av beräkningsprogrammet Capcal och det kan konstateras att det inte förväntas bli några framkomlighetsproblem i korsningen. Korsningen har även prövats genom att exempelvis lägga på tung trafik i båda anslutningarna, dels riktade ut mot Prästavägen, dels tvärs korsningen. Beräkningarna visar att det finns utrymme för betydligt mer trafik i korsningen innan kapaciteten överskrids. De båda rampanslutningarna till väg 111 har också kapacitetsberäknats för prognosåret 2055 med trafiktillskott från planområdet. Även här visar beräkningarna att det finns utrymme för mer trafik i korsningarna i trafikplatsen innan kapaciteten överskrids. Den planerade fyrvägs korsningen ligger i ett öppet landskap med god sikt och körhastigheterna är anpassade till gällande hastighetsgräns, 70 km/tim, vilket medför att möjligheten att på ett trafiksäkert sätt korsa vägen är god. I planförslaget föreslås ett utfartsförbud för att reglera så att korsningen hamnar på den plats som trafikutredningen föreslagit. Några andra anslutningar ut till Prästavägen ska inte förekomma. Vid den planerade fyrvägs korsningen har Prästavägen idag en markhöjd över nollplanet på 7,12 meter. Detaljplanen ska anpassas till gatans höjd, varför gata har fått en egenskapsbestämmelse för markens höjd över nollplanet på 7,12 meter.

I plankartan finns också en planbestämmelse (m₃) som innebär att vid behov ska bländskydd mot ljusstörningar uppföras mot väg 111. Detta för att Pervanovos interna vägar i området inte ska störa trafikanter på väg 111.

BILTRAFIK

Trafikalstring har räknats ut med två alternativ. I det första alternativet har beräkningen baserats på det antal anställda som Pervanovo angivit samt med hjälp av Trafikverkets alstringsverktyg för eventuell framtida kontorsverksamhet. För att säkra att en utbyggnad av planområdet inte riskerar att medföra konsekvenser som kräver särskilda åtgärder, exempelvis om en annan verksamhet etablerar sig på fastigheten eller att Pervanovo planerade verksamhet medför betydligt fler anställda, har beräkningar av trafikalstring även gjorts med hjälp av Trafikverkets alstringsverktyg. Detta utgör alternativ 2. I alternativ 1 beräknas den tillkommande verksamheten, baserat på uppgifter om antalet anställda och eventuella framtida kontorsytor, alstra ett trafiktillskott på 2130 fordon/dygn, varav ca 9% tunga fordon. Trafiktillskottet från utbyggnaden beräknas inte medföra några framkomlighetsproblem i anslutningen till Prästavägen eller i trafikplats Stubbarp. Inte heller bedöms tillskottet medföra någon inverkan på trafiksäkerheten. I alternativ 2 beräknas planområdet alstra drygt 2700 fordon/dygn. Inte heller i detta alternativ förväntas utbyggnaden medföra några framkomlighets- eller trafiksäkerhetsproblem i anslutningen till Prästavägen eller i trafikplats Stubbarp. Dagligen kommer 20 tunga transporter ske tvärs Prästavägen, från den befintliga anläggningen på östra sidan av vägen till det planerade lagret på västra sidan av vägen.

Kapacitetsberäkningarna visar att dessa kan ske i plan, via korsningen på Prästavägen, utan att framkomligheten påverkas negativt. Sikten är god i korsningspunkten varför bedömningen är att trafiksäkerheten för den korsande trafiken såväl som för den genomgående trafiken på Prästavägen är god. Oavsett vilken verksamhet som kommer att etablera sig inom planområdet kan slutsatsen dras att de trafikmässiga konsekvenserna är hanterbara och att inga särskilda åtgärder krävs.

Planförslaget innebär att kommunen tar över den samfällighet som finns idag utmed Prästavägen. Detta eftersom att kommunen ska vara huvudman för de delar av Prästavägen som inte är statliga.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Ny gång- och cykelväg utmed västra sidan av Prästavägen ska anläggas. Denna kopplas till befintlig gång- och cykelväg över väg 111 vid trafikplats Stubbarp i norr samt till befintlig gång- och cykelväg söder om planområdet. I den södra delen av planområdet anläggs också en cykelväg som kopplar samman Solrosvägen med Prästavägen, på plankartan illustrerad med streckad linje. Utbyggnaden av gång- och cykelvägarna ökar markant såväl framkomlighet som trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter utmed Prästavägen. Gång- och cykelvägen kan också bidra till att fler anställda inom planområdet väljer att gå, cykla eller åka kollektivt till arbetet.

Välinge/Pervanovo kommer att ha verksamheter på båda sidor av Prästavägen. De olika verksamhetstyperna är i stort sett separerade från varandra och något större behov att korsa vägen finns egentligen inte, även om viss gångtrafik tvärs vägen kan förekomma. Den nya gång- och cykelvägen utmed Prästavägen medför en god trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter generellt på sträckan förbi planområdet, men också för anställda som går eller cyklar till arbetet. Någon ordnad passage tvärs Prästavägen bedöms inte behövas.

KOLLEKTIVTRAFIK

Det finns befintlig kollektivtrafik vid Musselvägen. Där går bussar med god turtäthet till både Höganäs och Helsingborg. Med föreslagna åtgärder finns det också goda möjligheter att gå eller cykla till busshållplatsen.

PARKERING

Tyréns AB har på motsvarande sätt som för trafikstringen beräknat parkeringsbehovet utifrån två alternativ. För alternativ 1 är utgångspunkten för lager antalet anställda och antagandet att 90% kör bil till arbetet samt Höganäs kommuns parkeringsnorm för kontor. För alternativ 2 är utgångspunkten Höganäs kommuns parkeringsnorm för industri och hantverk samt parkeringsnormen för kontor. Resultatet blir att parkeringsbehovet för bil ligger i spannet 470-490 bilplatser beroende på beräkningssätt. Det faktiska parkeringsbehovet är beroende av i vilken utsträckning eventuell kontorsverksamhet kommer att byggas ut i alternativ 1. Planen bör dock möjliggöra för att tillräckligt antal platser kan anläggas. Den lager- och utvecklingsverksamhet som planeras har en arbetstäthet på drygt 2 anställda/1000 m² BTA. Motsvarande generella tal, som parkeringsnormerna som regel baseras på, ligger för industriverksamhet på cirka 15 anställda/1000 m² BTA och för kontor på 30-50 anställda/1000 m² BTA. Kontor har en högre arbetstäthet, vilket driver upp behovet av bilparkering om kontorsytor kommer att byggas ut inom planområdet i framtiden. I händelse av att Pervanovos planerade utbyggnad inte genomförs och annan verksamhet vill etablera sig inom planområdet antas denna anpassa verksamhetsvolymerna, och därav följande parkeringsbehov, utifrån den aktuella verksamheten. Beräkningarna enligt alternativ 2, med parkeringsnormen i botten,

kan vara ett riktvärde för parkeringsbehovet för en sådan verksamhet. Det innebär att det beräknas behövas 470 parkeringsplatser för bil inom planområdet.

Möjligheten att välja att cykla till arbetet bör dock finnas och valet av hållbara transportmedel främjas. Parkeringstal för cykel finns inte med i Höganäs parkeringsnorm från 2013. Istället har parkeringsnormen för Helsingborgs stad använts som riktvärde i trafikutredningen. Den visar att det behövs 340-350 parkeringsplatser för cykel. Lagerverksamheten kräver inte lika många cykelplatser som kontorsverksamheten gör. Eftersom att inte Höganäs kommun har med cykelplatser i sin egen parkeringsnorm är detta endast ett riktvärde för hur många cykelplatser som kan tänkas behövas. Genom den nya gång- och cykelvägen och genom att anlägga cykelplatser vid såväl den befintliga som den tillkommande verksamheten ökar dock möjligheten att välja mer hållbara transportmedel för att ta sig till arbetet.

Efter samrådet har exploatören minskat sin byggrätt och planen tillåter nu 42 500 m² för användningsområde verksamhet (Z). Utav dessa är cirka 6000 m² avsett för kontor. Det behövs således färre parkeringsplatser än i samrådsförslaget. Ytorna som är prickade, det vill säga mark som inte får förses med byggnad, är dessutom större än i samrådsförslaget. Det innebär att det finns gott om plats för att ordna parkeringsplatser för bil och cykel.

VARUMOTTAGNING

All varumottagning sker inom kvartersmarken.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (SPILLVATTEN)

Vatten kan anslutas till den ledning som finns utmed Brännans byaväg. Planområdet kommer att ingå inom kommunens verksamhetsområde för både vatten och spillvatten. Överföringsledningens placering kommer att rymmas inom den prickmark som finns inom planområdet utmed väg 111. Det innebär att planområdets byggnader inte kommer att uppföras inom området för kommunens planerade överföringsledningar.

Från Brännans Byaväg och västerut över fastigheten Stubbarp 39:2 ligger en mindre vattenledning som försörjer Stubbarp 31:1 och Stubbarp 39:1 med kommunalt dricksvatten. Vattenledningen avses flyttas till den norra delen och läggs ner fram till Stubbarp 31:1 i samband med att överföringsledningen flyttas. Nytt servitut behöver bildas. Stubbarp 39:1 behöver då kopplas om till befintlig vattenledning från Stubbarp 39:3 i söder, på östra sidan om Prästavägen.

En mindre spillvattenpumpstation behöver tillkomma inom fastigheten Stubbarp 39:2 för att nå befintliga ledningar. Detta löses inom fastighet med markservitut för VA.

DAGVATTENHANTERING

Det kommer att bli mycket hårdgjord mark, vilken innebär en större påfrestning vid stora regnmängder, eftersom marken inte längre kan infiltrera vatten. Kommunens VA-avdelning har därför tagit fram en beräkning på 100-års regn och räknat på andelen hårdgjord yta på kvartersmarken utifrån byggrätt och de skisser som har lämnats in. Befintligt dagvattenmagasin måste breddas med 18 meter i den södra delen för att kunna kompensera för den yta som blir hårdgjord. I plankartan har en del av ytan för PARK fått en egenskapsbestämmelse, dagvatten, som innebär att marken är avsedd för dagvattenhantering.

RIKTLINJER FÖR DAGVATTENMAGASINENS UTFORMNING

Utformning ska ske i enlighet med Höganäs kommuns VA-plan.

VÄRME

Lokalerna kommer att värmas upp med biobränsle och gas.

AVFALL

Avfall tas omhand inom kvartersmarken.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Fastigheten kan anslutas till fiber. I den nordvästra delen av området finns ledningar som markeras med ett u-område i kartan (u₁). Detta för att säkra markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. I de fall körvägen runt byggnaderna hamnar ovanpå befintliga ledningar så ska exploatören bekosta eventuella skyddsåtgärder för dessa ledningar.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Det finns brandpost cirka 150 meter från den tilltänkta byggnaden i söder. Det kan komma att behövas fler brandposter för att nå byggnaderna i norr. Detta utreds vidare under planprocessen.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under andra kvartalet 2021.

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.

AVTAL

I samband med planläggning ska ett exploateringsavtal upprättats som redovisar för detaljplanens genomförande. Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen inte är markägare. Avtalets huvudprinciper är att exploatören avyttrar den mark som planlagt som allmän platsmark till kommunen som tar ansvar för genomförandet av den allmänna platsmarken inom detaljplanen.

Ett planavtal har upprättats då exploatören bekostar planläggning.

ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som park och gata. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för anläggandet av de båda cykelvägarna och breddningen av dagvattenmagasinet medan exploatören står för kostnaderna. VA-kollektivet får kostnader för utbyggnad av nya anslutningar. Kostnaderna för dessa täcks av anslutningsavgifter. I planområdets södra del finns ledningar som i och med utbyggnaden av dagvattenmagasinet måste flyttas. Kommunen tillsammans med berörda aktörer ansvarar för flytt av ledningar och exploatören står för kostnaderna.

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.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

Det finns en gemensamhetsanläggning som kommer att behöva flyttas till den södra delen av planområdet. För detta behöver en överenskommelse träffas mellan delägarna i gemensamhetsanläggningen och exploatören. För att flytta gemensamhetsanläggningen behöver Lantmäteriet ompröva anläggningen enligt anläggningslagen (AL 1973:1149).

Exploatören söker och bekostar ärendet. Ersättningsreglerna i 40 a § (AL 1973:1149) kan bli aktuell. Stubbarp S:7 är en samfällighet som kommunen löser in i och med antagandet av detaljplanen. En liten del av Stubbarp 39:1 kommer också att lösas in av kommunen. Marken ska överföras till kommunen utan ersättning enligt exploateringsavtalet.

Överföringsledningarna (vatten och avlopp) inom ledningsrätten 1284-1810.1 ska flyttas till nytt läge utmed väg 111 och vidare längs norra delen av planområdet, och därmed ska befintlig ledningsrätt avvecklas. Ledningsservitut för nya läget avses bildas.

Jordvärmeslingan inom servitutet 1284-531.1 ska avvecklas och fastighetsägaren avser att söka om förrättning avseende denna.

Från Brännans Byaväg och västerut över fastigheten Stubbarp 39:2 ligger en mindre vattenledning som försörjer Stubbarp 31:1 och Stubbarp 39:1 med kommunalt dricksvatten. Vattenledningen avses flyttas till den norra delen och läggs ner fram till Stubbarp 31:1 i samband med att överföringsledningen flyttas. Nytt servitut avses bildas.

En mindre spillvattenpumpstation behöver tillkomma inom fastigheten Stubbarp 39:2 för att nå befintliga ledningar. Detta löses inom fastighet med markservitut för VA.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE OCH GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

Exploatören bekostar anläggandet av de båda cykelvägarna och breddningen av dagvattenmagasinet (inklusive flytt av ledningar) samt eventuella kostnader för geotekniska- och miljötekniska undersökningar. Kostnader för genomförandet regleras enligt det exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatörerna innan planen kan antas.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flytt eller ändringar av befintliga ledningar och anläggningar bekostas av exploatören.

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER

Fastighetsbildningsåtgärderna betalas av exploatören och fastställs i exploateringsavtalet.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Kommunen får en skyldighet att inlösa mark för allmän platsmark (park och gata) som är belägen inom fastigheterna Stubbarp 39:2, Stubbarp 31:1, Stubbarp 39:1 och samfälligheten Stubbarp S:7. Exploatören överläter den mark som exploatören äger till kommunen utan ersättning.

TEKNISKA FRÅGOR

UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för anläggandet av de båda cykelvägarna och breddningen av dagvattenmagasinet (inklusive flytt av ledningarna) medan exploatören står för kostnaderna, vilket regleras i exploateringsavtalet.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

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

UNDERSÖKNING

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en 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 (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTMOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen, men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa 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.

BULLER

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. För kontorsverksamheter finns inte riktvärden varken för maximal nivå inomhus eller ekvivalentnivå utomhus. Det generella riktvärdet för kontorsverksamhet är högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus. Det innebär att byggnadens fasad måste dämpa ljudet med cirka 28 dBA (68 dBA ute minus 40 dBA inne) vilket är en vanlig isoleringsnivå. Sammantaget bedöms därför inte planförslagets genomförande påverkas negativt av buller.

VATTEN

Gällande miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Recipienten är Öresund (Norra Öresunds kustvatten) som har en god ekologisk status.

NATIONELLA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positiv eller negativ, 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. Vad gäller de nationella miljömålen kan aktuellt planförslag till viss mån anses ha en potentiell påverkan på målen, eftersom jordbruksmark tas i anspråk. Sammantaget görs dock avvägningen i undersökningen att gällande nationella miljömålen inte påtagligt påverkas negativt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

I Höganäs kommuns klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) 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 mellan cirka 6-7 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

PÅVERKAN PÅ NATUR

Planförslaget innebär en måttlig negativ påverkan på landskapsbilden, eftersom det öppna landskapet mellan orterna Viken och Lerberget inte blir lika tydligt.

PÅVERKAN PÅ SAMHÄLLSFUNKTIONER

Planförslaget innebär en måttlig negativ påverkan på samhällsfunktioner då förslaget innebär ökade transporter. Planförslaget innebär också en måttlig positiv påverkan på samhällsfunktioner, eftersom att förslaget genererar ett underlag till mer service i Viken och fler arbetstillfällen för kommunen. Planförslaget innebär dock en stor negativ påverkan på samhällsfunktioner eftersom jordbruksmark tas i anspråk. Detta påverkar de areella näringarna då det försvinner möjlighet för produktion.

PÅVERKAN PÅ MÄNNISKORS HÄLSA

Planförslaget innebär en måttlig positiv påverkan på människors hälsa då det ska byggas två cykelvägar inom planområdet. De kommer att binda ihop cykelstråk och möjliggöra att fler cyklar. Planförslaget innebär också en måttlig negativ påverkan på människors hälsa då trafiksäkerheten försämras något på grund av ökade trafikmängder.

PÅVERKAN PÅ MARK

Planförslaget innebär en måttlig negativ påverkan av mark eftersom åkermarken har en klass 6-7. I kommunen är en stor del av den obebyggda marken jordbruksmark. Det råder en stor efterfrågan på verksamhetsmark i Viken och i hela kommunen. Etableringen är ytkrävande och det finns ingen annan mark än jordbruksmark som är lämplig för denna etablering. Översiktsplanen pekar ut två större verksamhetsområden i kommunen, varav ett är detta område. Förslaget innebär en utveckling av det lokala näringslivet och en befintlig verksamhet, varför lokaliseringen också är lämplig. Planområdet ligger också intill tätorten, vilket innebär att arbetsplatser och bostäder kan lokaliseras nära varandra. Planområdet ligger också nära väg 111, vilket är viktigt för företaget. Närhet till väg 111 innebär också att transporterna enkelt kan ta sig ut på den stora vägen och inte behöver köra igenom samhället. Planen utgör ett väsentligt samhällsintresse eftersom etableringen innebär fler arbetstillfällen och ökad ekonomisk aktivitet i kommunen och i regionen.

PÅVERKAN PÅ VATTEN

Planförslaget innebär en måttlig negativ påverkan av vatten. Det finns risk för förorening av ytvatten på grund av spill från transporter och parkering till dagvatten. En ökning av

transporter innebär automatiskt att det finns en högre risk för förorening av ytvatten. Spill från transport och parkering avser inte farligt gods. Planförslaget innebär fler hårdgjorda ytor vilket leder till mindre infiltration och häftigare flöden vid regn. Det finns också en risk för uttorkning under sommartid och risk för översvämning vid skyfall.

PÅVERKAN PÅ LUFT

Planförslaget innebär en måttlig negativ påverkan på luft – ökande utsläpp. Detta eftersom förslaget innebär fler transporter och att det kommer ske en uppvärmning av lokaler.

PÅVERKAN PÅ KLIMATFAKTORER

Planförslaget innebär en måttlig negativ påverkan på klimat då luftfuktigheten kan bli lägre lokalt. Lokalt kan även luft-, vatten- och marktemperaturen ändras. Sommartid blir det en varmare och torrare miljö.

PÅVERKAN PÅ BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

Planförslaget innebär en måttlig negativ påverkan på bebyggelse och kulturmiljö. Siktlinjerna kan förändras från väg 111. Även infarten från väg 111 till Viken blir förändrad då planförslaget innebär större byggnader. Det finns kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom planområdet som påverkas måttligt negativt av förslaget, eftersom det kommer tillkomma stora byggnader för verksamhet i nära anslutning till den kulturhistorisk värdefulla bygganden. Dock påverkas även den kulturhistoriska bebyggelsen måttligt positivt eftersom byggnaderna värnas med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

SOCIALA KONSEKVENSER

KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Planområdet ligger i utkanten av Viken, nära väg 111. Kopplingarna för planområdet är framförallt väg 111 och den befintliga verksamheten på den västra sidan av Prästavägen. Kopplingarna till samhället är också goda då det kommer att finnas cykel- och gångvägar till service såsom kollektivtrafik, skola och affär.

FOLKHÄLSA

Planområdet möjliggör cykel- och gångtrafik, vilket bidrar till en god folkhälsa.

SÄKERHET

Planförslaget anses påverka trafiksäkerheten positivt då det tillkommer en avskild cykelväg utmed Prästavägen för oskyddade trafikanter.

TILLGÄNGLIGHET

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

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken inklusive breddning av dagvattenmagasin och flytt av ledningar ska finansieras av exploatören. Kommunen står för driftkostnaderna i området. Kommunen får även en kostnad för att lösa in Stubbarp S:7.

KONSEKVENSER FÖR SAMFÄLLIGHETEN STUBBARP S:7

Stubbarp S:7 får en inkomst i samband inlösen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

En mindre del av fastigheten Stubbarp 39:1 ska fastighetsregleras till nuvarande Stubbarp S:7. En del av fastigheten Stubbarp 39:2 ska fastighetsregleras till 34:2 och nuvarande Stubbarp S:7.

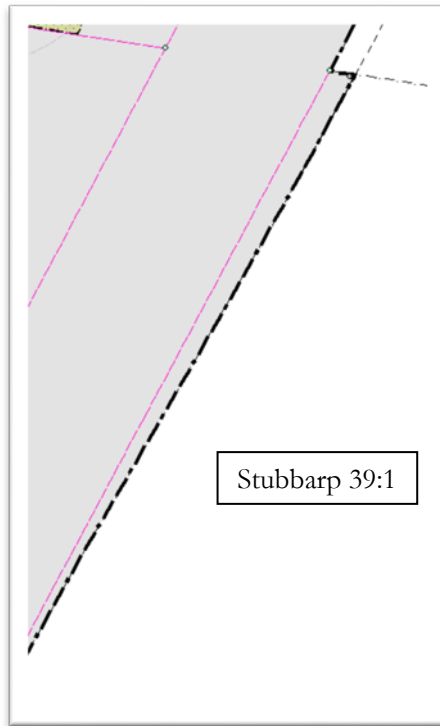


Bild: Rosa linje visar gräns för samfällighet Stubbarp S:7. Svart gräns visar föreslagen planområdesgräns och därmed ny gräns för Stubbarp 39:1.

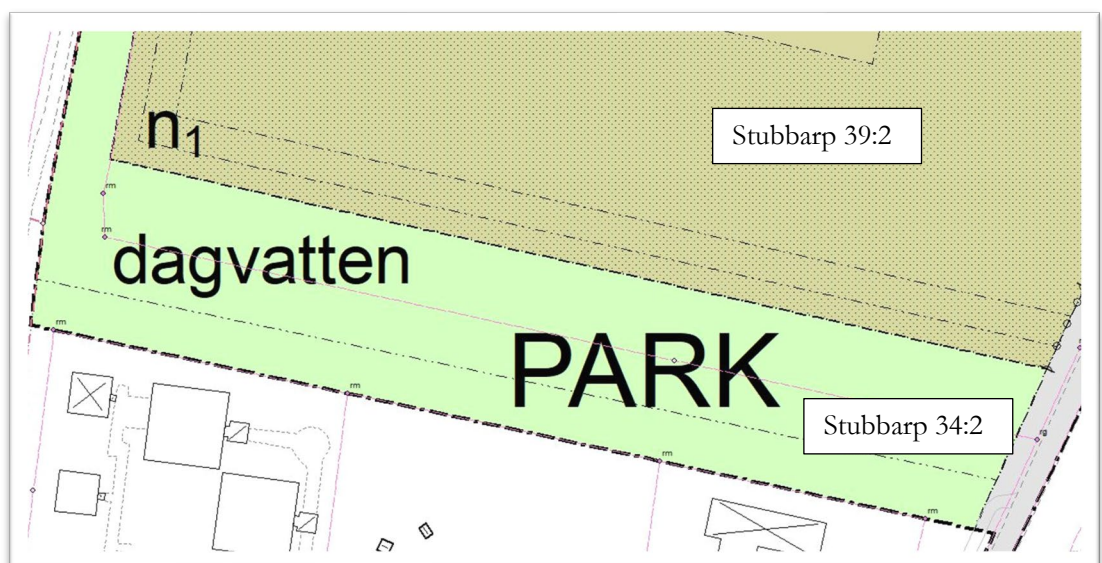


Bild: Rosa linje visar nuvarande fastighetsgräns. Det gröna området kommer att tillhöra kommunens fastighet Stubbarp 34:2.