



KS/2023/222



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Viken 118:58
i Viken, Höganäs kommun, Skåne län



Planområdet

Laga kraft, 24 juni 2026



**HÖGANÄS
KOMMUN**

Förord	2
Detaljplanens syfte	3
Planeringsförutsättningar	5
Planeringsunderlag	12
Beskrivning av detaljplanen	18
Motiv till detaljplanens regleringar.....	22
Detaljplanens genomförande	23
Konsekvenser av detaljplanens genomförande	26



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 planförslagets innebörd 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:

Liridon Tetaj, planarkitekt och planförfattare

Gunilla Sandebert stadsarkitekt/planchef



Detaljplanens syfte

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av parhus genom förtätning i ett redan bebyggt område.

Bakgrund, planbesked

Kommunstyrelsen beslutade den 14 mars 2023, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Viken 118:58 (Ringvägen 134)

Ärendeinformation

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

För utformning av planhandlingarna används Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6) samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Samråd

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga kommunala förvaltningar. Efter beslut om samråd 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 och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen anges om och hur inkomna synpunkter tillgodoses.

Granskning

Efter beslut om granskning i kommunstyrelsen 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.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige.

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 4 veckor efter beslutet om antagande.

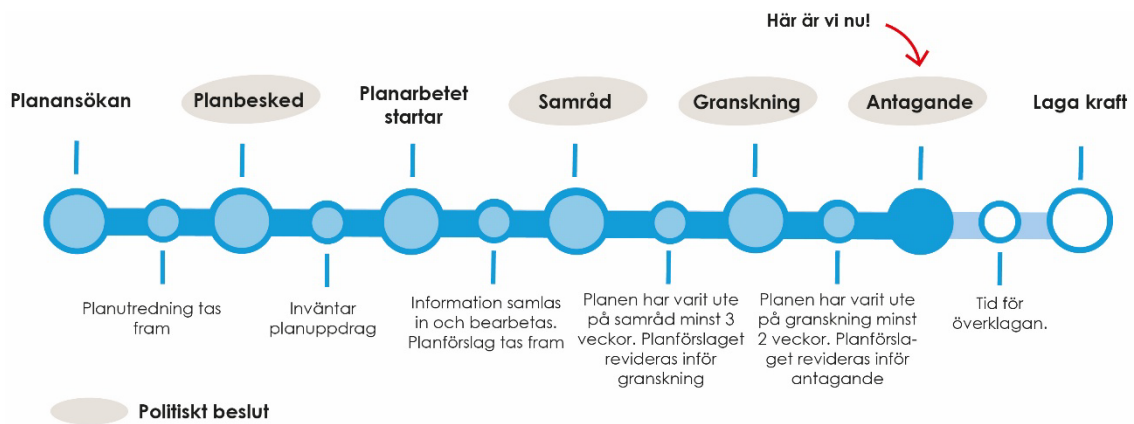


Bild: Illustration av planprocessen och politiska beslut.

► Planeringsförutsättningar

Området idag

Fastigheten Viken 118:58 ligger mellan Ringvägen och Höganäsvägen i centrala Viken. Fastigheten är cirka 1 130 kvm och innefattar det sista radhuset i en långa och en garagebyggnad med 6 bilplatser samt asfalterad yta framför garagelängan.

Befintlig bebyggelse inom aktuell fastighet består av ett hörnradhus (cirka 75 kvm), en garagelänga (cirka 130 kvm) med sex garageplatser, en asfalterad parkeringsplats samt en mindre skogsdunge. Garagen var ursprungligen avsedda för radhuslängans bilägare. När radhuslängans fastigheter styckades upp på 90-talet tillföll garagen stamfastigheten på Ringvägen 134 (Viken 118:58). Garageplatserna är för närvarande uthyrda, och enligt fastighetsägaren bor ingen av hyresgästerna på Ringvägen. Rivs garagen kommer därmed inga av dessa bilar behöva nyttja gatan för parkering.



Bild: Planområdet och dess innehåll.

Områdets historia

Bostadsområdet kring Ringvägen uppfördes under 1950–60-talet, då Viken som så många andra orter expanderade. Området är mycket välbevarat, enhetligt och flera tidstypiska detaljer på fasaderna är kvar än idag.

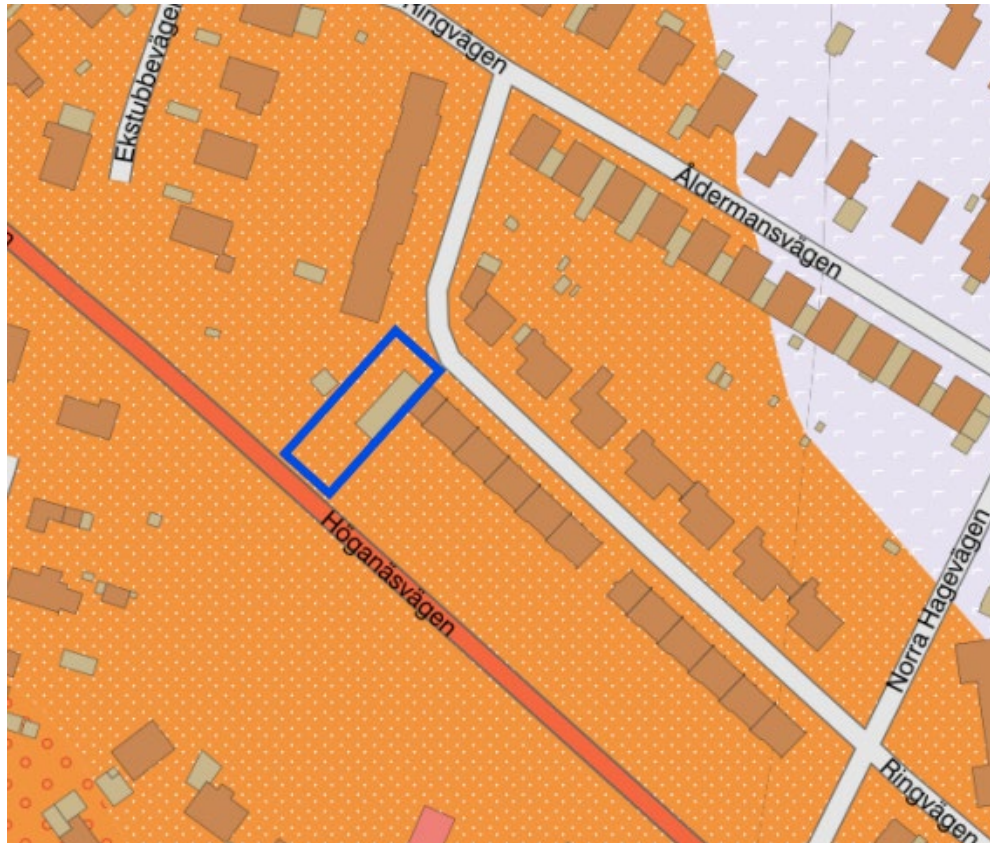
Landskapsbild

Landskapsbild och topografi

Planområdet ligger inbäddat i en redan bebyggd miljö i Viken med en höjd om 7,5 meter över havet. Tomten är plan utan större topografiska skillnader.

Geologi

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består jordarterna i området av postglacial sand. Postglacial sand är sandavlagringar som bildades efter den senaste istiden, när inlandsisen drog sig tillbaka. Dessa avlagringar består av material som transporterats och avsatts av smältvatten från isen. De återfinns ofta i smältvattendeltan, älvsediment och strandavlagringar.



Fritid och rekreation

Planområdet är centralt beläget, med närhet till det mesta i Viken. Det är cirka 750 meters gångavstånd till padel/tennis från planområdet. Det är ungefär lika långt till Vikens hamn och cirka 1,5 kilometer till Vikvalla.

Vegetation

Inom fastigheten finns en liten skogsdunge, med buskage och enstaka träd. Där finns även en stenmur i fastighetsgränsen mot Höganäsvägen. Stenmurar i jordbruksmark omfattas enligt naturvårdsverket av biotopskydd. Stenmuren i områden kan inte anses vara lokaliserat inom jordbruksmark, dock anser kommunen att hänsyn ska tas till den i planeringen.

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

Befintlig bebyggelse inom aktuell fastighet består av ett hörnradhus (cirka 75 kvm), en garagelänga (cirka 130 kvm) med sex garageplatser, en asfalterad parkeringsplats samt en mindre skogsdunge. Garagen var ursprungligen avsedda för radhuslängans bilägare. När radhuslängans fastigheter styckades upp på 90-talet tillföll garagen stamfastigheten på Ringvägen 134 (Viken 118:58).



Befintligt hörnradhus med garage.

Allmän och kommersiell service

Som en utpekad serviceort i kommunen erbjuder Viken både allmän och kommersiell service. Cirka 1 kilometer norr om planområdet når man Vikens skolan, som är en f-9 skola. I Vikens hamn finns ett bra utbud av restauranger. Utmed Hälsingborgsvägen finns matbutik, och i framtiden, i och med Viken centrums utbyggnad kommer utbudet bli större, med fler restauranger/caféer.

Trafik

Övergripande trafikstruktur

Ringvägen är en 8 meter bred villagata. På gatan råder blandtrafik, där fotgängare, cyklister- och bilister samsas. Gatans gestaltning är enkel då det inte finns planteringar eller separat gång- och cykelbana. Längs med Höganäsvägen finns en separerad gång- och cykelbana. Övergångsställen över Höganäsvägen finns i förlängningen av Ekstubbevägen och vid korsningen med Norra Hagevägen. En planskild korsning med gångtunnel finns vid Vikens centrum.

Det finns ingen kollektivtrafik på Ringvägen. Kollektivtrafiken är koncentrerad utmed Höganäs/Hälsingborgsvägen. Planområdet ligger mellan två hållplatser,

Viken fortet och Viken Centrum. Linje 220 kör mellan Höganäs – Helsingborg via Viken. Turtätheten bedöms vara bra.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kapaciteten att ansluta två nya bostäder är till vatten- och avloppsnätet bedöms vara god. Servisanslutningar till de nya fastigheterna kan upprättas från Ringvägen.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Kapaciteten i ledningarna är dock begränsad.

Avfall

Varje bostad har egna sopkärl enligt Nordvästra Skånes renhållningsstandard.

Övriga ledningar

Inom planområdet har Skanova ledningar som behöver beaktas. Övriga typer av ledningar i området är förlagda i Ringvägen och bedöms inte påverka förtätningen.

Hälsa, säkerhet

Buller

Omgivningsbuller i anslutning till planområdet alstras i huvudsak från Höganäsvägen som löper sydväst om fastigheten Viken 118:58.

Markföroreningar

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.

Risk för översvämningar

Planområdet ligger över 7 meter över havet. Därmed bedöms risken som liten för översvämningar från havet.

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

Tillgängligheten bedöms vara god för räddningstjänsten.

Geotekniska förhållanden

Grundläggning

Grundläggning ska ske med vanlig platta på marken. Källare kommer inte att tillåtas.

Kulturmiljömässiga förhållanden

Närmsta fornlämning finns längst ned på Ringvägen, cirka 300 meter sydöst från planområdet. Området angränsar även till utpekad riksintresse för kulturmiljövården, Gamla Viken. Området beskrivs som kust- och skepparsamhälle som utvecklats kring ett senmedeltida successivt framväxt fiskeläge i ett för sjöfarten gynnsamt läge. Närheten till flera större hamnstäder, en tidigt utvecklad rederiverksamhet, Kullabygdens enda varv.

Utredningar

Bullerutredning

En bullerutredning har tagits fram inom ramen av detaljplanen för att kunna avgöra om åtgärder behövs vidtas i detaljplanen. Planområdet ligger mellan Ringvägen och Höganäsvägen, vars trafikflöde uppmättes år 2024 till cirka 3 400 fordon per dygn varav 4% utgjordes av tung trafik. Mätningar från samma år visar att trafikflödet på Ringvägen uppgick till cirka 120 fordon per dygn.

För att uppfylla riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt prognosåret 2045, behöver närmaste fasad placeras minst 12 meter från vägmitt till Höganäsvägen.



Bilden visar sträckan om 12 meter från vägens mitt in på planområdet.

I det aktuella detaljplaneförslaget är byggrätten placerad cirka 23 meter från Höganäsvägen, vilket innebär att ljudnivån vid den närmaste möjliga fasaden beräknas till 55 dBA. Detta kan jämföras med 54 dBA enligt dagens trafikflöde. Buller vid fasad uppnås således med god marginal.

För att uteplatser ska uppfylla riktvärdena enligt Förordning (2015:216) – 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximal ljudnivå – vid prognosåret 2045, krävs att de placeras minst 25 meter från Höganäsvägen eller minst 17 meter från Ringvägen.



Bilden visar gränsen där 70 dBA maximal ljudnivå uppnås i förhållande till placering av ny bebyggelse.

Tydligare resonemang finns att tillgå under rubriken ”Konsekvenser av detaljplanens genomförande” samt bullerutredning daterad (2025-09-30).

Översiktlig miljöteknisk markundersökning

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom fastigheten Viken 118:58, inför förändrad markanvändning i samband med ändring av befintlig detaljplan. Undersökningen har syftat till att utreda huruvida det förekommer markföroreningar som kräver riskreducerande åtgärder i samband med att markanvändningen ändras från parkerings- och grönytor till bostäder.

Föreliggande fältarbeten utfördes den 28:e november 2025 och har omfattat skruvborrning i 7 punkter inom den asfalterade ytan, samt provtagning för hand av yttlig gräsbevuxen jord inom två delområden i sydväst.

För att utvärdera resultat från miljökemiska analyser på jord görs normalt jämförelser med generella riktvärden framtagna av Naturvårdsverket.

Naturvårdsverket har tagit fram generella riktvärden för två typer av markanvändning:

Känslig markanvändning, KM som innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning och att grundvatten skyddas för att kunna konsumeras. Markanvändningen kan vid ett KM-scenario utgöras av exempelvis bostäder, en förskola eller för odling.

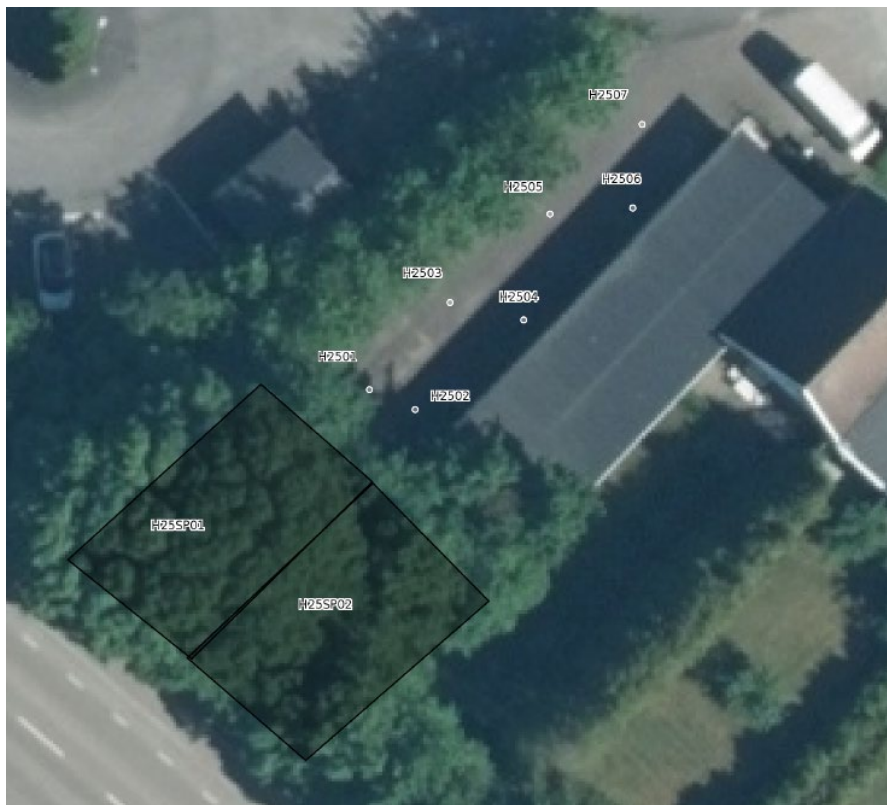
Mindre känslig markanvändning, MKM, innebär att markkvaliteten

begränsar val av markanvändning. Detta innebär att personer endast bör vistas i området tillfälligt, exempelvis under yrkesverksam tid. Grundvattnet 200 meter nedströms från det förorenade området skyddas. Marken kan exempelvis användas för kontor, industrier och vägar.

Inga av de utförda analyserna visar på halter som överskrider riktvärden för KM. De lager som utifrån fältintryck misstänktes innehålla föroreningar har för samtliga analyser uppvisat halter som underskrider riktvärden för KM. Inte heller har PCB7 över laboratoriets rapporteringsgräns påvisats. Ställvis förekommer halter av kadmium, kvicksilver eller bly över nivåer för mindre än ringa risk i bärlagret samt i matjorden i samlingsprovet H25SP01.

Ett av samlingsproverna från matjorden, H25SP02, har uppvisat halter av PAH-H marginellt över nivåer för MRR.

Inga halter som motiverar riskreducerande åtgärder, vare sig vid befintlig eller förändrad markanvändning enligt pågående detaljplanearbete (bostäder) har påvisats vid utförd undersökning. Massor är möjliga, där det finns ett behov, att återanvända inom fastigheten men vid extern hantering, det vill säga kvittblivning av avfall, ska mottagaren ha tillstånd för sådan mottagning och återanvändning.



Bilden visar lokalisering av de 7 provpunkterna samt två delområden som varit föremål för utredning.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för höganäs kommun

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035, fick laga kraft 2019-12-06, kommunfullmäktige §80. Den 13 juni 2024, kommunfullmäktige §87, aktualiserades översiktsplanen i kommunens planeringsstrategi, där den samlade bedömningen var att översiktsplanens strategier, inriktningar och föreslagen markanvändning är aktuell, likaså för det angivna planområdet. En översiktsplan är inte juridiskt bindande men visar på kommunens vilja och långsiktiga vision.

I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att Viken är en serviceort.
- att förtätning får ske inom serviceorter där det finns lucktomter.
- Genom förtätning och utbyggnad kan Vikens befintliga service upprätthållas och utvecklas.

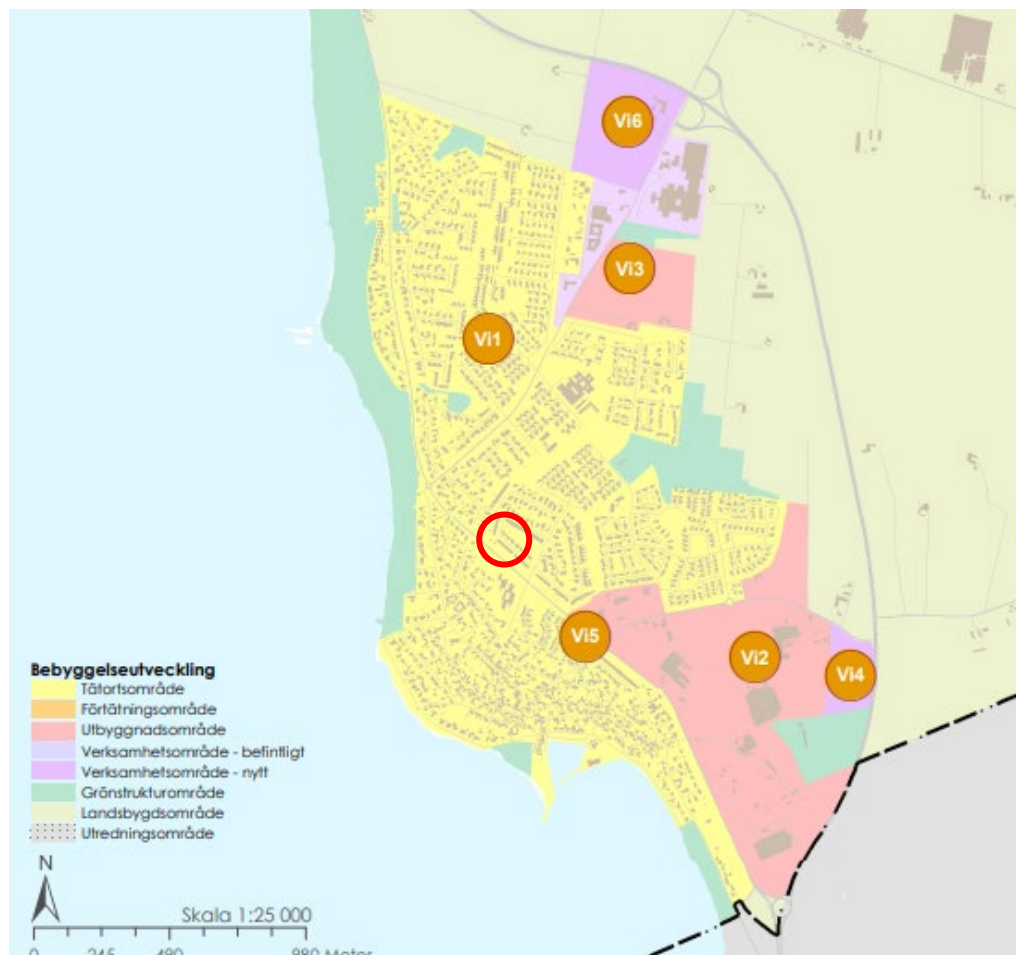


Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan, och planområdets placering (röda cirkeln)

Detaljplaner och förordnanden

För området gäller följande detaljplan:

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Stubbarp, Svanebäck och Viken.

Genomförande

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till bostadsändamål, allmänt ändamål, handelsändamål etcetera.

Gällande detaljplan kommer att delvis ersättas med föreslagen detaljplan.

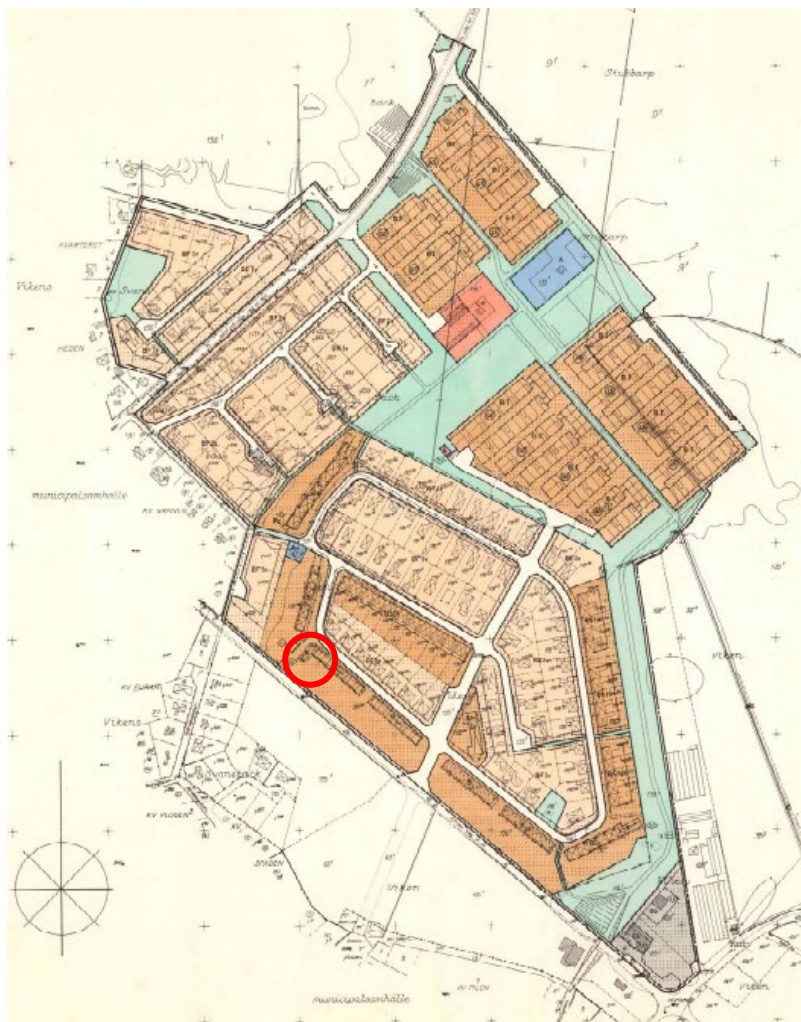


Bild: Kartutsnitt av gällande detaljplan och planområdets lokalisering.

Kulturmiljöprogram

I början av 1900-talet bestod området mestadels av jordbruksmark. Under mitten av århundradet expanderade Viken som så många andra orter. Bostadsområdet och merparten av bebyggelsen uppfördes under 1950–60-talet och få förändringar har tillkommit sedan dess. Området är mycket välbevarat och flera tidstypiska detaljer på fasaderna är kvar än idag.

Ringvägen sträcker sig runt området och bebyggelsen följer den asfalterade vägen. Ringvägen har en rak struktur, vilket medför att boende och besökare får en tydlig bild över gaturummet. Bebyggelsen domineras av enhetliga enplanshus från 1960-talet.

Nedan presenteras en lista med några av bebyggelsens karaktärsdrag i området:

- Öppet byggnadssätt
- Byggnaderna är företrädesvis vända med kortsidan/gavel mot vägen samt har en förgård, cirka 1–2 meter
- Entréns placering varierar, förekommer både på kortsidan och långsidan
- Byggnaderna är placerade regelbundet efter varandra
- 1–1 ½ planshus
- Mestadels friliggande enfamiljshus men förekommer även kedjehus och radhus



Kedjehus med vitputsade kortsidor/gavlar.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram för Höganäs kommun 2021-2024 - riktlinjer för bostadsförsörjning antogs den 25 november 2021 §110 av kommunfullmäktige.

Bostadsförsörjningsprogrammet behandlar bland annat nationella och regionala mål, utvecklingen på bostadsmarknaden och de verktyg kommunen har att tillgå för att påverka den lokala bostadsmarknaden. I bostadsförsörjningsprogrammet finns också kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen samt en åtgärdstabell som beskriver hur kommunen arbetar för att nå riktlinjerna. Genom detaljplanen kan följande riktlinje uppnås.

1. Kommunen bör eftersträva att minst hälften av nyproduktionen tillkommer genom förtätning. Vid förtätning ska varsamhet visas gentemot befintliga miljöer, strukturer och kulturvärden.
2. För att dra nytta av investeringar i infrastruktur och tillgången till service bör nyproduktionen koncentreras till kommunens fem serviceorter.
3. Kommunen ska främja en god bebyggd miljö och möjliggöra bostäder för hela befolkningen som anpassas efter livets alla skeden.

VATTENTJÄNSTPLAN (vatten & avlopp)

Vattentjänstplan för Höganäs kommun antogs den 14 december 2023 § 238 av kommunfullmäktige. I denna vattentjänstplan 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 uppdämningsnivå är gatunivå. Med detta menas att dagvatten vid kraftiga regn tillåts stiga upp till gatans nivå.

Parkeringsstrategi och parkeringsnorm

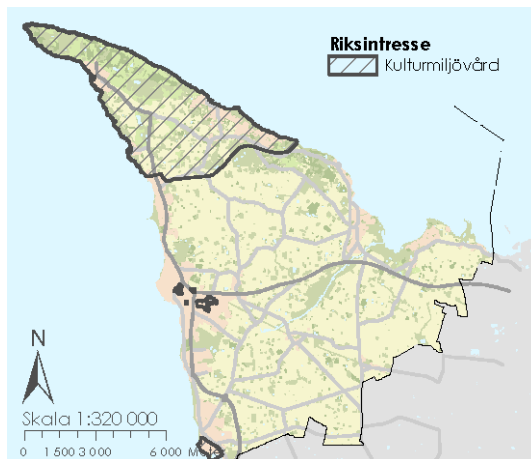
Kommunens parkeringsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 14 september 2021 § 148 och har som syfte att stödja kommunens ambitioner om ett hållbart, attraktivt och funktionellt trafiksystem för samtliga transportslag. För att parkeringsstrategin ska kunna tillämpas på rätt sätt behöver den användas 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.

Riksintressen

Kulturmiljövården

Planområdet ingår inte i område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ Miljöbalken (1988:808) MB. Däremot angränsar området till gamla Viken som är ett utpekad riksintresse för kulturmiljövården.



Riksintresse kulturmiljövården.

Kustzon

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap 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 floran och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken MB som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

För följande detaljplan åberopas undantagsbestämmelserna i 1§, sista stycket MB med utgångspunkt att Viken utgör en tätort i den bemärkelsen att bestämmelserna är applicerbara för ändamålet.

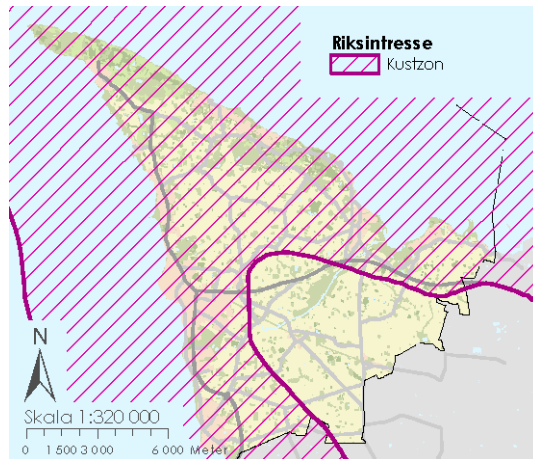


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.

Totalförsvaret

Väderradar - Bjäre

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.

Kommunen bedömer att riksintresset inte kommer att påverkas, då förtätningen inte är av större skala samt att bebyggelsen som planeras är småhus.



Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella planområdet är placerat centralt i Viken, i ett befintligt bostadsområde. Planområdet omges av Ringvägen i nordöst och Höganäsvägen i sydväst. I övrigt angränsar planområdet till befintliga bostadshus. Planområdet omfattar cirka 770 kvadratmeter.



Aktuellt planområdet i kommunen

Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet innefattas av del av fastigheten Viken 118:58. Fastigheten ägs av privatpersoner.

Hela detaljplanen

Den framtida markanvändningen omfattar kvartersmark för bostäder i form av ett parhus.

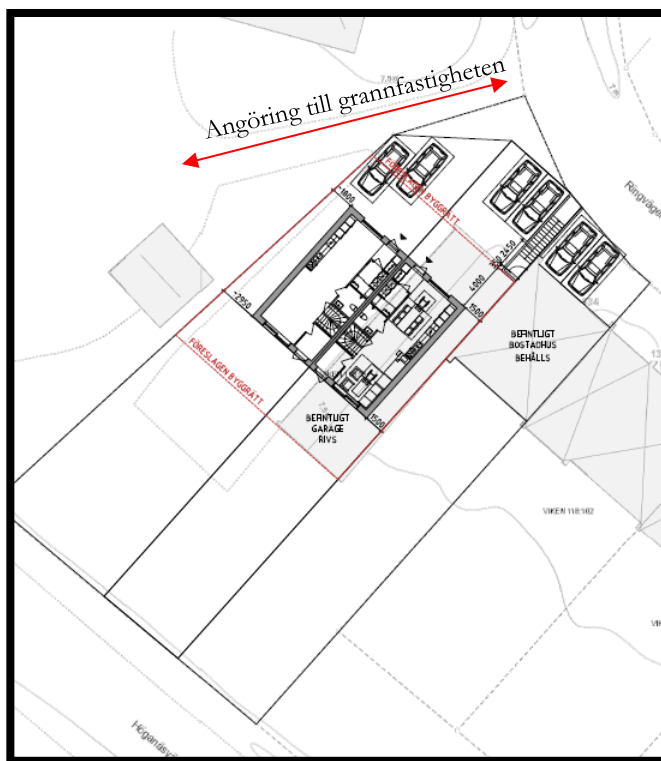
Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom det rör sig om en förtätning i ett redan bebyggt område.

Kvartersmark

Inom den föreslagna kvartersmarken kommer ett parhus att uppföras men som kommer att ligga inom två olika fastigheter. Förutom huvudbyggnader kommer varje fastighet tillåtas ha en mindre komplementbyggnad också.

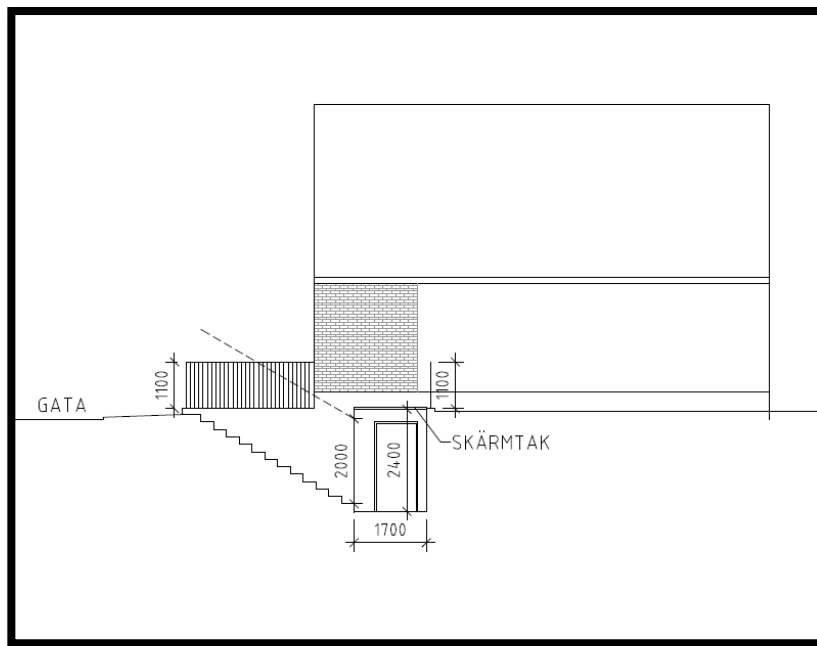
Enligt kommunens parkeringsnorm, ska småhus ha minst två parkeringsplatser, vilket inte är ett undantag i detta fall. De två nya fastigheterna ska ombesörja två parkeringar vardera.

Angöringen till grannfastigheten i norr sker delvis genom Viken 118:58. För att säkerställa att det finns erforderligt med yta att angöra i fortsättningen har ett avtalsservitut upprättats mellan ägarna av de berörda fastigheterna.



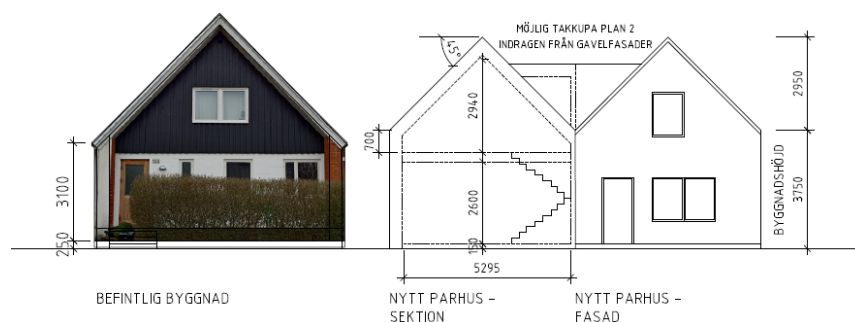
Föreslagen placering av parhus,

I gaveln på det befintliga radhuset finns en källartrappa, som leder till utrymmen som är gemensamma för hela den befintliga radhuslängan. Trappan ska finnas kvar, dock ska den vridas mot Ringvägen, likt trappan som finns i gaveln i andra änden av radhuslängan. För att säkerställa fortsatt tillträde för alla boende i den befintliga radhuslängan, föreslås utökat servitut av det befintliga servitutet. Genom servitut har övriga fastigheter rätt att nyttja trappan för att komma åt sina förråd med mera som ligger i källarplan under den befintliga radhuslängan.



Sektionsritning som visar trappan efter omplacering.

I övrigt kommer byggnaden att efterlikna det befintliga i form dock något mindre volymmässigt.



Fasader och sektion.

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 avlopp

Dricksvatten- och spillvattenledningarna på Ringvägen har tillräcklig kapacitet för att även hantera nybyggnation av två fastigheter.

Servisanslutningar till de nya fastigheterna kan upprättas från Ringvägen.

Dagvattenhantering

Dagvattenhantering föreslås att omhändertas lokalt. Efter utbyggnad bedöms det finnas tillräckligt med yta för infiltration inom fastigheten.

Avfall, återvinningsstation

Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon.



Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Detta stycke motiverar valet av förslagets regleringar.

Användning av kvartersmark

B (Bostäder) Bestämmelsen har valts för att möjliggöra förtätning genom ett parhus.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h₁ – (Höjd på byggnaden) Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd. Detta för att anpassa de nya husen till omgivningen.

o₁ – (Takvinkel) Bestämmelsen reglerar takvinklarna. Detta för att anpassa de nya husen till omgivningen.

e₁ – (Utnyttjandegrad huvudbyggnad) Bestämmelsen reglerar högsta byggnadsarea för huvudbyggnad, för att begränsa husets avtryck på tomten.

e₂ – (Utnyttjandegrad komplementbyggnad) Bestämmelsen reglerar högsta byggnadsarea för komplementbyggnad.

d₁ – (Fastighetsstorlek) Bestämmelsen reglerar att enbart två fastigheter kan bildas inom planområdet.

f₁ – (Utformning) Bestämmelsen reglerar vilket typ av hus som får byggas.

n₁ – (Markens anordnande och vegetation) Bestämmelsen säkerställer stensemurens kvarvarande.

m₁ – (Skydd mot störning) Bestämmelsen säkerställer att tysta uteplatser kan tillskapas i anslutning till bostäderna.



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 kvartal 1, 2026.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen består enbart av kvartersmark vilket innebär att huvudmannaskapet är enskilt. Ledningsägare i anslutning, eller inom planområdet ansvarar för sina ledningar.

Fastighetsrättsliga genomförande frågor

Fastighetsägare

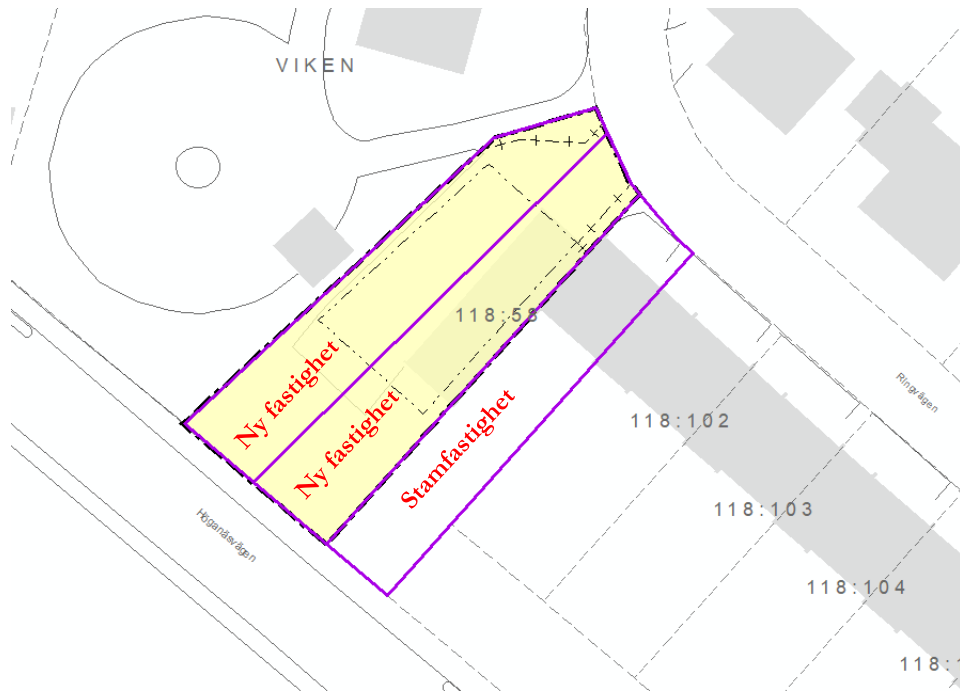
Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastigheten berörs inte av några fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

En avstyckning kommer ske av stamfastigheten för att bilda två nya. Ansökan om förrättning ska skickas in och bekostas av exploatören.



Rättigheter

Viken 118:58 belastas idag av servitut 1284-824.3. Den kommer även att gälla efter detaljplanens genomförande. Däremot kommer en ny fastighetsgräns att placeras i huvudbyggnadens nordvästra husgavel. Detta medför att ett nytt servitut för underhåll av byggnadsdel, till förmån för stamfastigheten behöver bildas.

Fastigheten Viken 118:58 ingår idag i gemensamhetsanläggning Viken ga:1. Ändamålet med gemensamhetsanläggningen är enligt akt 1284-824 bland annat: förvaltning av gemensamma ledningar, panncentral, källartrappa med mera. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen är Viken 118:58 samt lotterna Viken 118:102-112.

För de ovannämnda fastigheterna finns en servitutsupplåtelse av utrymmet för gemensamhetsanläggningen.

Det är viktigt att beakta gemensamhetsanläggningen samt servitutsupplåtelsen vid en framtida fastighetsbildning. Nuvarande servitut för bland annat trappuppgången inom nuvarande fastighet Viken 118:58, kommer behöva förordnas till blivande styckningslott i framtiden. Detta för att säkerställa tillgång till källarutrymmet för samtliga deltagande fastigheter inom Viken ga:1.

Ett upprättat avtalsservitut för vägändamål mellan fastigheterna Viken 118:58 och Viken 118:113 behöver beaktas vid framtida avstyckning av det berörda servitutsområdet.

Ekonomiska frågor

Planavtal planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal. Detaljplanen bekostas genom plankostnad som tas ut 50 % efter samråd, 25 % efter granskning och 25 % efter antagande av detaljplanen.

Fastighetsbildningskostnader

Ansökan om förrättning ska skickas in och bekostas av exploatören.

Drift vatten och avlopp

Kommunen är huvudman för va-nätet.

Tekniska åtgärder

Kommunen ansvarar för att dra fram servis till fastigheterna, som sedan bekostar anslutningsavgifterna. Skanova har en ledning inom fastigheten som troligtvis kommer att påverkas.



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 om betydande miljöpåverkan

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 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.

Ekologiska konsekvenser

Området är i dagsläget en hårdgjord yta med grönska mot kringliggande fastigheter. Vid fastighetsgränsen mot Höganäsvägen finns en mindre skogsdunge, med buskage och enstaka träd som skärmar av fastigheten. Exploateringen av fastigheten bedöms inte påverka den vegetationen då inga byggnader får uppföras inom det området. Dessutom är grönskan ett positivt inslag i de framtida fastigheterna samt en avskärmning mot trafiken på Höganäsvägen.

Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna bedöms få en positiv påverkan. Området idag består av en garagelänga i skymundan där en viss osäkerhet råder om fastigheten över huvud taget används. Genom att uppföra bostadshus tydliggörs fastighetens användning samt att fler invånare i området kan ge en ökad känsla av trygghet.

Kopplingarna till omgivningen är goda då kringliggande område är bebyggt sedan tidigare. Exploateringen av tomten är ett komplement i en redan befintlig struktur. Kommunen har som ambition att ett visst antal bostäder ska uppföras genom förtätning.

BARNPERSPEKTIVET

Eftersom tomten redan är privat i dagsläget bedöms påverkan på barnperspektivet vara mycket liten.

Säkerhet och trygghet

Tryggheten bedöms öka i och med att planen innebär fler människor, och tydligare ägande av marken.

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.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**Jordbruksmark**

Ingen påverkan då det inte rör sig om jordbruksmark.

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.

Vatten

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande. Recipienten är norra Öresunds kustvatten, och dess ekologiska status bedöms som god.

Buller

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Det framtida trafikflödet på kringliggande gator har beräknats utifrån Trafikverkets basprognoser, gällande från den 2 april 2024. Enligt dessa prognoser

förväntas personbilstrafiken i Skåne öka med i genomsnitt cirka 1,13 % per år, medan lastbilstrafiken beräknas öka med cirka 1,33 % per år under perioden 2019–2045.

Trafikflödet på Höganäsvägen beräknas uppgå till cirka 4 300 fordon per dygn vid prognosåret 2045, medan trafikflödet på Ringvägen beräknas till cirka 150 fordon per dygn.

I bilden nedan redovisas bullervärden vid byggrättens två sidor som vetter mot trafikerade gator. I båda delar understiger bullernivån 60 dBA. De röd streckade linjerna visar gränsen där uteplatserna kan uppfylla riktvärdena för trafikbuller – 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå utan behov av särskilda bullerskyddsåtgärder vid prognosåret 2045.

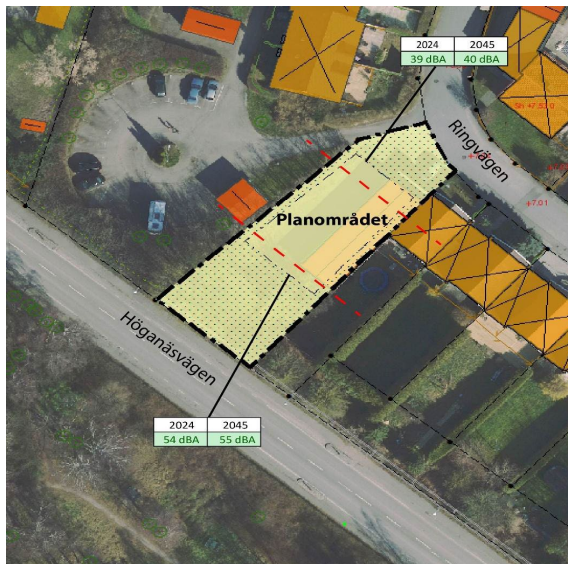


Bild. De beräknade bullernivåerna för år 2024 och år 2045 vid bostädernas fasad i dBA. De röd streckade linjerna visar gränsen där uteplatserna kan uppfylla riktvärdena för trafikbuller – 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Detaljplanen är så pass flexibel att den säkrar en utformning av området utan att behöva ytterligare bestämmelser. Kommunen bedömer således att bullervärdena erhålles under de riktvärden som presenteras i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

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, ökade havsnivåer etc.

Då planområdet ligger cirka 7 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som

Konsekvenser på infrastruktur

Befintlig infrastruktur som gator kommer inte att påverkas.

Konsekvenser för fastigheten Viken 118:113

- Kommer genom avtalsservitut få möjlighet att använda del av Viken 118:58 för vägändamål.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för kommunen

Inga konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för fastigheten Viken 118:58

- Utgift i samband med avstyckning
- Utgift när trappan ner till det gemensamma utrymmet byggs om
- Får en inkomst i samband med framtida avstyckning av deras fastighet vid försäljning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser



Fastigheten Viken 118:58 före avstyckning



Fastigheten Viken 118:58 efter avstyckning