

KS/2022/294



Planbeskrivning

Detaljplan för

Detaljplan för Stubbarp 39:1 m.fl., i Viken

Höganäs kommun, Skåne län



Bild: Ungefärligt planområde.

Laga kraft, 1 november 2025



Innehållsförteckning

Förord	1	Plan-	
Om detaljplanen	1	bestämmelser	29
Planhandlingar	1	Gränslinjer	29
Medverkande tjänstepersoner	1	Gränshirarki	29
Inledning	2	Användning av allmänplats	30
Planens syfte	2	Användning av kvartersmark	30
Bakgrund	2	3D planbestämmelse	31
Ärendeinformation	2	Egenskapsbestämmelser för	
Planprocessen	3	kvartersmark	32
		Genomförandetid	38
Planerings-		Detaljplanens	
förutsättningar	4	genomförande	39
Området idag	4	Genomförandetid	39
Områdets historia	4	Organisatoriska frågor	39
Landskapsbild	5	Fastighetsrättsliga	
Allmän och kommersiell		genomförande frågor	39
service	6	Ekonomiska frågor	40
Trafik	7	Tekniska frågor	40
Teknisk försörjning	8	Prövning enligt annan	
		lagstiftning	40
Planerings-		Konsekvenser av	
underlag	9	detaljplanens	
Kommunala		genomförande	41
planeringsunderlag	9	Miljökonsekvenser	41
Riksintressen	14	Undersökning om betydande	
Beskrivning av		miljöpåverkan	41
detaljplanen	15	Ekologiska konsekvenser	43
Planområdets läge och		Sociala konsekvenser	43
avgränsning	15	Hushållningsbestämmelser	44
Markägoförhållande	15	Miljö kvalitetsnormer	44
Hela detaljplanen	15	Nationella miljömål	44
Föreslagen bebyggelsestruktur		Klimatförändringar	45
för verksamheten	16	Konsekvenser på	
Allmän plats	18	infrastruktur	45
Kvartersmark	18	Ekonomiska konsekvenser	45
Föreslagen teknisk försörjning	19	Fastighetsrättsliga	
Utredningar och rapporter	22	konsekvenser	45
Motiv till			
detaljplanens			
regleringar	28		



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, 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 och konsekvenser planen får samt hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller eventuellt planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

Plankarta, upprättad 25 mars 2025,
Planbeskrivning (denna handling), upprättad 25 mars 2025,
Undersökning om betydande miljöpåverkan, upprättad 1 oktober 2024,
Grundkarta, upprättad 11 augusti 2025,
Fastighetsförteckning, upprättad 8 augusti 2025.

Utredning:

Översiktliga miljötekniska markundersökningen inom fastigheten Stubbarp 39:1 – Etapp 2
framtagen av MS Syd, 25 februari 2025

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:
Johanna Augustsson, planarkitekt och planförfattare
Carolina Eriksson, planarkitekt
Gunilla Sandebert, planchef

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av en befintlig verksamhet med tillhörande lager, kontor och parkeringsplatser. En förbindelsegång föreslås mellan den tilltänkta och befintliga byggnaden med avsikt att förbättra interntrafiken och effektivisera arbetsflödet.

Syftet är även att skapa en attraktiv infart till Viken genom att möjliggöra för en allé bestående av lövträd utmed Prästavägen. Den nya byggnationen ska byggas i skånsk lantbrukskaraktär samt anpassas gällande volym, utseende och arkitektur för att passa in i landskapsbilden. Detaljplanen syftar också till att skydda ett stengärde med tillhörande livsmiljö för växter och djur.

Planförslaget innefattar bland annat:

- Park utmed Prästavägen.
- Verksamhetsmark för lager och kontor.
- Parkeringsplatser för anställda och besökande.
- Förbindelsegång mellan den nya och befintlig byggnaden.
- Att muren i norr säkras i detaljplan.
- Att skapa en attraktiv infart till Viken.

Det har gjorts utredningar i samband med framtagande av detaljplan för Stubbarp 39:2 som bedöms vara aktuella även för denna detaljplan, då platsen och omgivande förhållanden är lika.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 14 september 2021 § 141 att bevilja ansökan om planbesked och uppdra planavdelningen att genomföra planprocess för fastighet Stubbarp 39:1 i Viken.

Ärendeinformation

Planförfarande och planprocessen

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt Plan- och bygglagen (2010:900) PBL och Boverkets föreskrifter 2020:5, 2020:6 och 2020:8. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Planprocessen

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. Ett allmänt samrådsmöte hölls till den 28 oktober i centrala Viken, där förslaget presenteras och allmänheten gavs möjligheten att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

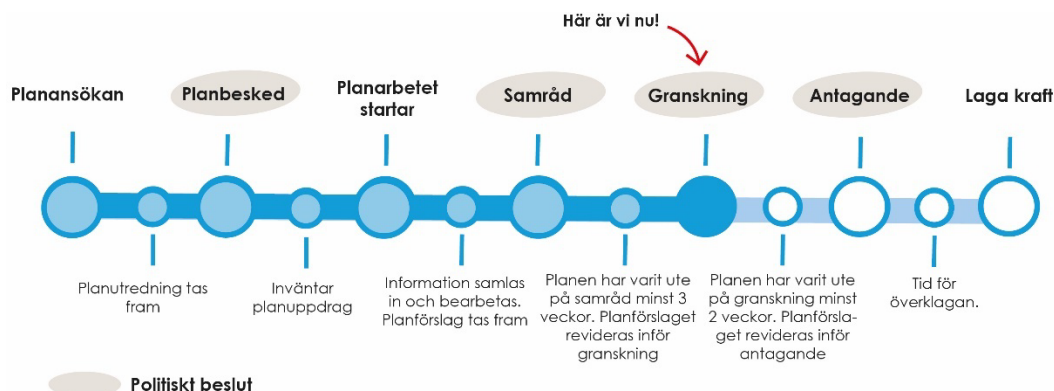


Bild: Illustration av planprocessen och politiska beslut.

Granskning

Efter beslut om granskning i Kommunstyrelsens planutskott 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 efter anslaget protokoll skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

Laga kraft

Om beslutet om antagande av detaljplan inte överklagas får handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

► Planeringsförutsättningar

Området idag

Det aktuella planområdet är beläget i nordöstra Viken, söder om väg 111 och väster om Prästavägen. Planområdet omfattar cirka 12 000 kvadratmeter.

Planområdet består av Stubbarp 39:1 samt del av Stubbarp 39:3. Båda fastigheterna ägs av Stubbarp Fastighets AB. Planförslaget möjliggör att den befintliga byggnaden på Stubbarp 39:3 sammankopplas med den tänkta byggnaden Stubbarp 39:1 genom en förbindelsegång ovan mark. Fastigheten Stubbarp 39:1 består idag av byggnader som används i verksamheten. Det har tidigare funnits fler byggnader på platsen som idag är rivna.

Väster om planområdet, på fastigheten Stubbarp 39:2, finns detaljplanlagd verksamhetsmark som ännu inte är bebyggd. Detaljplan fick laga kraft 8 december 2023, fastigheten ägs av Stubbarp Fastighets AB och området ingår i utbyggnadsplanerna för Pervanovo Invest AB.

Söder om planområdet finns blandad villabebyggelse. Området öster om planområdet och den befintliga fabriken består av jordbruksmark och enstaka gårdsbebyggelse.



Bild: Ortofoto över planområdet och dess innehåll.

Områdets historia

Viken är en kustort några kilometer söderut från Höganäs och ligger vid gränsen till Helsingborgs kommun. Från början var Viken ett gammalt fiskeläge som utvecklats till en av de största orterna i Höganäs kommun med drygt 5 600 invånare (31 december 2023). Viken är omgärdad av öppet jordbrukslandskap i öster och Öresund i väster. Höganäsvägen/Helsingborgsvägen sträcker sig rakt genom Viken och längs med yttersidan av orten sträcker sig väg 111. Viken skiftar i bebyggelsekaraktär och orten har växt kraftigt från början av 1900-talet och fortsätter att växa.

Det gamla fiskeläget har rötter tillbaka till medeltiden. Byborna livnärde sig då huvudsakligen på sillfiske och jordbruk. Under 1800-talet och in i 1900-talet utvecklades Viken till att bli ett sjöfartssamhälle, och blir då det största kustsamhället på Kullahalvön. År 1867 fanns 144 gatuhus och flera stora kaptenshus i Gamla Viken. Från 1900-talets mitt har sjöfarten avtagit.

Vid sekelskiftet 1900 växer badturismen fram och flera pensionat, hotell och villor uppförs. Små gårdar ersätts av större villor med hög stensockel och odlingslotter omvandlas till prydnadsträdgårdar med tidsenliga planteringar. Senare under 1900-talet expanderar Viken och flera stora bostadsområden byggs, främst väster om väg 111/Höganäsvägen.



Bild: Historisk karta, Lantmäteriets ekonomiska karta 1972. Med det tänkta planområdet markerat med rött.

Landskapsbild

Landskapsbild

Planområdet ligger i utkanten av Viken och är en del av det öppna landskapet mellan Viken och Lerberget. Öster om planområdet finns den befintliga verksamheten och fastigheten väster om planområdet är obebyggd verksamhetsmark. I norr är väg 111 en barriär mellan landsbygden och det öppna landskapet, vilket avgränsas av ett stengärde.

Biotopskyddad natur

Inom planområdets norra del finns ett stengärde med trädvegetation. I den norra delen finns också ett dike och trädvegetation. Båda är direkt skyddade genom förordningen 1998:1252 om områdesskydd enligt Miljöbalken (1998:808) MB.

Inom biotopskyddat område får ingen verksamhet bedrivas eller åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön. Biotopskyddet avser inte endast stenvallen eller vegetationen, utan omfattar även den skyddszon som krävs för att långsiktigt säkerställa livsmiljön för de arter som finns här.

Topografi

Marknivån inom planområdet är cirka 7 meter över havet.

Vatten

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

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

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

Geologi

Berggrunden beskriver överskådligt markens struktur och egenskaper. Jordarterna ger en överskådlig bild av markens egenskaper. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) jordartskarta består planområdet av lerig morän och postglacial sand. Bergarten består av slamsten, lersten och siltsten.

En geoteknisk undersökning har genomförts av WSP Sverige AB i samband med planläggning för grannfastigheten Stubbarp 39:2, området ligger i direkt anslutning planområdet. 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 underlagrats av sedimentärt berg. Det bedöms att grundläggning generellt kan ske utan särskilda förstärkningsåtgärder.

Då förutsättningarna för de båda fastigheterna är likartade anses befintlig geoteknisk undersökning kunna ligga till grund för Stubbarp 39:1.

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 (1988:950) KLM.

Allmän och kommersiell service

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

Trafik

Parkering

Området är inte detaljplanelagt och det finns inga parkeringar inom planområdet.

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 hastighetsbegränsning på 70 km/tim förbi planområdet.

Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på Prästavägen norr om planområdet uppmätts till 2 000 fordon/dygn enligt Trafikverket (2017) och söder om planområdet 2 000 fordon/dygn enligt en mätning utförd av kommunen år 2019.

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.

Utfarter

Inom planområdet finns tre in- och utfarter (illustration 1–3) till fastigheten från Prästavägen. Direkt söder om planområdet finns en detaljplanelagd och utbyggd in- och utfart (illustration 4) vilken är reglerad med väjningsplikt.



Illustration över befintlig in- och utfart till planområdet, från Prästavägen till fastigheten Stubbarp 39:1.

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.

Gaturummen

På andra sidan Prästvägen och planområdet finns en detaljplanelagd gång- och cykelväg, som ännu inte är utbyggd.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp/spillvatten**

Delar av planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvattenhantering

Delar av planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Befintlig verksamhetsutövning

Fastigheten används till den befintliga verksamheten.

Markföroreningar

Planområdet innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi förutom utmed Prästavägen. Den norra delen är sanerad från stenkolstjära i asfalt medan den södra delen är en potentiell förorening av eventuell stenkolstjära i asfalt.

Radon

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

El

Det finns el-ledningar i området.

Fiber

Det finns fiberledningar i området.

Fjärrvärme

Det finns ingen fjärrvärme i området.

Avfall

Avfall tas omhand inom kvartersmarken.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för Höganäs kommun

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 fick laga kraft den 6 december 2019, kommunfullmäktige § 80. En översiktsplan är inte juridiskt bindande, men visar på kommuns vilja och långsiktiga vision.

I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

- 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.

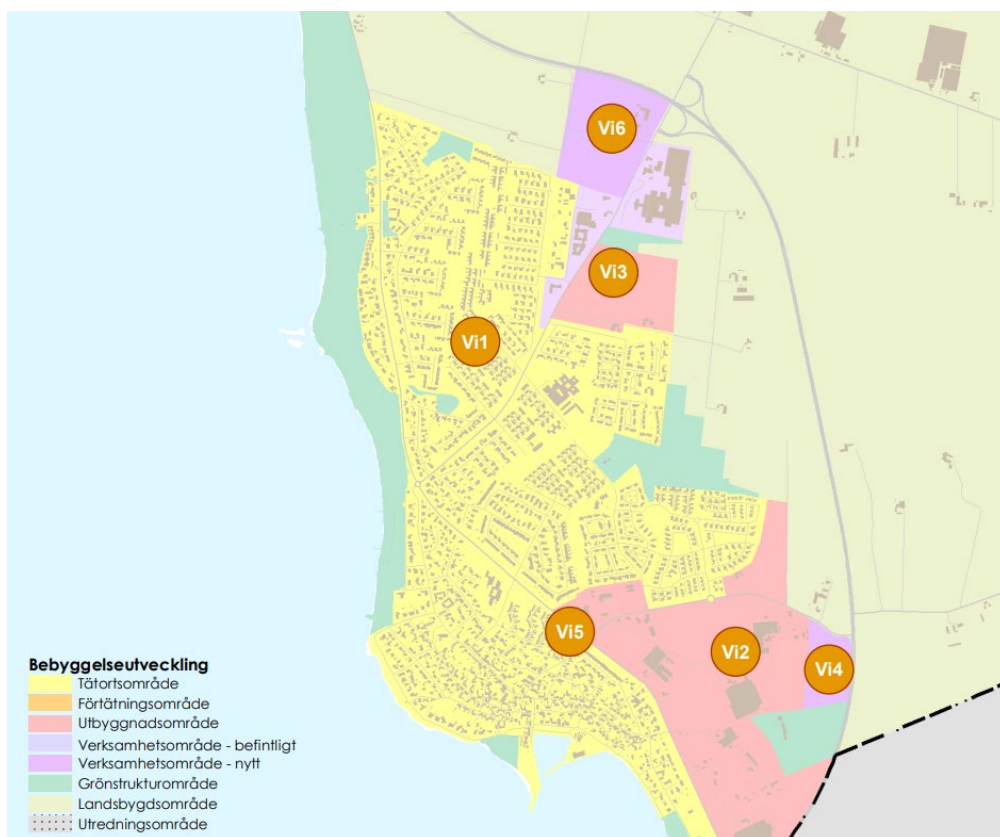


Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan 2035 över Viken.

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

I första hand ska befintliga handelsområden stärkas med nyetableringar och utveckling av befintliga företag. Etablering av transportintensiva företag och annan ytkrävande verksamhet ska främst koncentreras till strategiska

logistikområden i Höganäs och Viken, i anslutning till väg 111 och väg 112 och i närheten av redan befintliga större handels- och verksamhetsetableringar.

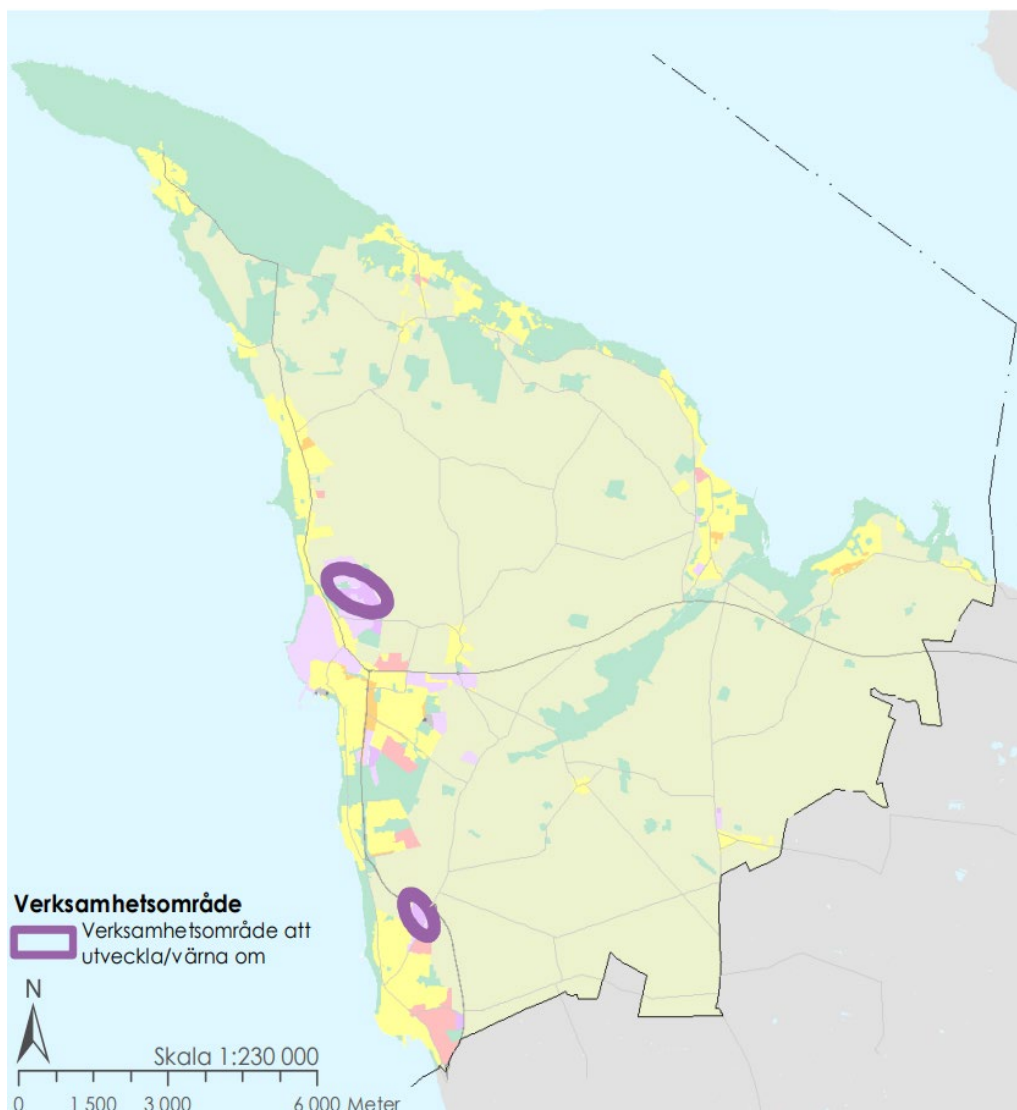


Bild: Kartutsnitt över kommunen. Tjörred i Höganäs och norra Viken är två större verksamhetsområden som är utpekade i kommunomfattande översiktsplan 2035.

Upphävande av del av detaljplan Stubbarp 39:3 med flera

Cirka 1 500 kvadratmeter upphävs och ersätts med planförslaget. Del av detaljplan upphävs för att möjliggöra förbindelsegångar mellan fastigheterna.

Gällande detaljplaner och förordnanden

Området för Stubbarp 39:1 är inte tidigare planlagt. Planområdet ersätter en del av Stubbarp 39:3 som idag är detaljplanlagd som (K) kontor och (J) verksamhet. Planförslaget ersätter befintlig detaljplan utan att förändra markanvändningen, avsikten är att möjliggöra förbindelsegångarna.

Angränsande detaljplan: Stubbarp 39:3 med flera

Detaljplanen fick laga kraft 11 mars 2013 och genomförandetiden har gått ut (11 mars 2023). 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.

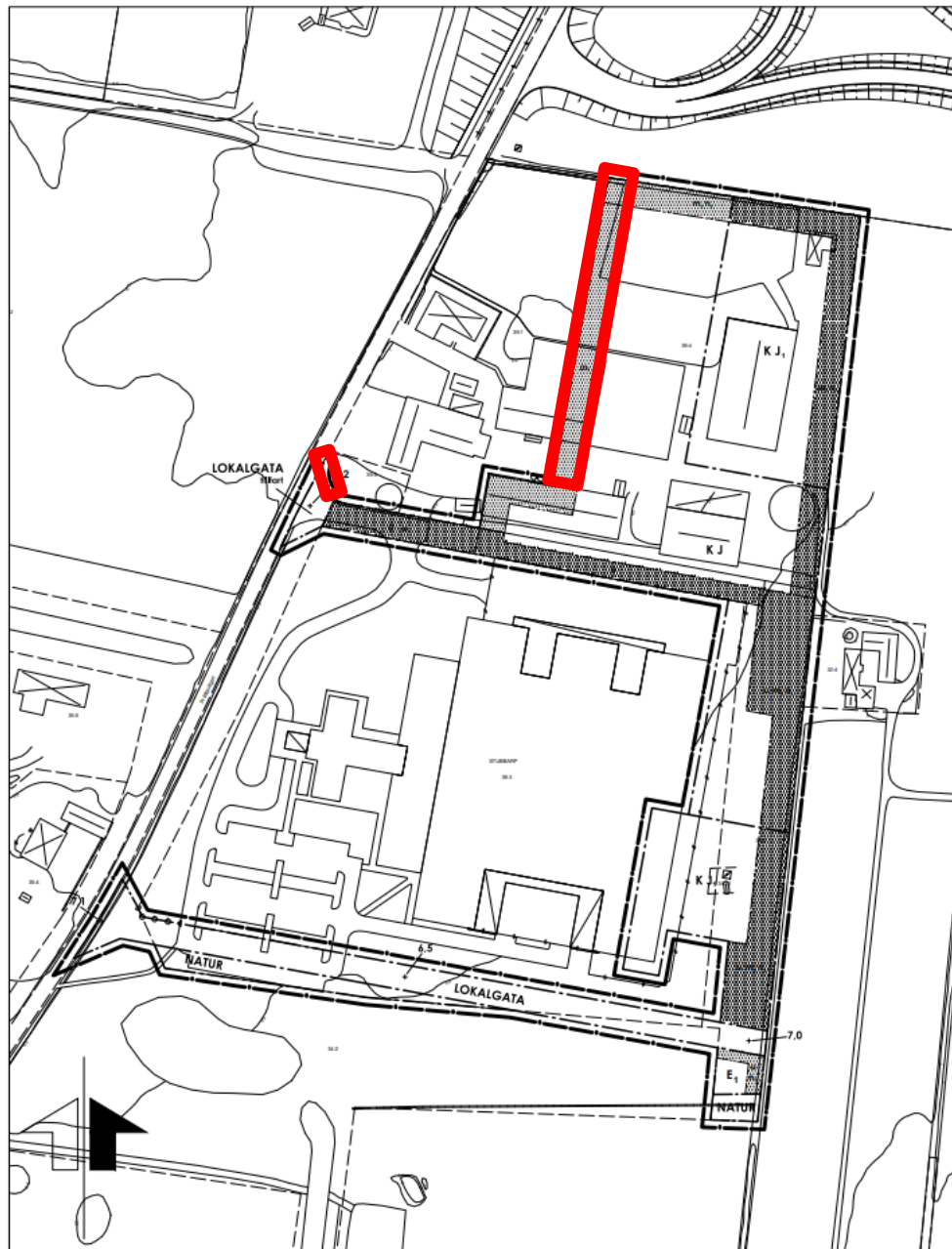


Bild: Kartutsnitt för gällande detaljplan Stubbarp 39:3 med flera, beläget öster om det tänkta planområdet. Delar av detaljplanen ersätts av planförslaget. De röda ytorna illustrerar de delar av detaljplanen som ersätts av planförslaget.

Närliggande detaljplan: Stubbarp 39:2 med flera

Detaljplanen fick laga kraft 8 december 2023 och har genomförandetid till och med 8 december 2028. Detaljplanen redovisar bland annat:

- att kvartersmarken inom planområdet ska användas till verksamhet och tillfällig vistelse.
- att den allmänna platsmarken inom området ska användas till park och gata.

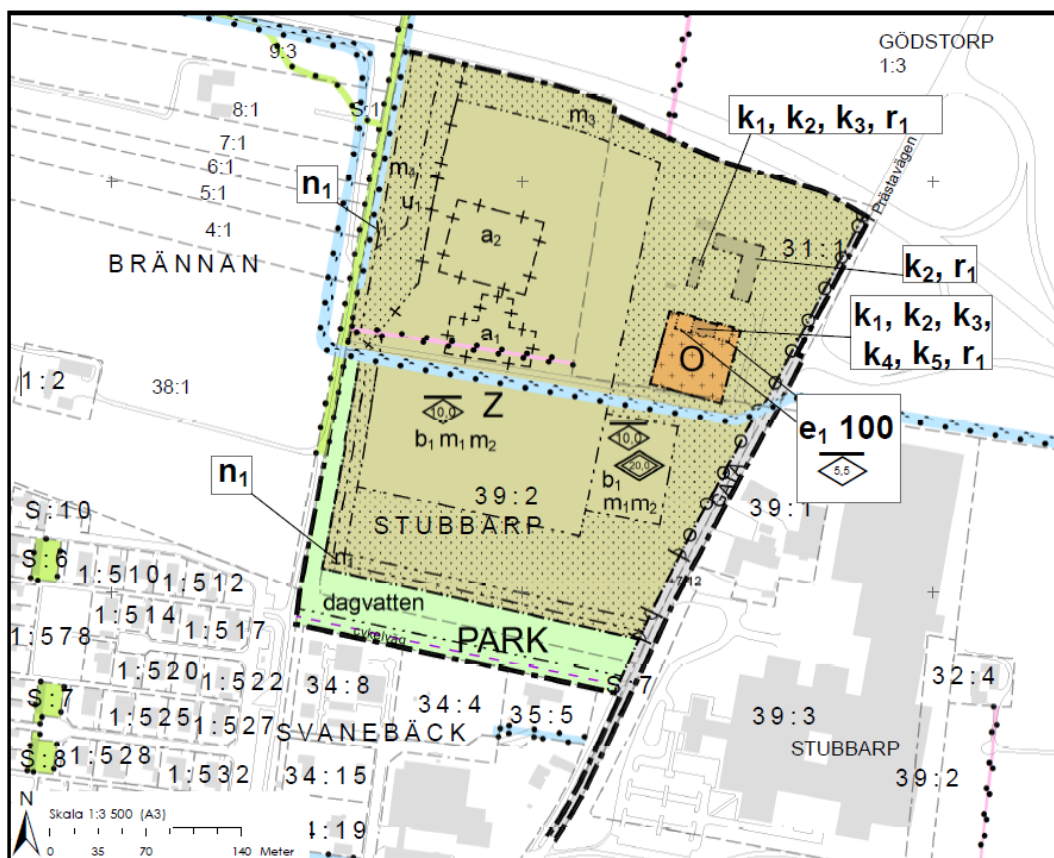


Bild: Kartutsnitt för gällande detaljplan Stubbarp 39:2 med flera, beläget väster om det tänkta planområdet.

Naturvårdsplanen

Naturvårdsplanen för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 23 februari 2017 § 18 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. Naturvårdsplanens huvudsyfte är att redovisa alla naturvärden i kommunen oavsett skyddsstatus och ägandeförhållande.

Vattentjänstplan

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. Planen beskriver vilka utmaningar, förutsättningar och mål som kommunen har. Genom denna långsiktighet avses 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.

Dagvatten är ytligt avrinnande vatten i form av regnvatten och smältvatten. Nederbördsvattnet tränger inte in i marken, utan avrinner på ytan. Dagvatten i Höganäs kommun leds till största delen direkt via dagvattenledningar till recipienter och vattendrag. En del dagvatten hanteras lokalt inom kvartersmark eller allmän platsmark.

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.

Vid hantering av dagvatten måste man ta hänsyn till vissa specifika faktorer:

- Dagvattenflödet är ojämnt fördelat över året. Större delen av året står dagvattenledningarna tomma, medan vid häftiga regn och kraftig snösmältning fylls de till bredden.
- Föroreningstransporten är också ojämn. I början av ett regn och särskilt efter en torrperiod sköljer dagvattnet rent hårdgjorda ytor och mängder av smutsiga partiklar följer med vattnet. Mot slutet av ett regn och en regnig period är dagvattnet istället relativt rent.
- Dagvattnets mängd och föroreningsinnehåll varierar betydligt mellan olika områden, bland annat beroende på andelen hårdgjorda ytor och verksamheten inom området.

Inom planområdet bör dagvattenanläggningar 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.

Parkeringspolicy 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 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.

Efterfrågan på bilparkering vid bostäder skiljer sig åt mellan olika delar av kommunen, vilket reflekteras i hur resandet ser ut. En zonindelning har gjorts utifrån bebyggelsetäthet, goda pendlingsmöjligheter med kollektivtrafik samt tillgång till service. I Höganäs kommun har två parkeringszoner definierats där zon A består av Höganäs stad, Lerberget och Viken samt zon B omfattar övriga kommunen.



Bild: Indelning av zon A och B.

Enligt den gällande parkeringsnormen för industri (lager) i zon A, sju parkeringsplatser per 1000 kvm BTA och för kontor 16 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA, inklusive personalparkeringar.

Tabell. Kommunens parkeringsnorm visar antal parkeringar i förhållande till BTA (bruttototalarea) verksamhetsmark.

ZON A	BILPARKERING PARKERINGSTAL FÖR VERKSAMHETER	p-tal
	Handel lokalt upptagningsområde	20 platser/1000 m ² BTA
	Handel regionalt upptagningsområde	30 platser/1000 m ² BTA
	Kontor	16 platser/1000 m ² BTA
	Industri	7 platser/1000 m ² BTA
	Restaurang	20 platser/1000 m ² BTA
	Hotell	0,6 platser/rum

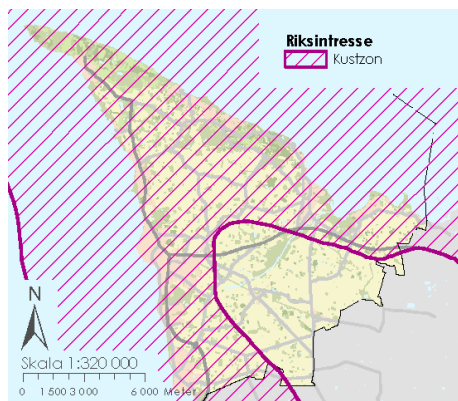
Kommunen avgör hur många parkeringsplatser som ska anordnas för projektet, baserat på en parkeringsutredning.

Riksintressen

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.



Planförslaget innebär en utveckling av det lokala näringslivet och av Viken som tätort, vilket är i enlighet undantagsbestämmelser i 4 kap. 1 §, sista stycket MB. Riksintresset för kustzon anses inte påverkas negativt av planförslaget.

Kommunen anser att fastigheten ligger i ett industriellt område och i direkt anslutning till serviceort, ytan har dessutom varit bebyggd med gård och stallbyggnader. Riksintresset anses inte påverkas negativt.

Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.

Totalförsvaret

Väderradar utgör skyddsvärd meteorologisk infrastruktur och utgör ett riksintresse för totalförsvarets militära del. Samtliga ärenden som rör objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ska analyseras av Försvarmakten innan sådana byggnader uppförs inom området.

Kommunen anser att höjden på byggnationen inte förväntas störa lufrummet ovanför planområdet, då byggnationen uppgår till maximalt 18 meter i nockhöjd.

Skånelinjen Per Albin-linjen

Skånelinjen, eller *Per Albin-linjen* som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson, började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land. Försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör.

Familjen Helsingborgs strukturplan

Styrelsen för Familjen Helsingborg godkände Strukturplanen den 29 november 2013. Planområdet är utpekad som verksamhetsområde i Familjen Helsingborgs strukturplan.

► Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella planområdet är placerat i nordöstra delen av Viken, söder om väg 111 och öster om Prästavägen. Planområdet omfattar drygt 13 000 kvm.

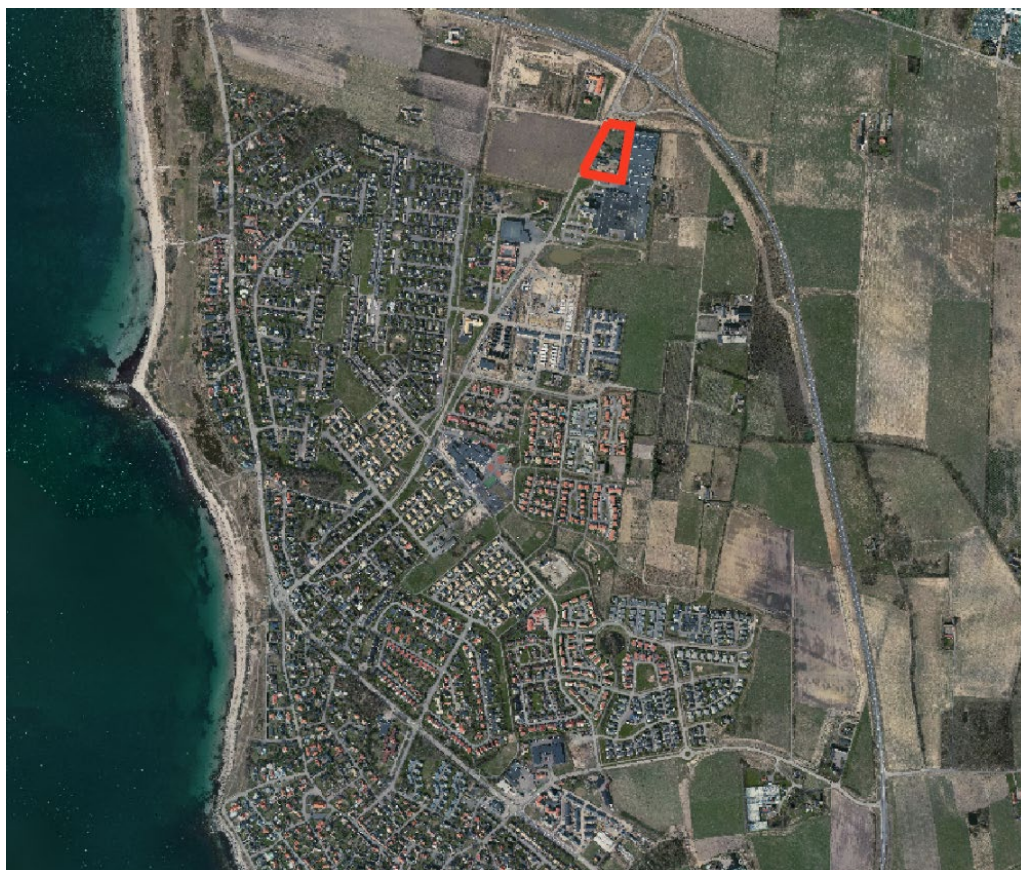


Bild: Aktuell planområde i tätorten, planområdet är illustrerat inom röd markering.

Markägförhållanden

Det aktuella planområdet omfattar fastigheten Stubbarp 39:1 och del av Stubbarp 39:3. Fastigheterna ägs av Stubbarp fastighets AB. Verksamheten utvecklar och tillverkar huvudsakligen trägolv.

Hela detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av företaget Pervanovo Invest AB samt skapa en attraktiv infart till Viken. Planförslaget innefattar bland annat:

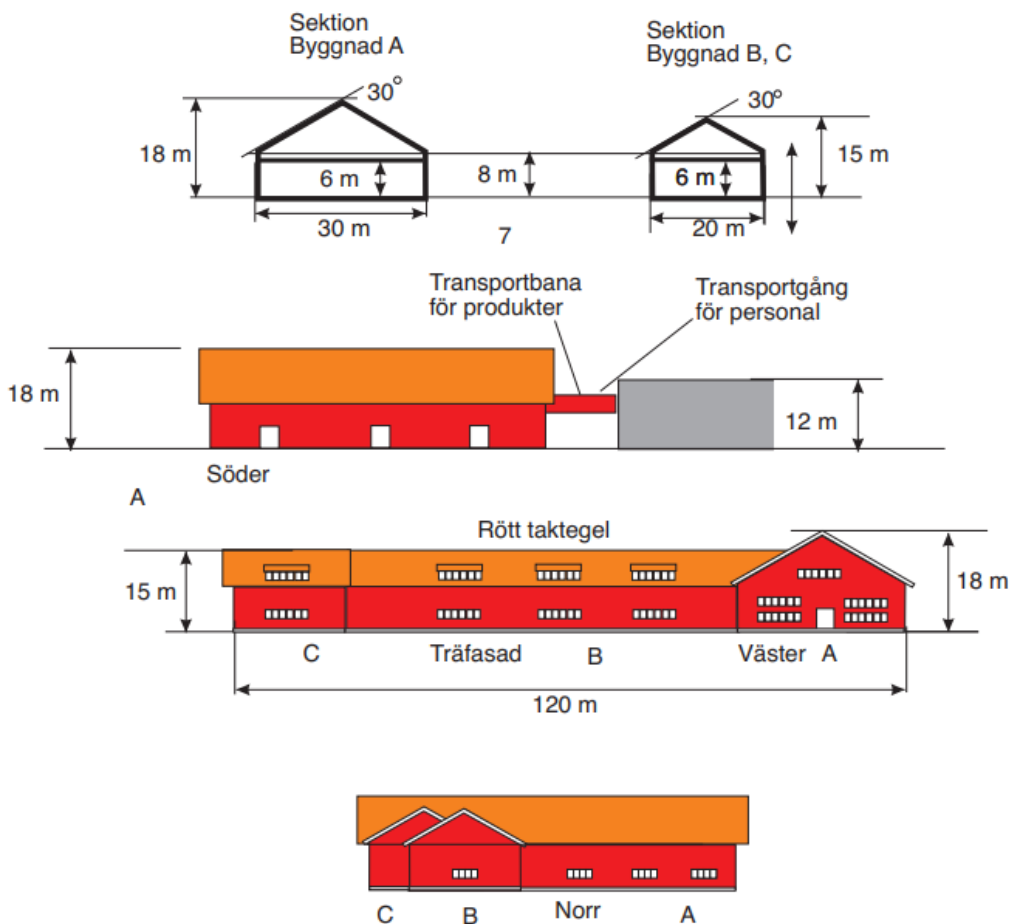
- Verksamhetsmark för lager (med kompletterande kontor).
- Bruttototalarea (BTA) på 7 820 kvm fördelat på 3 850 kvm på bottenvåningen och 3 970 kvm på övervåningen.
- Parkeringsplatser för anställda.

- Förbindelsegång mellan den tänkta bygganden på Stubbarp 39:1 och befintlig byggnad på fastigheten Stubbarp 39:3.
- Att stengärdet i norr säkras som biotop i detaljplan.
- Att skapa en attraktiv infart till Viken, genom att möjliggöra att den planerade byggnationen ska uppföras i skånsk lantbruksstil, det vill säga att byggnaderna ska anpassas gällande volym, utseende och aktiekur.

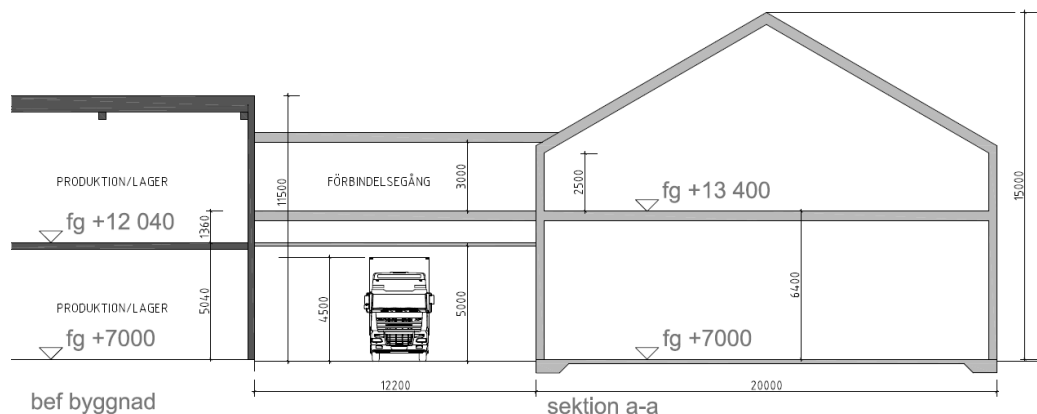
Föreslagen bebyggelsestruktur för verksamheten

Inom kvartersmarken kommer Pervanovo Invest AB utveckla sin verksamhet. Pervanovo Invest AB bedriver en golvfabrik öster om planområdet och är i behov av ytterligare lokaler för lager och kontor för att utveckla verksamheten. Verksamheten är en ytkrävande verksamhet som har begränsad omgivningspåverkan.

Genom utbyggnaden förväntas transportflöde och det interna arbetet effektiviseras och transportlösningar förbättras. Parkeringsplatserna avser underlätta för de anställda och besökande till verksamheten.



Exploatörens skiss över den tänkta byggnationen avseende storlek och skala. Samt hur den befintliga bebyggelsen förväntas sammanlås med den nya bebyggelsen.



Exploatörens skiss över förbindelsegången mellan fastigheterna tillsammans med måttangivelser på byggnaderna, förbindelsegång och lastbil.

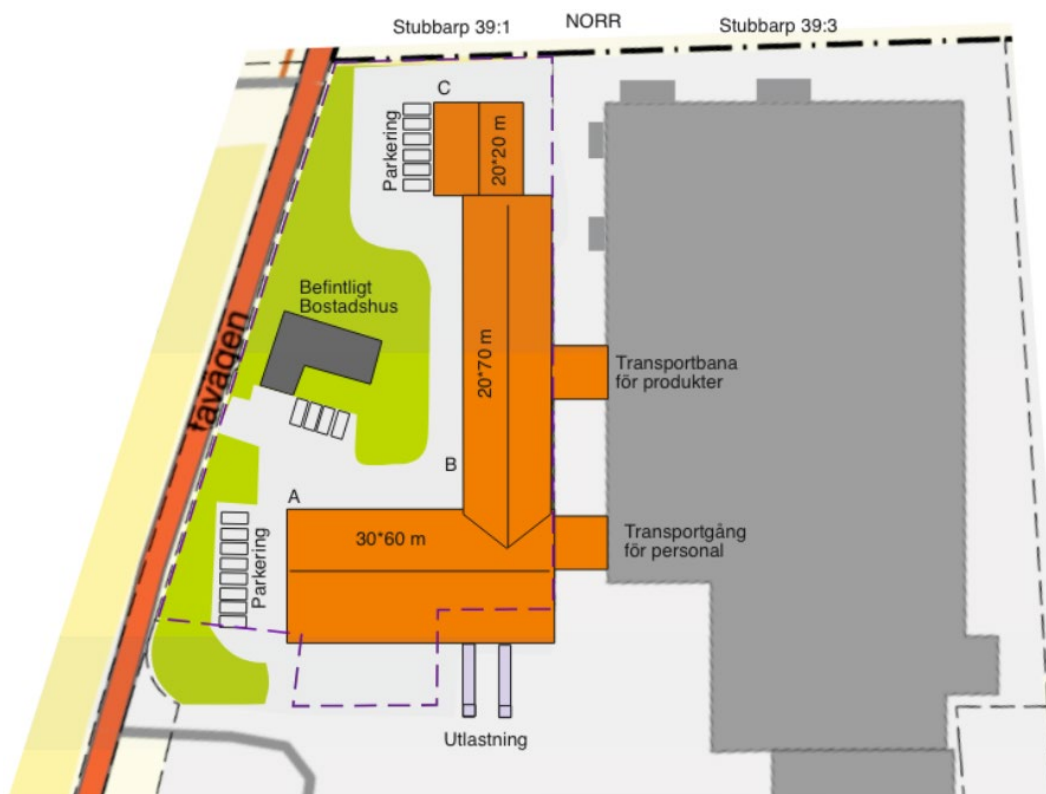


Bild: Exploatörens skiss över placeringen av den tänkta bebyggelsen sett ovanifrån samt skalenliga måttangivelser.

Landskapsbild

Den planerade byggnationen kommer anpassas till den landsbygdsmiljö som finns i området. Landskapsbilden förväntas förändras genom att den nuvarande industribyggnaden skymms av den nya byggnaden. Stråket längs Prästavägen ramas in med alléer sam de nya byggnadernas utformning anpassas till omgivningen. Genom att bygga i landsbygdsstil blir det en historisk koppling till gårdsmiljön med stallbyggnader.

Biotopskyddad natur

Stengärdet med ek skyddas i detaljplan, tillsammans med krav på markens genomsläpplig i biotopområde. Marken behöver vara genomsläpplig för att växter och djur ska trivas i och vid stengärdet samt för att biotopen ska skyddas.

Geologi

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består planområdet av morän, moränlera, sand samt ett tunt jordtäckte över sedimentär berggrund.

Topografi

Risk för översvämning anses som låg då marknivån varierar mellan +6,5 och +7 meter över havet.

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 Vålinge som bedriver en golvfabrik precis öster om planområdet. Detaljplanen kommer bidra till att underlaget för service ökar, vilket är positivt för en levande landsbygd.

Allmän plats**Huvudmannaskap**

Prästavägen har kommunalt huvudmannaskap för GATA. Ytan för markanvändningen GATA ingår i befintlig detaljplan för *Stubbarp 39:2 m.fl.* och ersätts delvis av planförslaget. Markanvändningen GATA förblir den samma.

Övergripande trafikstruktur

Planområdet omfattar in- och utfart till Prästavägen.

Biltrafik

Framtida trafikstring planeras ske från Prästavägen. Prästavägen är en landsväg med en hastighetsbegränsning på 70 km/timmen. Syftet med planen är att effektivisera produktionen och det interna flödet. Det finns ingen avsikt att utöka produktionen eller antalet anställda. Därför bedöms trafikflödet inte öka mer än vad som inryms i den trafikökning som Trafikverkets uppräkningsstal ger.

Gång- och cykeltrafik

En CG-väg finns med i detaljplanen för Stubbarp 39:2 på motsvarande sida av planområdet, längs västra sidan av Prästavägen. Detaljplanen möjliggör även uppförande av laddningsstation för elcyklar.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns busslinje 220 mellan Höganäs och Helsingborg, närmsta busshållplats ligger 900 meter från planområdet. Busslinjen trafikerar sträckan Höganäs-Helsingborg med cirka 80 turer i vardera riktningen under vardagsdygnet.

Kvartersmark

Kvartersmark består av **Z**, vilket är en användningsbestämmelse för verksamheter.

Verksamheter

Verksamhetsmark för lager, kompletterande kontor samt tillhörande parkeringsplatser.

Parkering

Parkering kan justeras under planprocessen och markanvändningen. För industri gäller sju parkeringsplatser per 1000 BTA, vilket i detta fall innebär minst 55 parkeringsplatser beräknat på BTA 7820 kvm. För kontor gäller 16 parkeringsplatser per 1000 BTA, vilket motsvarar 5–10 parkeringsplatser beroende på om det blir 300 eller 600 kvm BTA för kontor. Planen möjliggör även uppförande av laddningsstation för elbilar. Minst 55 parkeringsplatser för verksamheten beräknas att behövas samt ytterligare kontor beräknas 5-10 parkeringsplatser för kontor. Antalet parkeringsplatser beräknas utifrån markanvändning och BTA och kan justeras under planprocessen.

Utfarter

En in- och utfart föreslås användas i kombination med den in- och utfart som ligger på Stubbarp 39:3.

Varumottagning

All varumottagning sker inom kvartersmarken.

Riktlinjer för bebyggelsens utförande och utformning

Genom att bygga i landsbygdstil blir det en historisk koppling till gårdsmiljön med stallbyggnader. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omkringliggande bebyggelses karaktärsdrags avseende taklutning och takmaterial. Utformningen av den planerade byggnationen föreslås bestå av en träfasad i kombination med tegeltak. Den nya byggnaden ses som ett komplement till den befintliga bygganden.

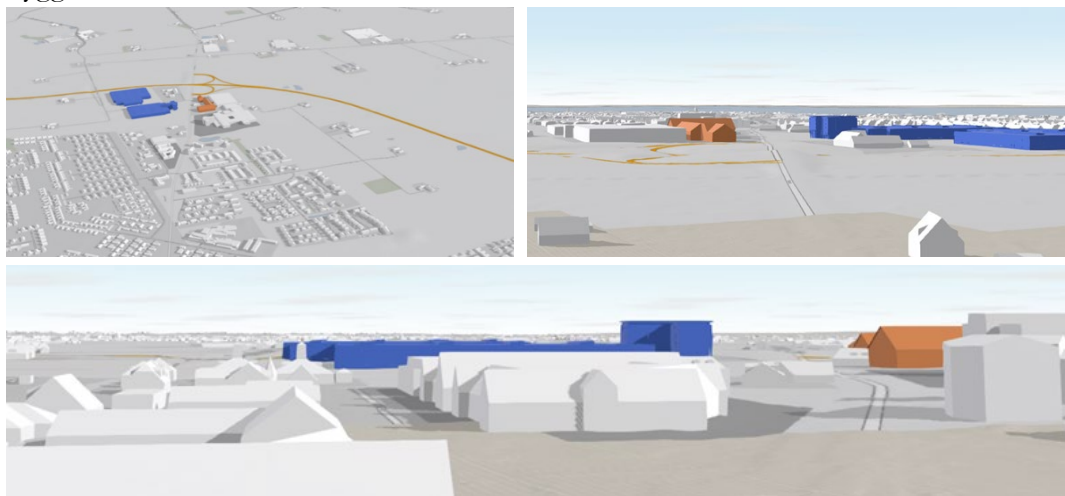


Bild: Kommunens illustration över den tänkta byggnationen jämfört med den befintliga bebyggelsen i Viken och i närområdet.

Föreslagen teknisk försörjning

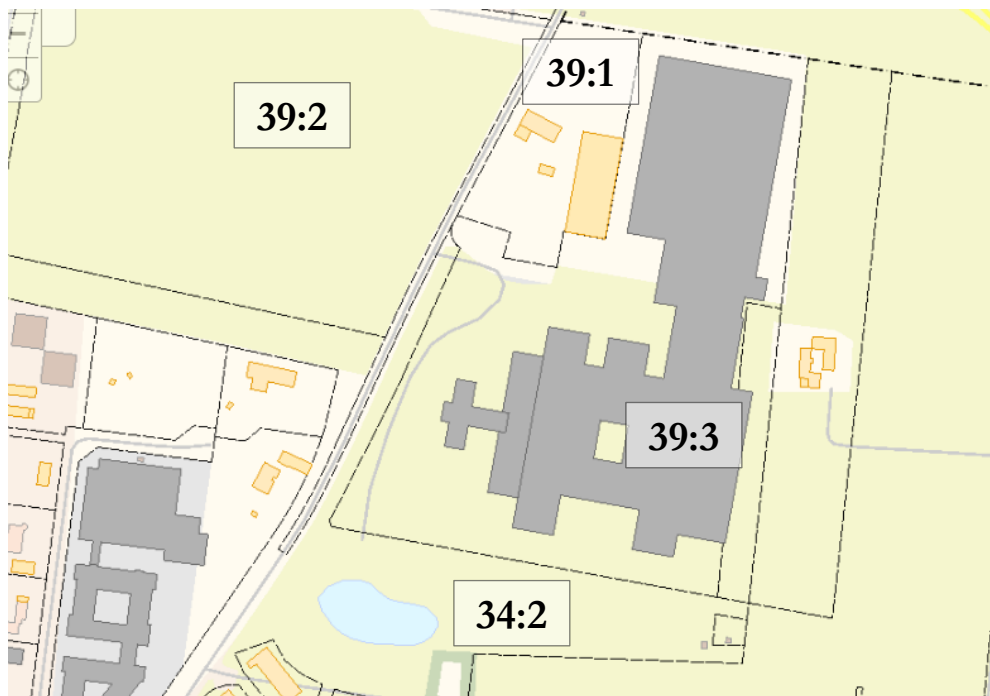
Vatten och avlopp

Under 2023 grävde kommunen ner en överföringsledning för vatten och spillvatten som passerar planområdets norra sida, utmed väg 111. Möjlighet att för ytterligare anslutningspunkt för vatten och spillvatten finns därmed. Då fastigheten Stubbarp 39:1 ska införlivas med Stubbarp 39:3 ska detta primärt kopplas till interna ledningar på dagens Stubbarp 39:3 och därmed till dagens anslutningspunkter för densamma. Planområdet kommer ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten- och spillvatten.

Dagvattenhantering

Fastigheten Stubbarp 39:1 ska införlivas med Stubbarp 39:3. Dagvatten ska i första hand kopplas på interna ledningar på Stubbarp 39:3 och därmed till dagens anslutningspunkt för densamma. Dagvattnet från fastigheten Stubbarp 39:3 transporteras till damm söder om fastigheten Stubbarp 39:3. Dammen har kapacitet att även omhänderta dagvatten från den aktuella planen.

Omhändertagande av dagvatten ska ske enligt med Höganäs kommuns Vattentjänstplan. Planområdet kommer ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.



Karta över Stubbarp 39:1, 39:2, 39:3 och dagvattendammen i söder på fastigheten Stubbarp 34:2.

Befintlig verksamhetsutövning

Öster om planområdet, finns den befintliga golvfabriken som förväntas byggas ihop med byggnationen inom planförslaget. På fastigheten väster om Prästavägen planeras ytterligare byggnation som hör till samma verksamhet. Den befintliga verksamheten är anmälningspliktig.

Areella näringar

Den befintliga markanvändningen ändras eftersom markanvändningen för djurproduktion i stall och ersätts med verksamhetsområde.

Markföroreningar

Utmed den västra sidan av planområdet är Prästavägen utpekad som en markförorening.

Radon

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

EI

Det finns kablar norr om planområdet där verksamheten kan kopplas till elnätet.

Fiber

Det finns möjlighet att koppla in fiber.

Avfall

Avfallshanteringen kommer öka. Renhållningsordningen för Höganäs kommun ska följas när det gäller framkomligheten för både kärl och renhållningsfordon. Avfallshanteringen förväntas integreras i den befintliga verksamhetens avfallshantering och renhållning detaljer kring renhållningen tas upp i samband med bygglov.

Övriga ledningar

Det kan komma att behövas fler brandposter för att nå byggnaderna i norr. Vid utbyggnad av ledningsnätet ska Räddningstjänsten kontaktas för strategiska placeringar av brandposter i området. Ingen plantering bör ske inom 3 meter från ledningarna.

Luft

Luft-, vatten- och marktemperatur förväntas få en lokal påverkan på miljön. Sommartid blir det varmare och torrare samt en förändrad luftfuktighet. Resultatet förväntas bli en lokalt lägre luftfuktighet.

Vatten

Förändring i infiltration, avrinning eller dränering (dagvatten). Mindre infiltration då andelen hårdgjorda yta ökar. Förändring i flöde, riktning eller strömförhållande i grundvatten eller andra ytvatten. Ökat flöde vid skyfall.

Vattendrag

Vattendrag kan försämrats på grund av dagvattenflödet.

Omgivningsbuller

Trafikbullret kommer öka i övrigt förväntas ingen ökad bullerpåverkan.

Risk för olyckor

Fler transporter och därmed ökad risk för olyckor.

Utredningar och rapporter: Stubbarp 39:2

Följande utredningar har tagits fram i samband med framtagande av *detaljplan för Stubbarp 39:2 m.fl., Viken, Höganäs kommun*. Utredningarna bedöms vara helt eller delvis aktuella även för Stubbarp 39:1, då platsens förutsättningar och omgivande förhållande är lika. Samtliga utredningar är finns bifogat i ett och samma dokument som heter *Samtliga utredningar gällande Stubbarp 39_2* nedan finns en förteckning över utredningarna och nästa stycke finns sammanfattningen av utredningarna samt kommunens bedömning.

Förteckning över utredningarna:

- *Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik* framtagen av WSP Samhällsbyggnad, 30 juli 2020 (Bilaga 1a: sidan 1-22)
- *PM – Planeringsunderlag, geoteknik, WSP Samhällsbyggnad* framtagen av 3 augusti 2020 (Bilaga 1b: sidan 23-32)
- *PM – Inventering av groddjur i bevattningsdamm* framtagen av WSP Sverige AB, 18 juni 2019 (Bilaga 2: sidan 33-38)
- *Risikobedömning för detaljplan Stubbarp 39:2*, framtagen av WSP Environmental Sverige, 20 september 2019 (Bilaga 3: sidan 39-82)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Stubbarp 39:2 m.fl., Viken, Höganäs* framtagen av WSP Environmental Sverige, 3 augusti 2020 (Bilaga 4a: sidan 83-131)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Stubbarp 39:2 m.fl., Viken, Höganäs* framtagen av WSP Environmental Sverige, 1 oktober 2020 (Bilaga 4b: sidan 132-129)
- *Rapport: Trafikutredning för Detaljplan för Stubbarp 39:2 m.fl* framtagen av Thyrens AB, 14 april 2020 (Bilaga 5: sidan 230-258)

Sammanfattningen av utredningarna samt kommunens bedömning:

Markteknisk undersökningsrapport

En *Markteknisk undersökningsrapport – geoteknik* framtagen av WSP Sverige AB, 30 juli 2020. Rapporten sammanfattades i ett *PM planeringsunderlag – geoteknik*, 3 augusti 2020 (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.

Sammanfattning av markteknisk undersökning:

Utredningarna är framtagna under 2020. Då fastigheten som utredningen gjordes för angränsar till planområdet och de geotekniska förutsättningarna är lika bedöms samma utredning kunna användas vid framtagande av denna detaljplan.

PM – Planeringsunderlag: Geoteknik

I *PM planeringsunderlag, geoteknik*, framtagen av WSP Samhällsbyggnad 3 augusti 2020. Detta dokument har till syfte att översiktligt redogöra för de geotekniska och geohydrogeologiska förutsättningarna inom aktuellt område inför vidare planering.

Några av de rekommendationer som visas i rapporten är att:

- De geotekniska förhållandena för planerade bebyggelser är relativt goda inom det undersökta området.
- Generellt påträffas under varierande mäktighet fyllning, sand och lermorän som troligen underlagrats av sedimentärt berg.
- Aktuella anläggningar och byggnader ska planeras efter resultaten av de kompletterande underökningar.

Sammanfattning av den geotekniska undersökningen:

De översiktliga geotekniska och geohydrogeologiska förutsättningarna inom det utredningsområdet bedöms vara lika planområdet samt att samma utredning kan användas vid framtagande av denna detaljplan.

PM – Inventering av groddjur i bevattningsdamm

Inventering av groddjur i bevattningsdamm togs fram av WSP Sverige AB, 18 juni 2019.

Sammanfattning av inventeringen av groddjur i bevattningsdamm:

Utredningen bedöms inte aktuell förfarstagande av denna detaljplan.

Riskbedömning

Norr om planområdet löper väg 111, som är en primär transportled för farligt gods. En *Riskbedömning för detaljplan Stubbarp 39:2* framtagen 20 september 2019 av WSP Sverige AB, har tagits fram för att undersöka lämpligheten för planerad markanvändning utifrån riskpåverkan i framtagandet av *detaljplan för Stubbarp 39:2 m.fl.*

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 risknivån är acceptabel om rimliga åtgärder vidtas upp till 27 meter från väg 111. Vidare visar beräknad samhällsrisk för planområdet att risknivån är acceptabel. Utredningen visar följande rekommendationer för Stubbarp 39:2:

Rekommenderad markanvändning längs väg 111:

- Inom 0 – 27 meter från väggkanten: 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.
- Utrymning från byggnaden ska vara möjlig i riktning bort från riskkällan (väg 111).
- 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.

Sammanfattning av riskbedömning:

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen detaljplan inte medför ökad risk för olyckor relaterade till väg 111. Samtlig bebyggelse planeras cirka 150

meter från väg 111. Krav på utrymning finns som med som planbestämmelsen (m₂).

Bullerutredning

Utredningen *Vägtrafikbuller från väg 111 och Prästavägen, fastighet Stubbarp 39:2 och 39:3 i Viken* är framtagen 21 augusti 2024 till fastigheten öster och väster om planområdet. Då fastigheterna angränsar till planområdet bedöms samma utredning kunna användas vid framtagande av denna detaljplan.

De översiktliga bullerberäkningarna är mycket förenklade vägelementindelningar för planerade byggnader som skulle inrymma kontorsverksamhet. Bullersituationen har studerats för två slumpmässigt valda punkter på andra sidan Prästavägen (mitt emot planområdet) och nya mätningar har gjort 21 augusti 2024.

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. I tabellen nedan har samma punkter använts med nya siffror.

Tabell 1. Verksamhetens flödeskartläggning (21 augusti 2024) visar deras förväntade leveranser per vecka alternativt per år.

Förväntad typ av trafik	Fordon per vecka	Fordon per år
Ingående leveranser	59	708
Utgående leveranser	45	540
Övriga transporter (exempelvis containertömning budbil och transporter	22	264
Totalt	126 leveranser i veckan	1 512 leveranser om året

Punkt A - Befintlig utredning för Stubbarp 39:2

- I utredningen ligger *Punkt A* 50 meter från väg 111s vägmitt, där hastigheten är 100 km/h.
- Utredningen visar att trafikmängden är 8 000 fordon/dygn och en prognos på 13 000 fordon/dygn.

Punkt A - Jämfört med planområdet Stubbarp 39:1

- Byggnationen inom Stubbarp 39:1 beräknas ligga minst 150 meter från väg 111s vägmitt.
- Trafikmängden förväntas vara den samma som i utredningen (trafikmängden är 8 000 fordon/dygn och en prognos på 13 000 fordon/dygn).

Resultatet visar den ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknas överskriva riktlinjerna något för Stubbarp 39:2. Eftersom förutsättningarna är bättre och avståndet mellan vägmitt och fasad är 100 meter längre än i utredningen anses risken för att bullernivån överskrider vara låg för Stubbarp 39:1.

Punkt B - Befintlig utredning för Stubbarp 39:2

- I utredningen ligger *Punkt B* 100 meter från Prästavägens vägmitt, där hastigheten är 70 km/h.
- Utredningen visar att trafikmängden är 2 500 fordon/dygn och en prognos på 3 900 fordon/dygn.

Punkt B - Jämfört med planområdet Stubbarp 39:1

- Den planerade byggnationen inom Stubbarp 39:1 beräknas ligga minst 27 meter från Prästavägens vägmitt och den befintliga byggnaden på fastigheten ligger cirka 13 meter från väg mitt, byggnaden bekräftas i detaljplan.
- Trafikmängden förväntas vara den samma som i utredningen (trafikmängden är 2 500 fordon/dygn och en prognos på 3 900 fordon/dygn.)

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.

Väg 111 är utpekad som funktionellt prioriterat vägnät, vilket innebär att vägen är av stor vikt för regional tillgänglighet. Befintlig trafikmängd på rampen till väg 111, den del av vägen som ligger närmast planområdet, uppmättes år 2022 till 1 300 fordon.

Sammanfattning av bullerutredning:

Eftersom resultatet visar den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte beräknas överskridas för Stubbarp 39:2 anses risken för att bullernivån överskrids vara låg även för Stubbarp 39:1. En hastighetssänken planeras för Prästavägen förbi Stubbarp 39:1 och 39:2 från 70 km/h till 50 km/h, vilket bidrar till att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad minskar.

De exakta bullernivåerna och kraven på åtgärder följs upp vid bygglovsprövningen.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning Stubbarp 39:2 m.fl., Viken, Höganäs framtagen av WSP Environmental Sverige, 3 augusti 2020.

Syftet med undersökningen var att översiktligt bedöma om planområdet är förorenat eller inte, samt vad det innebär för eventuella risker vid byggnation. Efter fältobservationer och analyser samt diverse jord-och grundvattenprover visade godkända resultat och marken bedömdes som lämplig för den planerade bebyggelsen. Två översiktliga miljötekniska markundersökningar har utförts för planområdet Stubbarp 39:1 (Etapp 1 och 2). Utredningarna sammanfattas under nästa stycke i planbeskrivningen.

Sammanfattning av översiktlig miljöteknisk markundersökning:

Utredningen bedöms inte aktuell förfarntagande av denna detaljplan.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning Stubbarp 39:2 m.fl., Viken, Höganäs framtagen av WSP Environmental Sverige, 1 oktober 2020.

Utredningen om omfattade huvudsakligen en historisk miljöinventering som resulterade i en analys och riskbedömning med tillhörande åtgärdsförslag.

Resultatet visar att Stubbarp 39:2 huvudsakligen består av jordbruksmark och det kan inte uteslutas att det finns föroreningar i punkter eller områden som inte har undersökts. Fyllnadsmassor återfanns i 19 av 20 provpunkter. Totalt skickades 17 jordprover in för analys på laboratorium där fyra prov visade halter över *mindre känslig markanvändning* (MKM). Grundvattenanalyserna visade på förekomst av föroreningar men i halter som bedöms vara låga till måttliga i jämförelse med tillämpbara rikt- och gränsvärden.

Två översiktliga miljötekniska markundersökningar har utförts för planområdet Stubbarp 39:1 (Etapp 1 och 2). Utredningarna sammanfattas under nästa stycke i planbeskrivningen.

Sammanfattning av översiktlig miljöteknisk markundersökning:
Utredningen bedöms inte aktuell förfarntagande av denna detaljplan.

Trafikutredning

Rapport Detaljplan för Stubbarp 39:2 m.fl. – Trafikutredning framtagen av Tyréns AB, 14 april 2020 är en trafikutredning med syfte att förtydliga vilken påverkan den nya verksamheten har på det allmänna gatunätet samt en lämplig utformning av anslutning till fastigheten utredas och fastslås.

På östra sidan av vägen (Stubbarp 39:3) bedrivs i treskift i den befintliga verksamheten på vardagar då:

- 30 personer arbetar mellan 06:00 – 14:00
- 30 personer arbetar mellan 14:00 – 22:00
- 30 personer arbetar mellan 22:00 – 06:00

Totalt arbetar 90 personer skift och 110 personer arbetar dagtid mellan klockan 08:00/09:00 – 17:00/18:00. Transporter till och från det obebyggda planområdet (Stubbarp 39:2) väster om Prästvägen och den befintliga verksamheten (Stubbarp 39:3) kommer att ske under dagtid mellan kl. 07:00 – 17:00. Totalt förväntas 40 tunga fordonsrörelser per vardag att göras mellan Helsingborg och anläggningen i Viken, samt att 20 tunga fordonsrörelser kommer att ske tvärs Prästavägen mellan de båda anläggningarna.

Övergripande trafikstruktur

Beräkningarna visar att det finns utrymme för betydligt mer trafik i korsningen innan kapaciteten överskrids. De båda rampanslutningarna till väg 111 har 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.

Effektiviseringen av verksamheten och trafikflödet förväntas inte öka mer än vad som inryms i den trafikökning som Trafikverkets uppräkningsstal ger.

Beräkningar visar att det finns utrymme för mer trafik i korsningarna i trafikplatsen innan kapaciteten överskrids. Eftersom planförslaget för Stubbarp 39:1 inte innebär en direkt ökning av trafikflöde, utöver det som angetts i de två scenario i trafikutredningen, bedöms utredningen fortfarande vara aktuell.

Då syftet med detaljplanen är att effektivisera den befintliga verksamheten förväntas inga framkomlighetsproblem i anslutningen till Prästavägen eller i trafikplats Stubbarp. Inte heller bedöms planförslaget medföra någon inverkan på trafiksäkerheten. Slutsatsen dras att de trafikmässiga konsekvenserna är hanterbara och att inga särskilda åtgärder krävs.

Biltrafik

Trafikmätningen på Prästavägen från 2019 visar att maxtimmestrafiken i anslutning till planområdet är mellan klockan 7–8 på morgonen samt 16–17 på eftermiddagen.

I utredningen för *detaljplan för Stubbarp 39:2 m.fl.*, har två scenario tagits fram baserat på uppgifter om antalet anställda och eventuella framtida kontorsytor. I det första scenariot bedöms detaljplanen alstra ett trafiktillskott på 2 130 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 ett annat alternativ i utredningen beräknas planområdet alstra drygt 2 700 fordon/dygn. Inte heller i detta alternativ förväntas utbyggnaden medföra några framkomlighets- eller trafiksäkerhetsproblem i anslutningen till Prästavägen eller i trafikplats Stubbarp.

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. Den slutsats som dras för detaljplanen Stubbarp 39:2 m.fl att de trafikmässiga konsekvenserna är hanterbara och att inga särskilda åtgärder krävs.

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. Pervanovo Invest AB 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.

Sammanfattning av trafikutredning:

Syftet med planförslaget är att effektivisera den befintliga produktionen och det interna flödet. Det finns ingen avsikt att utöka produktionen eller antalet anställda. Därför bedöms trafikflödet inte öka mer än vad som inryms i den trafikökning som Trafikverkets uppräkningsstal ger.

Utredningar och rapporter: Stubbarp 39:1

Följande utredningar har tagits fram i samband med framtagande av *detaljplan för Stubbarp 39:1 m.fl., Viken, Höganäs kommun*.

- *Översiktliga miljötekniska markundersökningen inom fastigheten Stubbarp 39:1 – etapp 1* framtagen av MS Syd, 18 augusti 2022.
- *Översiktliga miljötekniska markundersökningen inom fastigheten Stubbarp 39:1 – etapp 2* framtagen av MS Syd, 25 februari 2025.

Nedan finns en kort beskrivning och sammanfattning av respektive utredning, följt av kommunens kommentar och slutsats i hänseende planförslaget för Stubbarp 39:1. Samtliga utredningar kan läsas i sin helhet och finns bifogade tillsammans med planhandlingarna.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning – etapp 1

Prästavägen, som gränsar till västra delen av planområdet, är en potentiell förorenad yta och därför kan åtgärder krävas inom *Stubbarp 39:1*. Den *Översiktliga miljötekniska markundersökningen inom fastigheten Stubbarp 39:1 – etapp 1* framtagen av MS Syd, 18 augusti 2022, visar att marken på fastigheten uppfyller kraven för *mindre känslig markanvändning* (MKM), vilket är Naturvårdsverkets generella riktvärde för förorenade mark. Riktvärdet användas som ett verktyg i bedömningen om en förorening kan innebära en risk och om det finns behov av ytterligare utredning eller åtgärder. Riktvärdena är beräknade utifrån en modell som även kan användas för att anpassas utifrån platsspecifika förhållanden. Det finns enstaka analyser i utredningen som närmar sig gränsen för MKM (mindre känslig markanvändning), detta bör dock inte påverka den planerade verksamheten.

Bekämpningsmedel

Det finns spår av bekämpningsmedel i marken, det vill säga kemikalier som historiskt funnits i växtskyddsmedel i jordbruket i Sverige.

Massor

Det finns en del av planområdets södra del som bör schaktas vid omkring 0,1–0,8 meters djup vid bebyggelse. Massor med halter som understiger

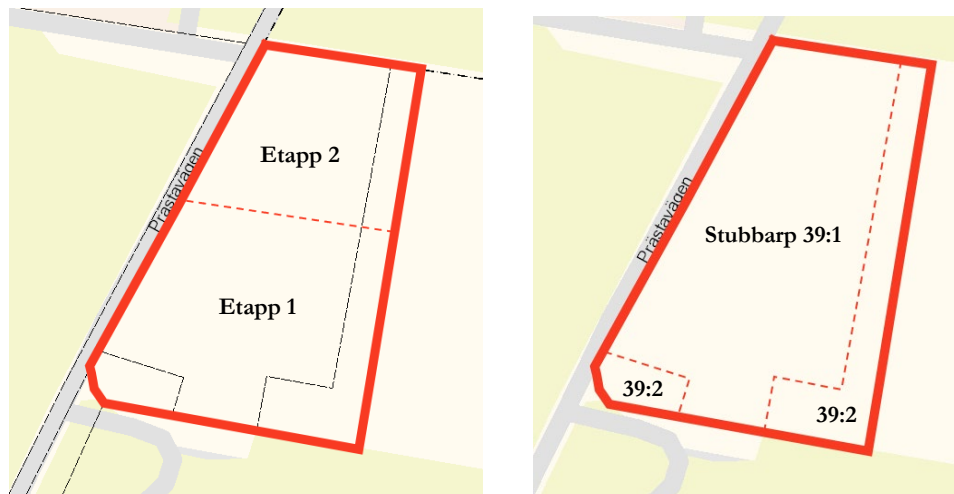
Naturvårdsverkets riktlinjer för *mindre än ringa risk* (MRR) kan återanvändas utan anmälan om avhjälpandeåtgärd. Även massor där halterna i vissa fall är över MRR föreslås återanvändas inom området. Rivningsmassor kan påverka lastberäkningar för nybyggnation.

Eventuella överskottsmassor från området behöver hanteras på ett korrekt sätt utifrån prover och halter. Provtagning av massor kan komma att behövas i samband med borttransport. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Det rekommenderas att provtagning i samband om schaktsaneringen genomförs, för att avgöra om fastigheten kan anses uppnå acceptabla riktvärden.

Sammanfattning av miljöteknisk utredning:

Utredningen visar att det förekommer föroreningar i marken i södra delen av fastigheten, men det är förhållandevis låga halter och de påträffade föroreningarna är ytliga. Med stöd av dessa provresultat bedöms att marken på södra delen av planområdet lämpar sig för den planerade verksamheten. Den framtagna utredningen är utförd i södra delen av fastigheten Stubbarp 39:1, alltså finns ingen utredning utförd i norra delen av fastigheten. Även den norra delen av fastigheten bör genomgå en översiktlig undersökning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att marken i södra delen (etapp 1) lämpar sig för den planerad användning i nuläget samtidigt som en kompletterande utredning krävs för norra delen (etapp 2).



Kartan till vänster visar Etapp 1 och 2 i relation till ungefärligt planområde markerat med rött. Den högra kartan visar Stubbarp 39:1 och Stubbarp 39:3 jämfört med planområdet.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning – etapp 1 och 2

En kompletterande undersökning har tagits fram för resterande del av fastigheten (etapp 2) *Översiktliga miljötekniska markundersökningen inom fastigheten Stubbarp 39:1 – Etapp 2* framtagen av MS Syd, 25 februari 2025.

Då marken undersökts på nytt har även PFAS 11 analyserats. PFAS har på senare år uppmärksammats nationellt som en stor riskfaktor. Verksamheten i sig föranleder inga större misstankar om att det skulle vara förhöjda PFAS-värden till exempel i grundvattnet, men det kan vara lämpligt att provta PFAS ändå.

Syftet med markundersökningen är att i samband med planarbetet översiktligt bedöma, hela planområdet, huruvida området är förorenat eller inte och på så sätt bedöma markens lämplighet. Undersökningen omfattar huvudsakligen:

- Kompletterande jordprover för den norra delen av fastigheten.
- En kartbild över vart på fastigheten jordproverna är tagna.
- En kort sammanfattning eller resultat del.

Markundersökningen bedömer översiktligt huruvida området är förorenat eller inte. Undersökningen beskriver eventuella föroreningars koncentration och utbredning i mark samt om eventuella föroreningar kan innebära oacceptabel risk.

Åtgärds målet bedöms vara Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Undersökningen visar också vilken typ av behov av kompletterande utredningar eller riskminskande åtgärder som krävs informerar hur överskottsmassor ska hanteras. Utredningar (Bilaga 5 och 5.1) kan läsas i sin helhet och finns bifogade tillsammans med planhandlingarna.

Föroreningssituation: Jord

De resultat som framkommer efter grävprovtagning och analys är att samtliga värden motsvarar känslig markanvändning (KM), i en provgrop (nummer 6) tangerar värdena MRR (mindre ringa risk).

Föroreningssituation: Grundvatten

Proverna för grundvatten bedöms inte påverka markmiljön på eller omgivande fastigheter.

Föroreningssituation: Betongkärnor

Proverna för betongkärnor visar förhöjda värden mot KM (känslig markanvändning), men under MKM (mindre känslig markanvändning).

Slutsats

- Det generella riktvärdet MKM är det som bör råda i aktuellt område utgår från industriområde.
- Riktvärdet utgår även från handelsytor och vägar.
- De värden som bör gälla på denna del av fastigheten är mindre känslig markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets krav på förorenad mark.
- Marken på fastigheten uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt *naturvårdsverkets rapport 5976*. Det finns vissa enstaka analyser som närmar sig MKM (mindre känslig markanvändning) dock bör detta inte påverka den planerade verksamheten på fastigheten.

Masshantering: Etapp 1

Massor med halter understigande Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre än ringa risk (MRR) kan återanvändas utan anmälan om avhjälpandeåtgärd.

Masshantering: Etapp 2

Massor förslås dock kunna återanvändas inom området även om halterna i vissa fall är över MRR. Matjord klassas som mindre ringa risk och kan återanvändas utan anmälan på fastigheten.

Åtgärdsförslag: Etapp 1 och 2

- Eventuella överskottsmassor från området behöver hanteras på ett korrekt sätt utifrån halter och provtagning av dessa massor kan komma att behövas i samband med borttransport.
- Den som äger eller brukar en fastighet oavsett om område tidigare ansetts förorenat, och om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, genast underrätta tillsynsmyndigheten.
- Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten för de områden där förorening påträffats.
- Det rekommenderas även att provtagning i samband om schaktsaneringen genomförs, för att avgöra om fastigheten kan anses uppnå acceptabla riktvärden.

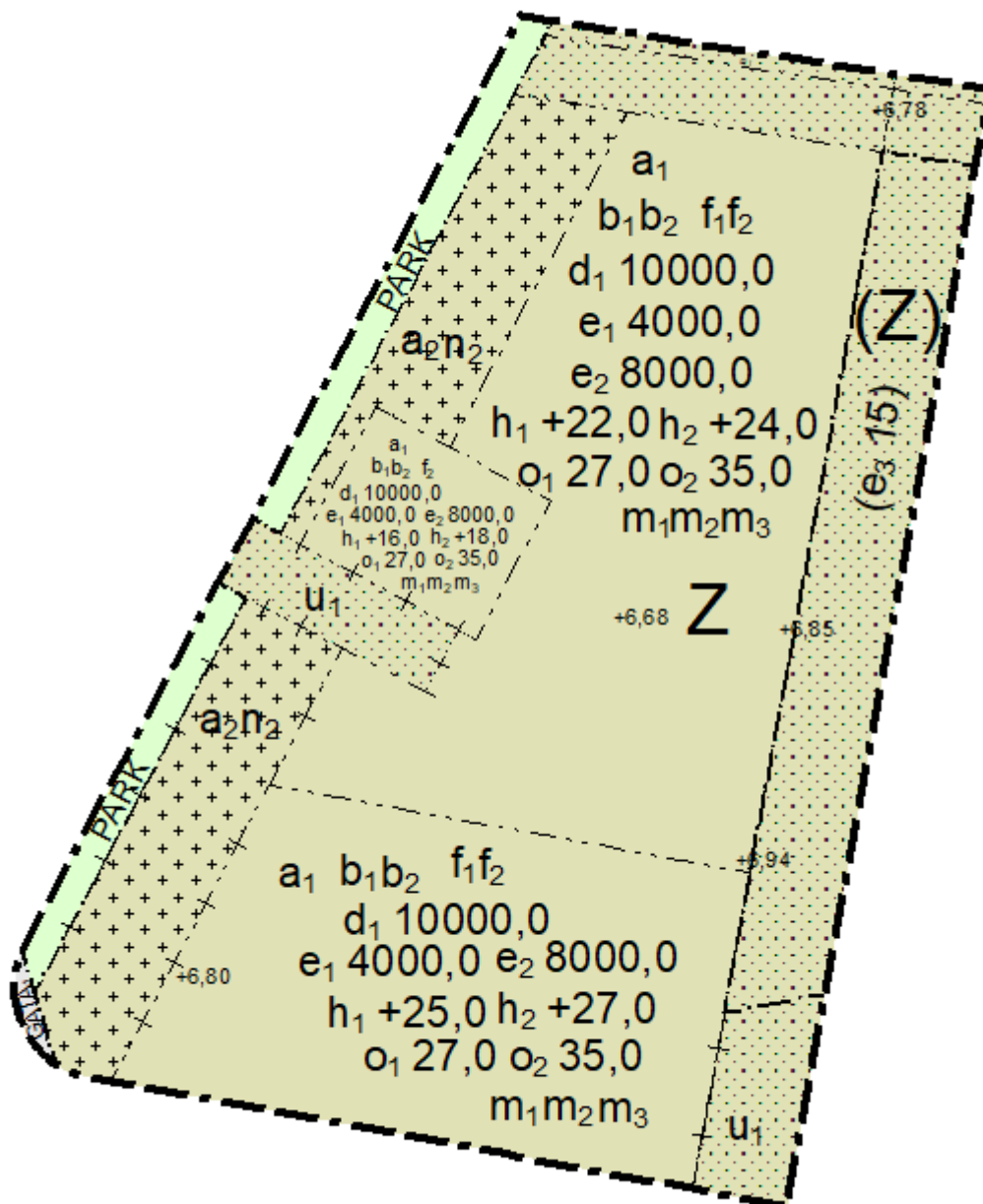
Sammanfattning av miljöteknisk utredning:

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att kompletteringen bekräftar fastighetens lämplighet. Vid påträffande av eventuella markföroreningar ska föroreningar avhjälpas och åtgärder ska vidtas.

► Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av företaget Pervanovo Invest AB i Viken. Företaget har för avsikt att utöka den befintliga verksamheten med lager, kontor och parkeringsplatser. Förbindelsegång föreslås mellan den tänkta bygganden i planförslaget Stubbarp 39:1 och befintlig byggnad på fastigheten Stubbarp 39:3.



Planförslagets plankarta med planbestämmelser.



Planbestämmelser

Gränslinjer

— — • — — • Planområde

Planområdets avgränsning redovisas med planområdesgräns och anger vilket geografiskt område detaljplanen omfattar.

— · — · — · — · Användningsgräns

Områden med olika användningar regleras genom användningsbestämmelser, avgränsningen redovisas med användningsgräns.

— · — · — · — · Egenskapsgräns

Egenskapsbestämmelsernas avgränsning kan redovisas med egenskapsgräns.

— + — + — + — + Sekundär egenskapsgräns

Egenskapsbestämmelsernas avgränsning kan vid behov redovisas med sekundär egenskapsgräns. Den sekundära egenskapsgränsen kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns kan korsa varandra utan inverkan på de bestämmelser som de reglerar.

+ · — + · — + · — + Sammanfallande egenskapsgräns

Egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns, används där egenskapsgränserna sammanfaller.

Gränshierarki

Användningsgräns gäller fram till annan användningsgräns eller planområdesgräns. Egenskapsgränser gäller fram till annan egenskapsgräns av samma typ, användningsgräns eller planområdesgräns. Egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns kan korsa varandra utan inverkan på de bestämmelser som de reglerar.

planområdesgräns



användningsgräns



egenskapsgräns



sekundär egenskapsgräns

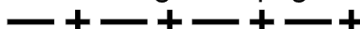


Illustration: Illustrationen är tagen från Boverket och föreställer gränshierarkin för planbestämmelserna i plankartan.

Användning av allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator.

GATA

Gata (lokalgata) med kommunalt huvudmannaskap.
PBL 4 kap. 4 §

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter.

Syftet med att en del av Prästavägen ingår i planområdet är för att skapa en säker in- och utfart till och från verksamhetsområdet. In- och utfarten regleras genom utfartsförbud, vilket är en begränsning av markens utnyttjande (läs mer under *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*).

PARK

Park med kommunalt huvudmannaskap PBL 4 kap. 7 §

Syftet med markanvändningen är att skapa ett visuellt mellanrum, ett avstånd, mellan Prästavägen och verksamhetsområdet. Samt använda som ett dike och avrinningsområde för dagvatten från Prästavägen.

Parkremsan bidrar även till att området smälter in i närområdet, genom att ytan anpassats till befintlig parkstruktur i området. Ytan möjliggör landsbygdskaraktär entrén till Viken.

Användning av kvartersmark

Z - Verksamhet Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra en **utbyggnad av befintlig verksamhet.**
PBL 5 kap. 21 §

Användningen verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen så som kontor och personalutrymme som behövs för verksamheten. Bestämmelsen har valts för att möjliggöra verksamhetsmark med avsikt att utöka den befintliga verksamheten med

Bestämmelsen har valts för att möjliggöra verksamhetsmark med avsikt att utöka den befintliga verksamheten med lager, kontor och parkeringsplatser. En förbindelsegång mellan den tänkta bygganden och befintlig byggnad förväntas effektivisera verksamhetens interna processer.

Tredimensionell fastighetsindelning (3D)

3D planbestämmelser är skapar förutsättningar för en praktisk och funktionell fastighetsförvaltning. Då olika delar av en anläggning används för skilda ändamål.

(Z) Verksamheter förbindelsegång ovanmark får uppföras mellan +11 och +16 meter ovanför angivet nollplan.
5 kap. 21 §

Förbindelsegångarna möjliggör en passage ovan mark mellan byggnaderna inom verksamheten. Förbindelsegångar planeras byggas 5 meter ovanför markplan till 10 meter ovanför markplan och avses fungera som en transport och gångbro mellan den befintliga byggnaden och den tänkta byggnaden.

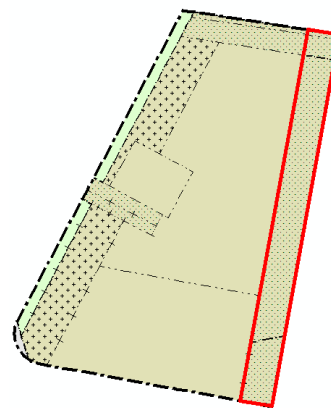
I plankartan anges detta över nollplanet, det vill säga meter över havet. Markens grundnivå ligger + 6,5 till +7 meter över havet. För att få rätt höjdsättning sätts bestämmelsen till $6+5=11$ meter över havet, samt $6+10=16$ meter över havet.

Största tillåtna byggnadsarea är 15% av fastighetsarean inom egenskapsområdet för förbindelsegång. Vilket innebär byggnadsarea (BYA) på maximalt 200 kvm.

Båda fastigheterna ägs av samma fastighetsägare Stubbarp fastighets AB. Stubbarp 39:1 och 39:3 förväntas slås ihop och bilda en fastighet. Ansvaret för förbindelsegångarna är Stubbarp fastighets AB. Om fastighetsägarna inte är dem samma ska en gemensamhetsanläggning upprättas.

Vid fastighetsbildningen ska frågor som hänger samman med ansvaret för anläggningens konstruktion regleras, såsom bärande väggar, stammar och gemensamma installationer. Ansvarsfördelningen går som regel att lösa med en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. För framtida underhålls- och förnyelseåtgärder införs särskilda bestämmelser om fondering i lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL).

Att förbindelsen anläggs ovan mark är på grund av att marken inte får bebyggas på grund av underjordiska ledningar **u-område**. Markåtkomst sker genom att marken inte bebyggs.



Röd markering visar **u-området** i plankartan.

Sammanfattning

Förbindelsegångarna förväntas placeras 5 meter ovan mark och maximalt vara 16 meter hög (mätt från markplan). Syftet med förbindelsen att koppla samman byggnaderna och på så sätt förbättra intertrafiken och på så sätt effektivisera arbetsflödet inom verksamheten. Inga ledningar behöver eller planeras att flyttas. Under de tänkta förbindelsegångarna gäller markanvändningen **Z**. Det finns underjordiska ledningar, vilka skyddas genom prickmark (mark som inte får bebyggas) och **u-område**.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

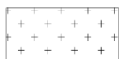


Marken får inte förSES med byggnad.

PBL 11 kap. 1 § 1 stycket 1 punkten.

Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förSES med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk, att marken endast får förSES med viss typ av byggnadsverk eller att marken endast får förSES med byggnadsverk under mark.

Planbestämmelsen säkrar en bebyggelsefri yta mot väg 111. Detta för att minska påverkan på landskapsbilden samt minska risken för olyckor samt minska risken för ljusstörningar samt trafik- och verksamhetsbuller.



Marken får endas förSES med komplementbyggnad.

PBL 11 kap. 1 § 1 stycket 1 punkten.

Med en bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande kan kommunen reglera att endast en viss typ av byggnadsverk får placeras inom ett egenskapsområde. Bestämmelsen behöver formuleras så att det tydligt framgår vilken typ av byggnadsverk som avses. Det kan handla om olika byggnadsverk som komplementbyggnader, murar, plank eller dylikt. Det går också att ange vilken typ av komplementbyggnad som avses, till exempel garage eller uthus.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

PBL 4 kap. 6 §

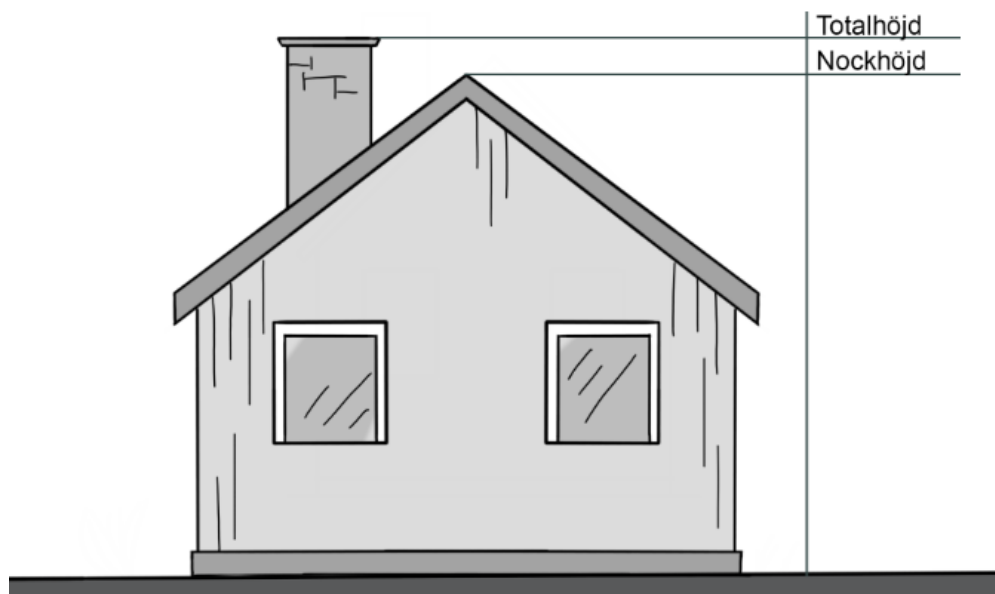
Begränsning av markens bebyggelse. Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta tillåtna nockhöjd angivet i meter över nollplan.

h₂ Högsta tillåtna totalhöjd angivet i meter över nollplan.

Med bestämmelser om höjd på byggnadsverk kan kommunen på kvartersmark reglera höjd på byggnadsverk på olika sätt. En bestämmelse om nockhöjd reglerar höjd upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad, medan totalhöjd reglerar höjden upp till den högsta punkten på en byggnad eller en annan anläggning än byggnad. Vilken typ av höjd som är lämpligast att använda beror på syftet med regleringen i relation till typ av bebyggelse, byggnadsverkets utformning och markens topografi.



*Illustrationen visar två olika sätt att reglera höjden på en byggnad, totalhöjd ochnockhöjd.
Illustration: Klara Falk / Boverket.*

Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet nollplan, till yttertaketets högsta del. De delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas in i totalhöjden. Tabellen nedan beskriver byggnadernas nock- och totalhöjd (till vänster) jämfört med byggnadernas nock- och totalhöjd över nollplanet (till höger). Höjderna (h_{1-2}) skiljer sig åt inom de tre begränsningsytor för egenskapsbestämmelser inom planområdet.

Tabell 1: Byggnadernas högsta tillåtna nock- och totalhöjd, med eller utan nollplan.

<u>Nockhöjd</u>	<u>Totalthöjd</u>	<u>Nockhöjd</u>	<u>Totalhöjd</u>
9 meter	11 meter	+16 meter	+18 meter
15 meter	17 meter	+22 meter	+24 meter
18 meter	20 meter	+25 meter	+27 meter

Nollplanet är cirka mellan +6,5 och +7 meter över havet i tabellen nedan har nollplanet beräknats som +7 meter.

Takvinkel

o₁

Minsta tillåtna taklutning är 27,0 grader.
PBL 4 kap. 16 § 1 stycket 1 punkten.

o₂

Största tillåtna taklutning är 35,0 grader.
PBL 4 kap. 16 § 1 stycket 1 punkten.

En största vinkel kan användas för att det inte ska bli för branta tak. Skälet kan exempelvis vara anpassning till stadsbilden, att förhindra möjligheten att inreda vind eller för att bibehålla viktiga siktlinjer.

En bestämmelse om en minsta vinkel kan vara aktuell i situationer när ett flackt tak inte är lämpligt. Det kan till exempel vara för att förhindra att vatten eller snö samlas på taket, för att uppnå tillräckligt bullerskydd men även för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden.

En reglering av minsta eller största takvinkel ger möjlighet till en stor flexibilitet och tillåter variationer av takutformningen. Detta kan till exempel vara lämpligt i befintliga miljöer där det redan finns en stor variation av takvinklar. I situationer då kommunen vill tillåta en variation av takvinklar och samtidigt undvika för branta eller för flacka tak kan både en största och en minsta takvinkel regleras.

Utnyttjandegrad

e₁ Största tillåtna byggnadsarea är 4 000 kvm inom användningsområdet.

e₂ Största tillåtna bruttoarea är 8 000 kvm inom användningsområdet.

(e₃) Största tillåtna byggnadsarea är 15% av fastighetsarean inom användningsområdet. Planbestämmelsen gäller för förbindelsegång (Z).

Förbindelsegång ovanmark får uppföras minst +11 meter från angivet nollplan till maximalt +17 meter ovanför angivet nollplan.

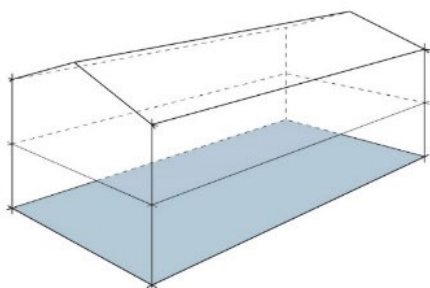
Byggnadsarea (BYA)

Byggnadsarea förkortas BYA och kan förenklat beskrivas som den area som en byggnad upptar på marken. I planförslaget är den största tillåtna byggnadsarean 4 000 kvm.

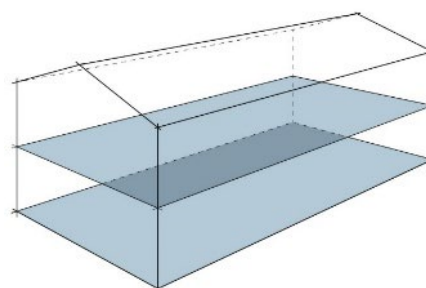
Bruttoarea (BTA)

Bruttoarea förkortas BTA och kan förenklat beskrivas som den sammanlagda ytan av alla våningsplan i en byggnad. I planförslaget är den största tillåtna bruttoarean 8 000 kvm.

Byggnadsarea (BYA)



Bruttoarea (BTA)



Illustrationen visar formen av en tvåvåningsbyggnad där byggnadsarean (till vänster) och bruttoarean (till höger) är kraftigt markerade. Illustration: Sweco / Boverket.

Fastighetsstorlek

d₁ Minsta tillåtna fastighetsstorlek i kvadratmeter inom användningsområdet.

PBL 4 kap. 18 § 1 stycket 1 punkten.

Bestämmelser om största eller minsta fastighetsstorlek är ett av flera sätt som kan användas för att styra exploateringsgraden inom ett område. Bestämmelsen kan tillämpas när kommunen vill styra fastighetsstorleken i ett område utan att reglera fastighetsindelningen i detalj. Bestämmelsen kan till exempel användas för att få en liknande fastighetsstorlek över ett större område eller för att hindra att nya fastigheter avstyckas.

Minsta tillåtna fastighetsstorlek i kvm inom användningsytan. Minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras till 10 000 kvadratmeter och har anpassat till den pågående markanvändningen. Planbestämmelsen förhindrar att fastigheten styckas av samtidigt som den möjliggör att Stubbarp 39:1 ska införlivas i fastigheten Stubbarp 39:3 vilket har fördelar gällande dagvatten och vatten och spillvatten då ledningar kan samutnyttjas.

Utförande

b₁ Källare får inte finnas.

PBL 4 kap. 16 § 1 stycket 1 punkten.

Källare anses inte lämpligt på grund av de höga grundvattennivåerna i området.

b₂ Minst 40% av egenskapsytan ska vara genomsläpplig.

PBL 9 kap 11 §.

Fastigheten Stubbarp 39:1 ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Planförslaget innebär en risk för ökad påverkan på infiltration, avrinning och dränering av dagvatten. En ökad hårdgörning av marken kan i sämsta fall leda till översvämningar.

Andel hårdgjord yta begränsas på grund av markens genomsläppsförmåga. Minst 40% av marken måste vara genomsläpplig. Planbestämmelsen bidrar till en minskad risk för problem med dagvatten genom att minska andelen hårdgjord yta minskar risken till översvämningar.

b₃ 50 % av egenskapsytan ska vara genomsläpplig.

PBL 9 kap 11 §.

Andel hårdgjord yta begränsas på grund av markens genomsläppsförmåga. 50% av marken i närheten av stengärdet måste vara genomsläpplig. Planbestämmelsen bidrar till en minskad risk för problem med skötsel för stengärdet och omgivande vegetation.

Utformning

- f₁** **Tak ska vara av rött takmaterial.**
PBL 4 kap 16 § 1 punkten.

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omkringliggande bebyggelses karaktärsdrags avseende taklutning och takmaterial. Utformningen av den planerade byggnationen föreslås bestå av en träfasad i kombination med tak i rött takmaterial.

Syftet är även att skapa en attraktiv infart till Viken, genom att möjliggöra att den planerade byggnationen anpassas till landskapsbilden. Den tänkta byggnaden förväntas uppföras i skånsk lantbruksstil och byggnaden ska därför anpassas till omgivningen gällande volym, utformning och material.

- f₂** **Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till landsbygdskaraktär avseende färgsättning, fasadmaterial och volym.**
PBL 4 kap 16 § 1 punkten.

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till den befintliga omgivningens karaktärsdrag avseende volym, färgsättning, fasadmaterial och taklutning. Detta för att säkerställa värdena för riksintresset för kulturmiljövård bibehålls vid förtätning samt uppnå syftet om en trevlig entré till Viken. Utformningen av den planerade byggnationen föreslås bestå av en träfasad i kombination med tegeltak.

Syftet är även att skapa en attraktiv infart till Viken, genom att möjliggöra att den planerade byggnationen anpassas till landskapsbilden. Den tänkta byggnaden förväntas uppföras i skånsk lantbruksstil och byggnaden ska därför anpassas till omgivningen gällande volym, utformning och material.

Skydd mot störningar

- m₁** **Vid behov ska bländskydd mot ljusstörningar uppföras mot väg 111, dock inte inom vägens säkerhetszon.**
PBL 4 kap. 12 § 1 stycket 1-2 punkten.

Med bestämmelser om skydd mot störning kan kommunen på kvartersmark reglera möjligheten att utföra skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion. Även skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen kan regleras.

Syftet är att minska påverkan på landskapsbilden samt minska störningsrisken för omgivningen från ljus som uppstår av trafiken och på fastigheten på grund av verksamheten på fastigheten samt minska risken för olyckor och öka trafiksäkerheten i och utanför planområdet.

Bländskydd får inte uppföras inom vägens säkerhetszon, vilken är 9 meter från asfaltskant. Bländskydd ska utformas i samråd med Trafikverket och planbestämmelsen gäller generellt inom planområdet.

m₂ Utrymning av byggnad ska vara möjlig i riktning bort från väg 111.

PBL 4 kap. 12 § 1 stycket 1-2 punkten.

Syftet är att ha en säker utrymningsplats.

Trafikverket bedömer att det ska finnas ett utökat byggnadsfritt avstånd om 30 meter från väg 111 för framtida utveckling av vägen eller trafikplatsen till byggnaderna inom planområdet. Marken mellan vägkanten på väg 111 och cirka 40 meter in på planområdet får därför inte förses med byggnad. Riskbedömningen visar att utrymning från byggnaderna ska vara möjlig i riktning bort från riskkällan.

Väg 111 är en statlig väg som berörs av planförslaget norr om planområdet. Väg 111 har ett utökat byggnadsfritt avstånd på minst 30 meter. I föreslagen detaljplan är det byggnadsfritt avståndet cirka 40 meter mellan påfarten till Väg 111 i sydgående riktning och den tänkta byggnaden inom planområdet. Avståndet mellan väg 111 och den tänkta byggnaden inom planområdet är cirka 150 meter. Kommunen anser att Trafikverkets krav redan uppfylls och planförslaget kvarstår.

m₃ Bullerkällor, såsom ventilationsaggregat och kompressorer, ska placeras så att ljudet riktas bort från skola och närliggande bostäder för att minska störningsrisken.

PBL 4 kap. 12 § 1 stycket 1-2 punkten.

Syftet är minska störningsrisken genom att säkerställa att ljud från verksamheten inte stör omgivningen. Planbestämmelsen reglerar att bullerkällor, såsom ventilationsaggregat och kompressorer, ska placeras så att ljudet riktas bort från skola och närliggande bostäder.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Markytan får inte förändras, stengärde får inte förvanskas eller rivas.

PBL 4 kap. 10 §

Stengärde i norr ska behållas och säkras i detaljplan, muren får inte förvanskas eller rivas.

Stengärdet med ek skyddas i detaljplan, tillsammans med krav på markens genomsläpplighet. Marken behöver vara genomsläpplig för att växter och djur ska trivas i och vid stengärdet. Planbestämmelsen säkrar stengärdet och omgivande vegetation.

Syftet är att säkerställa en god boendekvalité för förbipasserande samt att behålla jordbruks karaktären i området. Stengärdet är en tydlig gräns i landskapet mellan verksamhetsområdet, väg 111 och jordbrukslandskapet. Växlighet som idag växer intill stengärdet bidrar till en bullerskyddande effekt. Muren är även en livsmiljö för växter och djur. Att biotopen säkras i detaljplan gynnar den biologiska mångfalden då muren är en viktig livsmiljö för omgivningens växter och djur, exempelvis för ormar och fåglar.

n₂ **Allé ska finnas om minst fem lövträd.**
PBL 4 kap. 10 §.

Allé ska finnas bestående av minst fem lövträd inom egenskapsområdet.

Planbestämmelsen finns för att möjliggöra anläggandet av en allé längs Prästavägen. Fastighetsägaren ansvar anläggning och skötsel. En allé består av lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad och består av minst fem träd längs en väg. Totalt längs Prästvägen planeras för sammanlagt (minst) 10 lövträd, fem inom vardera egenskapsområde.

Syftet med planbestämmelsen är att skapa visuellt avstånd mellan Prästavägen och verksamhetsområdet avseende trafiksäkerhet samt minska risken för trafik- och verksamhetsbuller. Träden kan också dämpa upplevelsen av verksamhetsområde i entrén till Viken. Allén bidrar även till att verksamhetsområdet enklare smälter in i landskapsbilden.

+ 0,0 **Markens höjd över nollplanet angivet i meter.**
PBL 9 kap 11 §

Var nock- eller totalhöjden (h_{1-2}) ska mätas ifrån beror på hur bestämmelsen formuleras. Det går också att ange i planbestämmelsen att höjden ska mätas från ett angivet nollplan. Inom planområdet är nollplan ungefär mellan +6,5 och +7,0 meter över havet. Med nollplan avses geoiden i det höjdsystem som detaljplanen är upprättad enligt.

Genom att använda nollplanet vid reglering av höjden för en byggnad skapas en viss relation mellan den befintliga bebyggelsen utanför planområdet och den tänkta bebyggelsen inom planområdet.

Ändrad lovplikt

a₁ **Marklov krävs för hårdgörning av mark.**
PBL 9 kap. 12§ punkt 3.

Marklov krävs vid markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Det krävs marklov, om kommunen har bestämt det i detaljplanen, för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Marklovplikten utökas så att den omfattar även hårdgörning av mark. Anledningen är att det ska vara möjligt att följa upp bestämmelsen om att en viss del av fastighetsarean inom kvartersmarken måste vara genomsläpplig.

a₂ **Startbesked får inte ges för byggnad förrän allé om minst fem lövträd finns planterade**
PBL 4 kapitlet 14 § punkt 1.

Startbesked får inte ges för byggnad förrän allé om minst fem lövträd finns planterade.

Med bestämmelser om villkor för startbesked kan kommunen på kvartersmark reglera att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får lämnas förrän minst fem lövträd har planterats.

Genomförandetid

5 år **Genomförandetid över hela planområdet**
PBL 4 kap. 21 §.

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med detaljplanens datum för laga kraft. Under 5 år från det att detaljplanen får laga kraft, kan man förvänta att detaljplanen genomförs. Den valda genomförandetiden 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.



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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Målsättning är att detaljplanen ska antas våren 2025.

Avtal

Ett planavtal har upprättats då exploatören bekostar planläggning

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som gata. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för anläggandet av in och utfarten som betecknas som GATA i plankartan medan exploatören står för kostnaderna.

Vatten och avlopp (VA-kollektivet) får kostnader för utbyggnad av nya anslutningar. Kostnaderna för dessa täcks av anslutningsavgifter. Vid flytt av ledningar ansvarar kommunen tillsammans med berörda aktörer 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 kvartermark för markering av förekommande kablar.

Exploatören ansvarar för att område markerat med ”u” och ”n” hålls fritt.

Regler och tillstånd

Eftersom den befintliga verksamheten utökas kan tillståndsplikten behöva utökas.

Fastighetsrättsliga genomförande frågor

Fastighetsägare

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

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildningsåtgärder behöver genomföras då Stubbarp 39:1 ska införlivas i Stubbarp 39:3. Fastighetsreglering för den allmänna platsmarken måste

genomföras. Förslagsvis överförs marken till Stubbarp 34:2. Ansökan om förrättning ska skickas in och bekostas av exploatören.

Rättigheter

Det finns en distributionsledning för natur- och biogas inom planområdet som inte har säkrats genom rättighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploator bekostar detaljplanen.

Planavtal planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal. Detaljplanen bekostas genom plankostnad som tas ut i samband med samråd och antagande av detaljplanen.

Fastighetsbildningskostnader

Ansökan om förrättning ska skickas in och bekostas av exploatören.

Drift allmän plats

Det är kommunalt huvudmannaskap för gata, vilket innebär att kommunen ansvara för skötsel och underhåll av gata och park längs med Prästavägen.

Drift vatten och avlopp

Vatten och avlopp ska kopplas till befintliga ledningar på fastigheten på Stubbarp 39:3 och kommer där med att ingå i kommunen verksamhetsområdet för vatten och spillvatten samt dagvatten och därmed ansvarar kommunen för driften. Nya VA-ledningar och anslutningar bekostas av exploator.

Gatukostnader

Inga nya kostnader förväntas uppstå på allmän plats i samband med detaljplanen. Den del av detaljplanen som består av gata längs Prästavägen har idag kommunalt huvudmannaskap, detta förändras inte i detaljplanen.

Tekniska frågor

Här redovisas beskrivning av de tekniska frågor som har betydelse för genomförandet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Exploator står för eventuell utbyggnad av vatten och avlopp enligt kommunens riktlinjer.

Prövning enligt annan lagstiftning

Verksamheten är i dag anmälningspliktig till miljöavdelningen med program för egenkontroll. Programmet innehåller hur bolaget avser kontrollera utsläpp till luft och vatten, hantering av kemikalier, avfall, buller samt riskbedömning av verksamheten samt dokumentation över ansvaret enligt miljöbalken.



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 (MKB) ska 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 en miljöbedömning enligt 6 kap. MB.

Motivering:

- Strider inte mot några nationella, regionala eller lokala mål.
- Är förenlig med översiktsplanens intentioner.
- Fastställer befintliga förhållanden

Påverkan på natur

Planförslaget innebär en mindre negativ påverkan på landskapsbilden, eftersom det öppna landskapet mellan Viken och väg 111 inte blir lika tydligt.

Påverkan på riksintresset för kustzon

Planförslaget innebär en mindre negativ påverkan då fastigheten ligger i ett industriellt område och i direkt anslutning till serviceort, ytan har dessutom varit bebyggd med gård och stallbyggnader.

Påverkan på samhällsfunktioner

Planförslaget innebär en mindre negativ påverkan på samhällsfunktioner då förslaget innebär ökade transporter. Planförslaget innebär också en måttlig positiv påverkan på samhällsfunktioner, eftersom förslaget genererar ett underlag till mer service i Viken och fler arbetstillfällen för kommunen.

Planförslaget innebär dock en 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 mindre negativ påverkan på människors hälsa då trafiksäkerheten försämras något på grund av ökade trafikmängder.

Påverkan på mark

Planförslaget innebär en mindre 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 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 att transporter 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 mindre 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 – ökande utsläpp

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

Planförslaget innebär en mindre negativ påverkan på luft ökande utsläpp. Detta eftersom förslaget innebär fler transporter och att det kommer ske en uppvärmning av lokaler. Uppvärmningen av lokalerna förväntas ske via biobränsle

från verksamhetens produktion. Planförslaget möjliggör större ytor och samma omfattning av produktion som befintlig verksamhet.

Påverkan på klimatt faktorer

Planförslaget innebär en mindre 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 mindre negativ påverkan på bebyggelse och kulturmiljö som förväntas kompenseras med utformning och placering av ny bebyggelse. Siktlinjerna förändras marginellt från väg 111. Även infarten från väg 111 till Viken blir förändrad då planförslaget innebär större byggnader.

Inom detaljplanen ska ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omkringliggande bebyggelses karaktärsdrag avseende färgsättning, fasadmaterial och taklutning. Utformningen av den planerade byggnationen föreslås bestå av en träfasad i kombination med tegeltak.

Syftet är även att skapa en attraktiv infart till Viken, genom att möjliggöra att den planerade byggnationen anpassas till landskapsbilden. Den tänkta byggnaden förväntas uppföras i skånsk lantbruksstil och byggnaden ska därför anpassas till omgivningen gällande volym, utseende och arkitektur.

Ekologiska konsekvenser

Balanseringsprincipen

Balanseringsprincipen är en av planeringsinriktningarna i kommunens Översiktsplan 2035 och ska tillämpas då jordbruksmark eller grönområden tas i anspråk för bebyggelse. De gröna värden som då försvinner ska kompenseras med ekosystemtjänster som ersätter de förlorade värdena. Kompensationen ska finnas på plats innan ursprunglig biotop tas i anspråk.

Sociala konsekvenser

Kopplingar till omgivning

Planområdet ligger i utkanten av Viken, längs Prästavägen och nära väg 111. Väster om Prästavägen finns en detaljplan som möjliggör för gång- och cykelväg till service såsom kollektivtrafik, skola och affär.

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 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. MB

Jordbruksmark

Kommunen anser inte att området har speciella förutsättningar då fastigheten används för verksamheten. Kommunen anser inte heller att fastigheten är av nationellt intresse. Området för fastigheten har omvandlats från odling och djurproduktion i stall till verksamhetsområde.

Miljökvalitetsnormer

Luft utomhus

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

Vatten

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

Buller

Det finns inga riktvärden för trafikbuller för kontorsverksamheter, 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.

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 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

Översvämningar

I Höganäs kommuns klimat PM (Beslutat av den 24 januari 2012

Kommunstyrelsen) 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.

Konsekvenser på infrastruktur

Trafik

Baserats på ”Uppgifter för trafikutredning Stubbarp 39:2 m.fl.- behov av underlag”, daterad den 21 augusti 2024, förväntas trafiken till och från verksamheten öka i området med uppskattningsvis 10 lastbilar/varubilar/dag.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för kommunen

- Kommunen står för driftkostnaderna i området avseende allmän platsmark i form av gata och park. Då den allmänna platsen i planförslaget införlivas i fastigheten Stubbarp 34:2.

Konsekvenser för fastigheten STUBBARP 39:1 / STUBBARP 39:3

- Exploatören får en utgift i samband med lantmäteriförrättning då Stubbarp 39:1 ska fastighetsregleras till Stubbarp 39:3.
- Exploatören ansvarar för att bekosta eventuella fastighetsbildningar som avses genomföras inom detaljplanen. Ytan detaljplanelagd som PARK inom Stubbarp 39:1 ska fastighetsregleras till Stubbarp 34:2.
- Anslutning av nya och-/eller flytt av ledningar ska finansieras av exploatören.
- Exploatören betalar detaljplanarbetet.
- Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom detaljplanen bekostas av exploatör.
- Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.
- Åtgärder på det statliga respektive kommunala vägnätet till följd av en exploatering ska bekostas av exploatören.
- Om det finns andra aktörer som hämtar avfall är det exploatörens ansvar att kontakta dem.

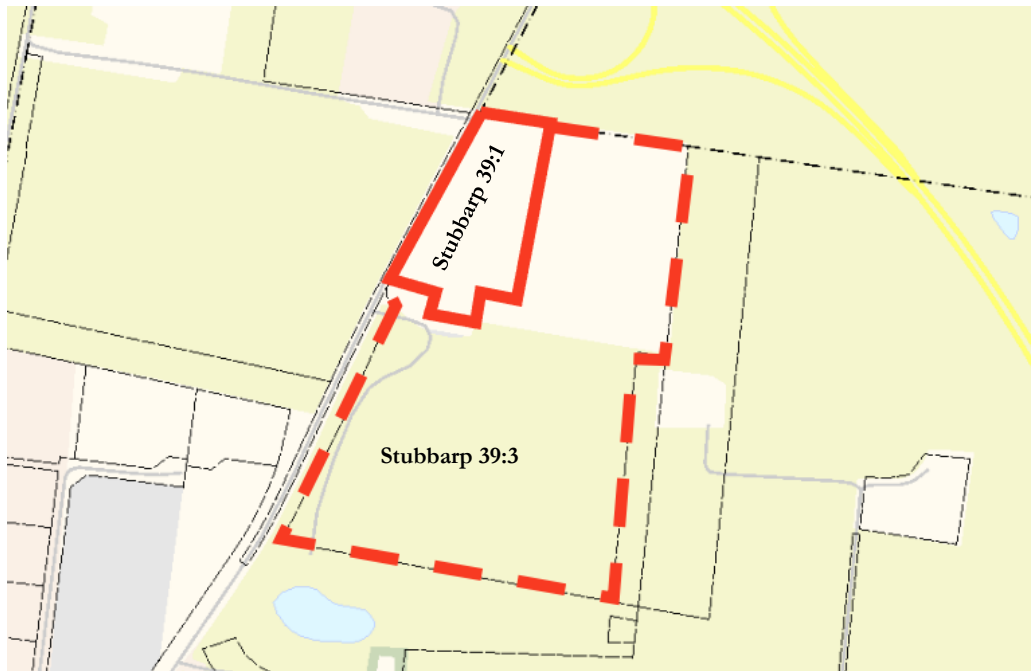
Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsägare

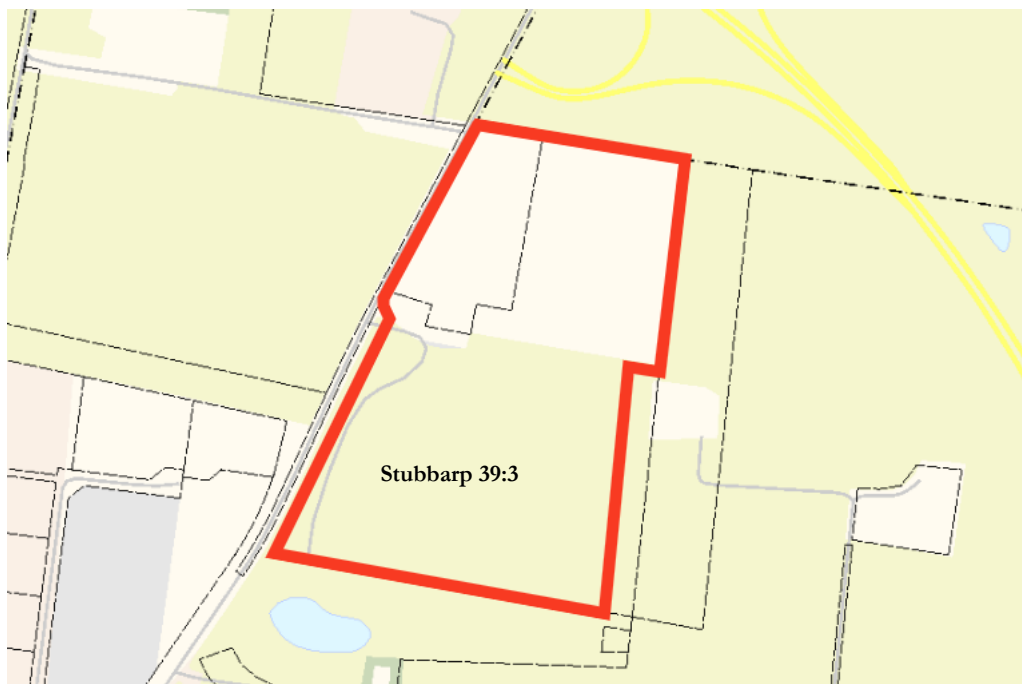
Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för genomförandet av detaljplanen.



Karta: Före fastighetsregleringen av Stubbarp 39:1 (inom röd linje), i relation till Stubbarp 39:3 (streckad linje).



Karta: Efter fastighetsregleringen till Stubbarp 39:3 (röd linje).

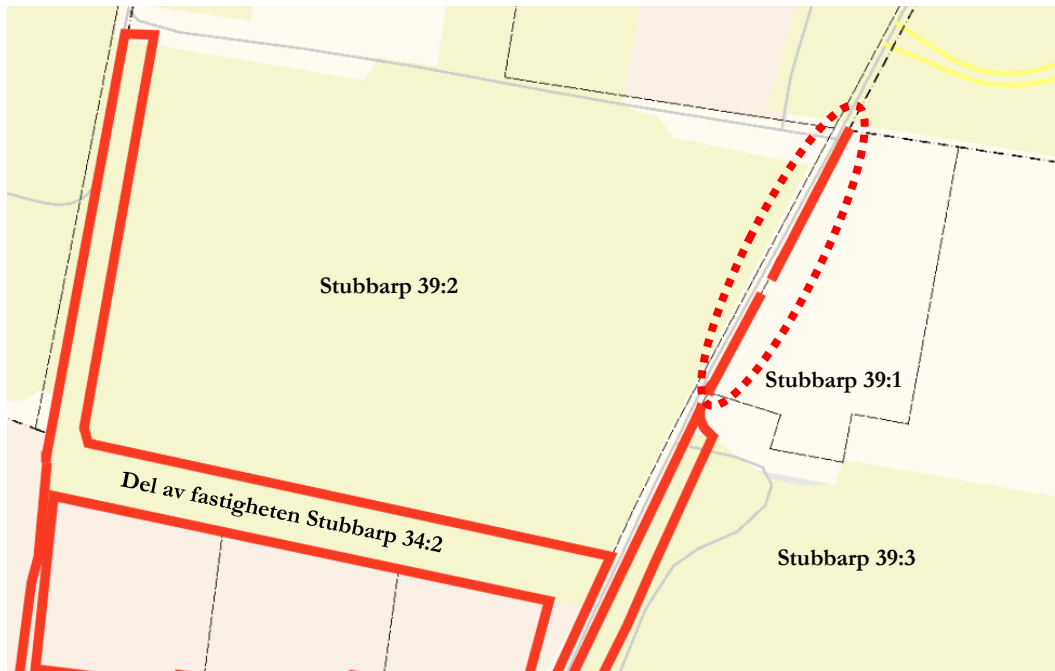
Konsekvenser för fastigheten STUBBARP 39:3

Stubbarp 39:1 ska fastighetsregleras till Stubbarp 39:3.

Konsekvenser för fastigheten STUBBARP 34:2

Del av fastigheten Stubbarp 39:1 utlagt som "Park" fastighetsregleras till fastigheten Stubbarp 34:2. Del av fastigheten Stubbarp 39:3 utlagt som "Park och Gata" fastighetsregleras till fastigheten Stubbarp 34:2.

På bilden nedan syns del av fastigheten Stubbarp 34:2 dit den allmänna platsen inom planförslaget ska införlivas.



Karta: Bilden visar del av fastigheten Stubbarp 34:2 (den röda ytan) dit den allmänna platsen inom planförslaget ska införlivas. Det röda strecket som syns inom den rödprickiga cirkeln är den ytan som adderas till Stubbarp 34:2.