



**Akt nr:**  
**1284-P422**

**\*AU\$1284-P422\***

|                                                 |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| Upprättade år<br>2010                           | Ärendenummer<br>M1013 |
| Ärende<br>Detaljplan för Viken 120:1 och 136:1. |                       |
| Kommun<br>Höganäs                               |                       |
| Län<br>Skåne                                    |                       |

Till akten hör

.....1.... band

.....17.... numrerade sidor

.....-..... inneliggande kartor

.....1.... andra kartor p<sub>2</sub>

**1284-P422**



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET  
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet

Ink. 2010 -01- 0 5

Dnr: .....

2009-08-05

**MEDDELANDE LAGA KRAFT**

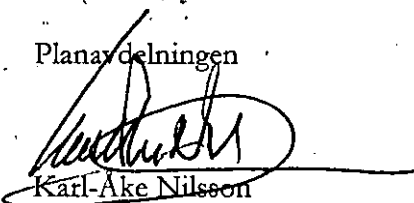
**Detaljplan för Viken 120:1 och 136:1 i Viken,  
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2009-06-17 § 58 antagit  
detaljplan för Viken 120:1 och 136:1 i Viken, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

**Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 15 juli 2009.**

Planavdelningen

  
Karl-Ake Nilsson  
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad  
Lantmäterimyndigheten



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

## **PLANBESKRIVNING**

### **LAGA KRAFT**

### **ENKELT PLANFÖRFARANDE**

#### **Detaljplan för**

#### **Viken 120:1 och 136:1 i Viken**

Höganäs kommun, Skåne län



#### **HANDLINGAR**

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

**Planbeskrivning**

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2000-04-09

antagits av KF: 2009-06-17

vunnit laga kraft: 2009-07-15

## **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med planen är att skapa ändamålsenliga lokaler med utrymme för olika centrumverksamhet, t ex handel, kontor, samlingslokaler.

## **Bakgrund**

Förutsättningarna i planområdet har förändrats under senare år. Bankverksamheten har lagts ner och det har inkommit önskemål om att utveckla närbutiken för att kunna ge en bredare service.

Kommunstyrelsen uppdrog den 10 mars 2009 åt planavdelningen att genomföra planprocess för Viken 120:1 för handel/kontor.

## **Planförfarande och planprocess**

Planarbetet genomförs med enkelt planförfarande, d.v.s. efter samråd och underrättelse antas planen i kommunfullmäktige.

Planen förväntas antas under 2a-3e kv. 2009.

## **Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB**

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

## **Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen**

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

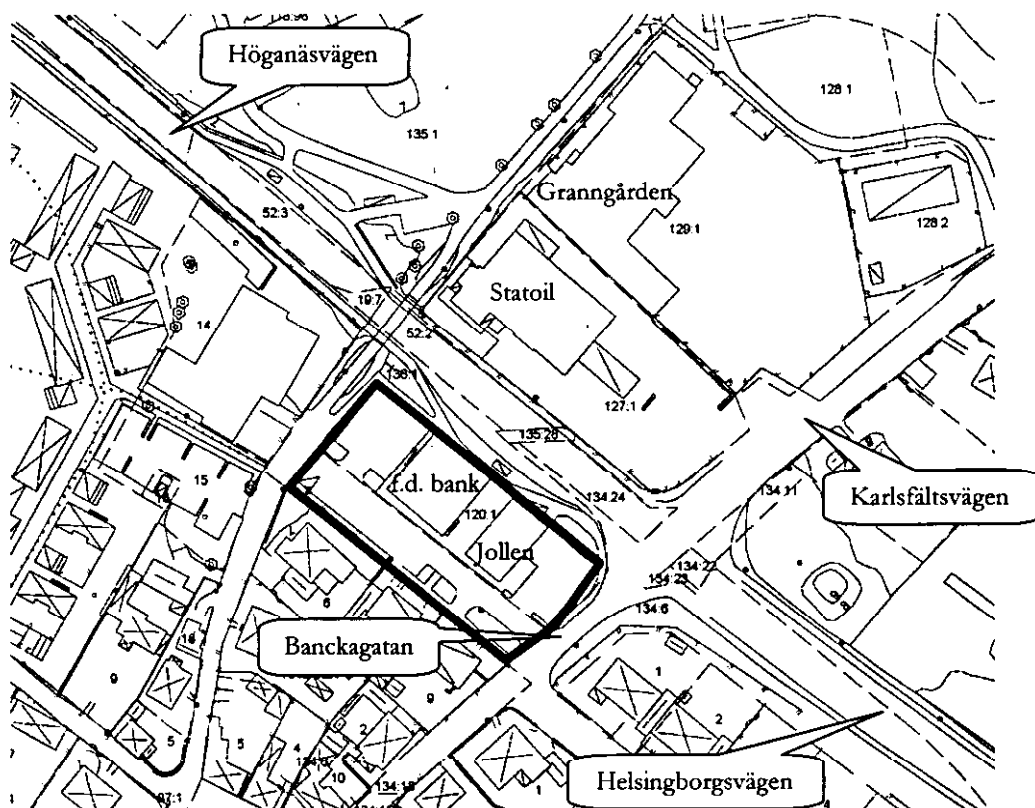
Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

## **Plandata**

### **Planområdets läge och omfattning**

Planområdet ligger i den södra delen av Viken, utmed Helsingborgsvägen/Höganäsvägen i korsningen Karlfältsvägen/Banckagatan.

Planområdet omfattas av fastigheten Viken 120:1 och Viken 136:1.



## Markägoförhållanden

Fastigheten Viken 120:1 är privatägd. Fastigheten Viken 136:1 ägs av Höganäs kommun.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Planområdet är redovisat som befintlig servicebebyggelse i översiktsplan 2002. (aktualiserad 2005). En fördjupning av översiktsplanen för Viken, 2006, redovisar också området som befintlig service.

### Riksintressen

Planområdet ligger utanför Riksintresse för kulturmiljön – Gamla Viken. Planförslaget omfattar en mindre låg tillbyggnad och bedöms inte vara i konflikt med riksintresset. En liten del av den östra parkeringsytan ligger inom lokaltbevarandeintresse redovisat i **Kulturmiljöplan**, 1993. Avsikten med det lokala bevarandeintresset är infarten till Gamla Viken och dess landmärken men förslaget är inte i konflikt med detta eftersom tillbyggnad föreslås mellan två befintliga byggnader som ligger bort från infarten.

### Detaljplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för Kv Lönne m.m. i Viken (1983) innehåller två separata byggrätter med en öppen yta i mellan. Ytan har idag fungerat som genväg för gående från busshållplatsen. Planen ersätts i delar.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet består till stora delar av hårdgjorda eller bebyggda ytor. Längs infartsgatan ligger allmänna parkeringsplatser och gräsrefuger. Norr och söder om byggnaderna ligger parkeringsplatser. Den norra kantas av mindre träd. Området är förhållandevis plant och ligger på ca + 7 meter över havet.

### Radon

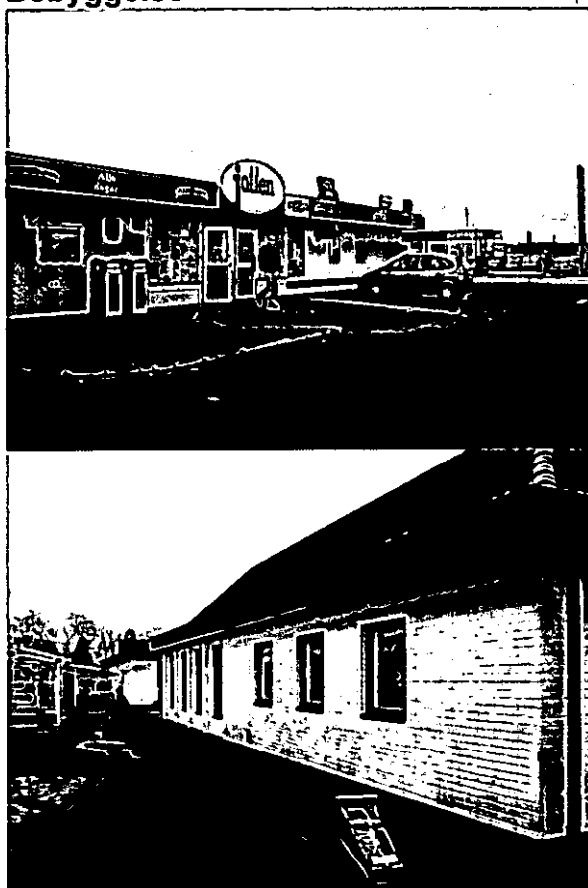
Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Planområdet omfattas av befintlig bebyggelse som inte utgörs av bostadsbebyggelse.

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

## Bebyggelseområden

### Bebyggelse



Inom planområdet ligger två handels- och kontorsbyggnader. De är av enklare karaktär, i vitt tegel. Handelslokalen i söder har platt tak och kontorslokalen i norr har valmat tak med bruna betongpannor.

Befintliga byggrätter är sammanlagt ca 620 kvm.

Planområdet omges av villabebyggelse i väster och syd/sydost samt verksamheter i norr och öster.

*Foto: Ovan vänster: Handelslokalen Jollen. Vänster: Den gamla banklokalen.*

### Offentlig och kommersiell service

Handel bedrivs i den mindra södra lokalen, jourbutiken Jollen, med post- och apoteksservice, tipsombud m.m. Den norra lokalen rymde tidigare bankkontor med detta är numera nedlagt. Lokalerna är relativt små och utvecklingsmöjligheterna är begränsade.

7

Norr om planområdet ligger ett gym och öster om planområdet ligger en bensinstation med verkstad samt Lantmännen/Granngården.

### **Tillgänglighet**

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan prövas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Planområdet nås via Helsingborgsvägen/Höganäsvägen och Banckavägen. Öster och norr om planområdet går en gång- och cykelväg med tunnel under Helsingborgsvägen.

#### **Kollektivtrafik**

Direkt öster om planområdet ligger en busshållplats. Den trafikeras med täta turer mellan Höganäs och Helsingborg.

#### **Parkering**

Inom fastigheten Viken 120:1 finns idag ca 26 parkeringsplatser fördelade norr och söder om byggnaderna. Det finns möjlighet att anlägga fler platser. Längs infartsgatan finns idag 13 allmänna parkeringar.

### **Störningar**

Idag förekommer biltrafik och varutransporter till och från verksamhetslokalerna.

#### **Luftföroreningar**

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 - 2005 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Värdena överskrider ej miljökvalitetsnormerna. Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer i Viken.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Planområdet är försörjt med traditionell lösning och är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Genom den norra parkeringen och mellan byggnaderna går dagvattenledningar. Ledningen som går mellan byggnaderna avvattnar busshållplatsen i norr och ledningen över parkeringen avvattnar gatan i norr. För att kunna bebygga området måste ledningen mellan byggnaderna flyttas.

#### **Värme, övriga ledningar**

Planområdet är redan utbyggt.

## Förändringar, planens innehåll

Planförslaget innebär att förutsättningar för en varierad centrumverksamhet skapas och att en sammanhållen byggnad blir möjlig.

### Natur

#### Mark och vegetation

Planförslaget innebär inga förändringar.

### Bebyggelseområden

#### Bebyggelse

Planförslaget medger centrumändamål, för att ge fastigheten möjlighet att utvecklas. Inom bestämmelsen Centrumändamål ryms butiker, kontor, service, föreningslokaler, bibliotek m.m. Planförslaget medger en sammanhängande byggrätt vilket motsvarar en byggnadsarea på ca 770 kvm, vilket innebär en ökning med ca 150 kvm. Byggnaden tillåts uppföras till en våning med en högsta nockhöjd på 6,0 meter, vilket motsvarar nuvarande höjd på den norra byggnaden, den gamla banklokalen.

#### Offentlig och kommersiell service, arbetsplatser

Planen föreslår en bred användning, centrumändamål, för att ge möjlighet för en ändamålsenlig lokal och olika verksamheter/service i centrala Viken. Planområdet läge gör det attraktivt för olika typer av verksamheter och behovet kan komma att ändras.

En utveckling av handelsverksamheten kan skapa förutsättningar för fler arbetsplatser.

#### Tillgänglighet

Tillgängligheten till byggnaderna provas i bygglovsskedet. Planområdet har inga direkta höjdskillnader vilket ger goda förutsättningar för god tillgänglighet.

### Gator och trafik

#### Gatunät, gång- och cykeltrafik

Befintligt gatunät bibehålls.

#### Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsytorna på fastigheten bibehålls. Det finns utrymme för ca 30 parkeringsplatser, vilket väl motsvarar parkeringsbehovet. Det finns ingen parkeringsnorm för Viken men enligt den för Höganäs (7 juni 2006) är behovstalet per 1000kvm/bruttoarea 35 platser. Allmänna parkeringar finns längs infartsvägen.

Varumottagning sker på både den södra och norra gaveln. Detta kan komma att påverka antalet parkeringsplatser men antalet bedöms räcka för planerad verksamhet.

### Störningar

Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig ökad störning. Planförslaget bedöms inte generera mer trafik än de tidigare två verksamheterna inom planområdet. Utbyggnaden är av sådan liten omfattning.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planförslaget innebär att dagvattenledningen mellan befintliga byggnader måste flyttas. Dagvattnet från busshållplatsen kan ledas norrut och kopplas på den ledning som går över den norra parkeringen. Ledningarna på parkeringen måste säkras genom u-område, mark som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Den södra byggnaden saknar dagvattenservis varför denna lämpligen kopplas på den kopplingspunkt som blir kvar efter att ledningen mellan husen har flyttats.

## **Administrativa frågor**

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft

## **Konsekvenser av planens genomförande**

Planförslaget är inte i strid med riksintresse kulturmiljövården - Gamla Viken.

Planens genomförande är inte i konflikt med gällande översiktsplan, kommunens kulturmiljöplan eller naturvårdsplan.

Planförslaget påverkar inte stadsbilden negativt. Planen ger förutsättningar att skapa en mer sammanhållen stadsbild ut mot gamla v 111.

Planförslaget ökar möjligheterna till en bredare service och möjlighet till fler arbetsplatser.

Planförslaget bedöms inte medföra en ökad störning.

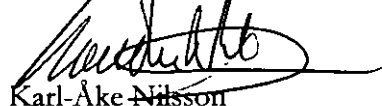
Planförslaget innebär att resande med buss måste gå runt den nya byggrätten, istället för att gena mellan befintliga byggnader.

## **Medverkande tjänstemän:**

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.

PLANAVDELNINGEN

2009-04-09



Karl-Åke Nilsson  
Planchef



Katinka Lovén  
Planarkitekt



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**LAGA KRAFT**  
**ENKELT PLANFÖRFARANDE**

**Detaljplan för**  
**Viken 120:1 och 136:1 i Viken**  
**Höganäs kommun, Skåne län**



### **HANDLINGAR**

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

**Genomförandebeskrivning**

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2009-04-09

antagits av KF: 2009-06-17

vunnit laga kraft: 2009-07-15

## Syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa ändamålsenliga lokaler med utrymme för olika centrumverksamhet, t ex handel, kontor, samlingslokaler.

### Bakgrund

Förutsättningarna i planområdet har förändrats under senare år. Bankverksamheten har lagts ner och det har inkommit önskemål om att utveckla närbutiken för att kunna ge en bredare service.

Kommunstyrelsen uppdrog den 10 mars 2009 åt planavdelningen att genomföra planprocess för Viken 120:1 för handel/kontor.

Planarbetet handläggs med enkelt planförfarande.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under andra-tredje kvartalet 2009.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

### Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

### Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och Höganäs kommun. Exploatören bekostar eventuell markarbeten.

## Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom planområdet ägs av privat fastighetsägare och Höganäs kommun.

När planen vunnit laga kraft skall förrättning ansökas om hos lantmäterimyndigheten. Berörda ledningar säkras genom ledningsrätt. Mark inom fastigheten ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

## Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar utbyggnaden inom kvartersmark och eventuella markingrepp.

## Tekniska frågor

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen är redan utbyggt.

Flytt av ledningar och andra maskiningrepp bekostas av exploatören. Planförslaget kräver att en dagvattenledning måste flyttas samt att ny anslutning måste göras.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

### Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.  
Mark- och exploateringschef Dag Strandin.

PLANAVDELNINGEN

2009-04-09



Karl-Åke Nilsson  
Planchef



Katinka Lovén  
Planarkitekt