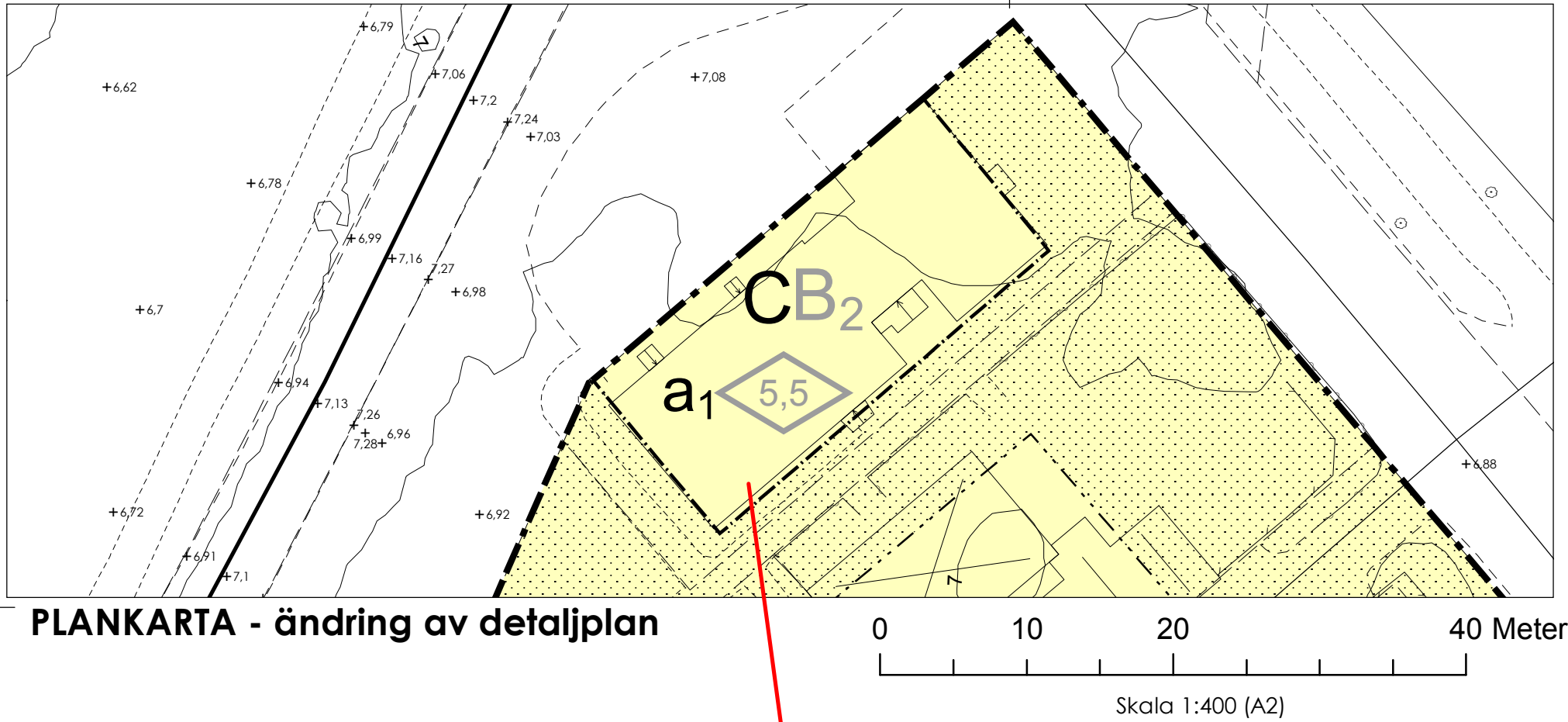




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

C Centrum, ÄPBL 5 kap. 3 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

a1 Genomförandetiden är 5 år, ÄPBL 5 kap. 5 § 1 st

UPPLYSNING

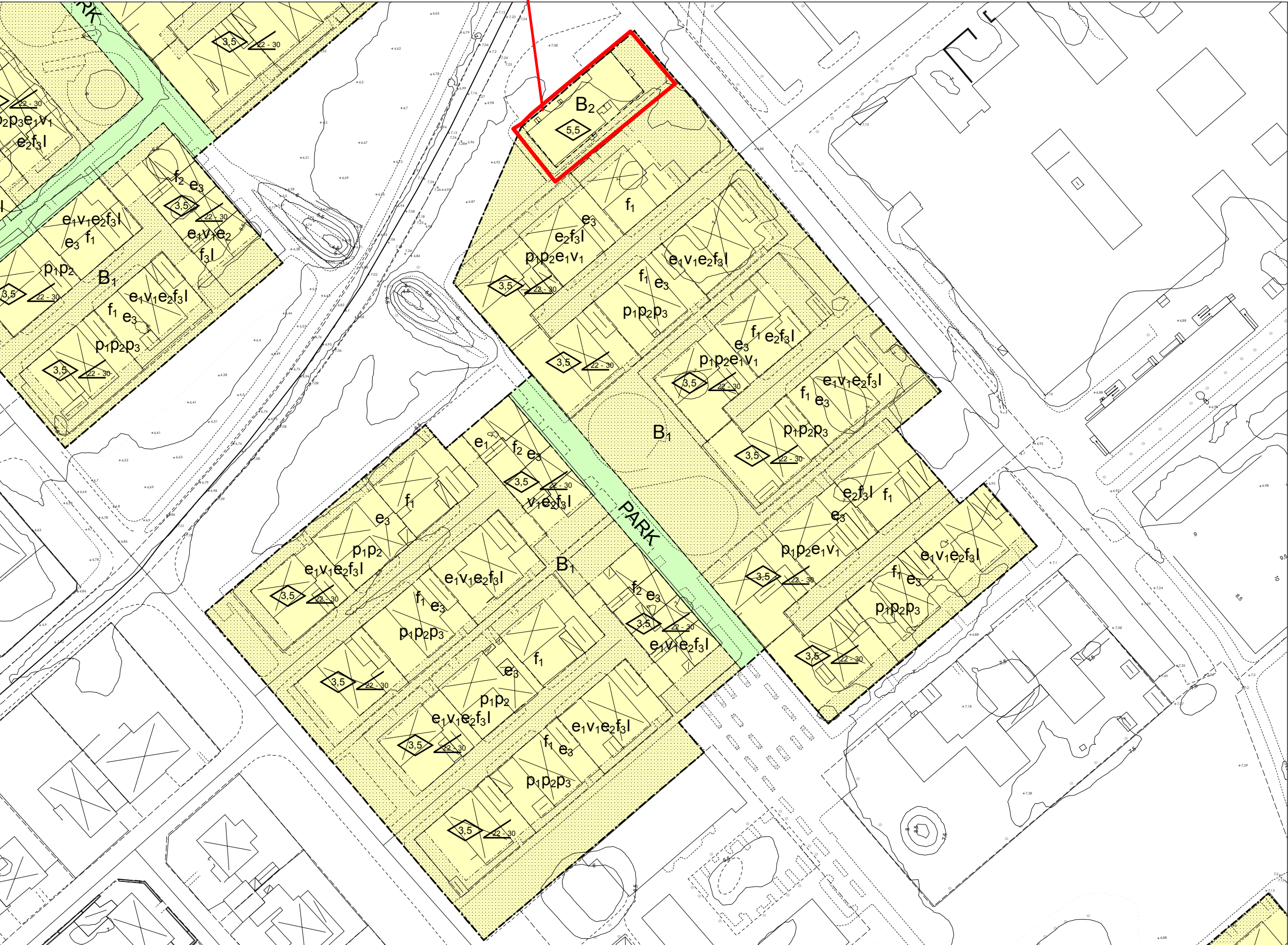
Upprättad enligt PBL från 1987

Plankartan är en ändring av och gäller jämsides med denna ändring.
med plankartan för detaljplanen 12-VIK-397, laga kraft 1977-03-02 .
Endast bestämmelse centrum (C) tillkommer. Inga egenskapsbestämmelser
utgår eller tillkommer. Gråtonade bestämmelser är en återgivning av fortsatt
gällande bestämmelser enligt plankartan för VIK-397.

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att ändra gällande
detaljplanebestämmelse från panncentral, tvätteri och dylikt
till en som medger dagens verkliga användning, det vill säga
olika former av centrumverksamhet inom Viken 135:13.



ÖVERSIKTSKARTA



Del av befintlig detaljplan som ändras

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

MÄNSTORP 29	Fastighetsbeteckning / fastighetsgräns
---	Körbanas kant
---	Stig
---	Rättighetsgräns
---	Gasledning
---	Staket
---	Barträd / lövträd
---	Byggnad - karterad efter fasad
---	Byggnad - karterad efter takkant

Grundkartan är upprättad i maj 2018 av Geodataavdelningen,
Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs, genom kopiering av digital
primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1992, flyghöjd
800 m. Fäلتkomplettering av grundinformation och fastighetshetsutredning
i maj 2018.

Skala: 1:1000
Standard: 1
Koordinatsystem i plan: SWEREF99 1330
Höjdsystem: RH2000
Upphovsrätt/kontaktperson: Geodataavdelningen,
Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs/Anders Skoog



HÖGANÄS KOMMUN

Ändring av detaljplan för
Viken 135:13
i Viken, Höganäs kommun, Skåne län

ANTAGANDE:
2018-09-17

LAGA KRAFT:
2018-10-16

Laga kraft-handling
Enkelt förfarande

Skala 1:400 (A2)

UPPRÄTTAD:
2018-08-20

Anna Thott
Plan- och bygglovschef

Emelie Edström
Planarkitekt, WSP

KS/2011/290



PLANBESKRIVNING

FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR VIKEN 135:13

I VIKEN,

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



ANTAGANDEHANDLING, 2018-10-16



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

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

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

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:400 med tillhörande bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

BILDER

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:
Erik Bredmar, planeringsstrateg
Anna Thott plan- och bygglovschef
Emelie Edström, planarkitekt, WSP Sverige AB
Emma Karlsson, landskapsarkitekt, WSP Sverige AB



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att göra ett tillägg till gällande detaljplanebestämmelse som är *panncentral, tvätteri och dylikt* med en som även medger dagens verkliga användning, det vill säga olika former av centrumverksamhet inom Viken 135:13.

Planförslaget innefattar:

- Tillägg till gällande detaljplanebestämmelse *panncentral, tvätteri och dylikt* med planbestämmelse *centrum*.

BAKGRUND, PLANBESKED

2011-05-02 inkom Vikenhus Ekonomiska Förening med en ansökan om planläggning med syfte att ändra gällande detaljplanebestämmelse från tvättinrättning och panncentral till icke störande verksamhet med kontor (dock ej hotell- och konferensverksamhet). Planavdelningen behandlade denna ansökan i *Planutredning om planändring för fastighet Viken 135:13*, gjord 2011-09-16.

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt PBL (1987:10).

Kommunstyrelsen beslutade den 6 oktober 2011, § 238, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Viken 135:13, Höganäs.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med enkelt planförfarande, dvs. granskningen utgår.



SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut i byggnadsnämnden sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till byggnadsnämnden för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

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

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet ligger i Höganäs kommun i de centrala delarna av Viken. Planområdet ligger alldeles intill Viken skola och i närheten av dagligvaruhandeln på orten. Prästavägen som är en av de större vägarna i Viken går strax norr om planområdet.

Planområdet omfattar 633 kvm.



Aktuellt planområdet i kommunen



Aktuellt planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Viken 135:13. Fastigheten ägs av privatperson.



Aktuell fastighet som ingår i planområdet

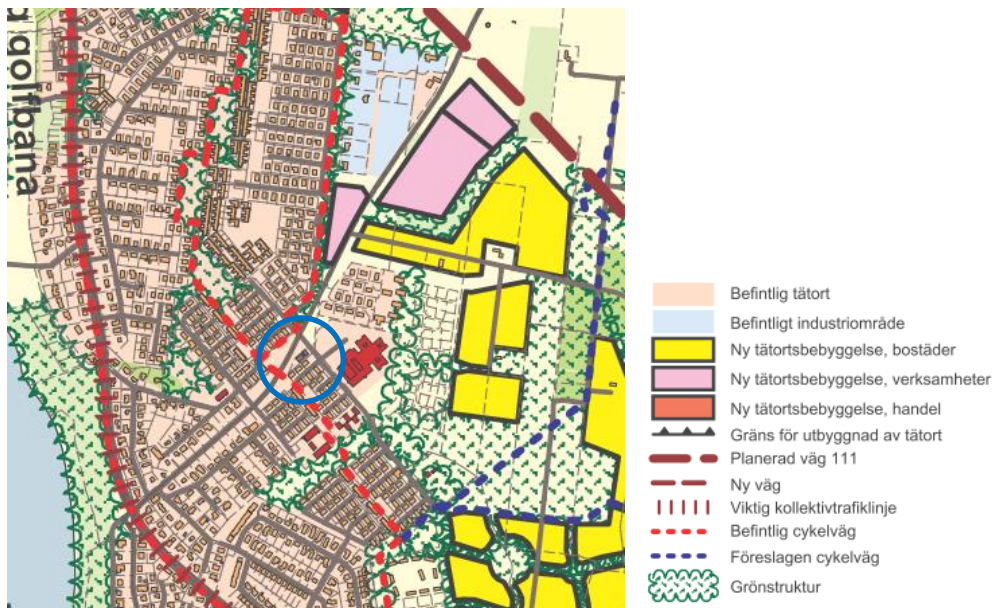


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 vann laga kraft 2002-11-25. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet att området är del av befintlig tätort.



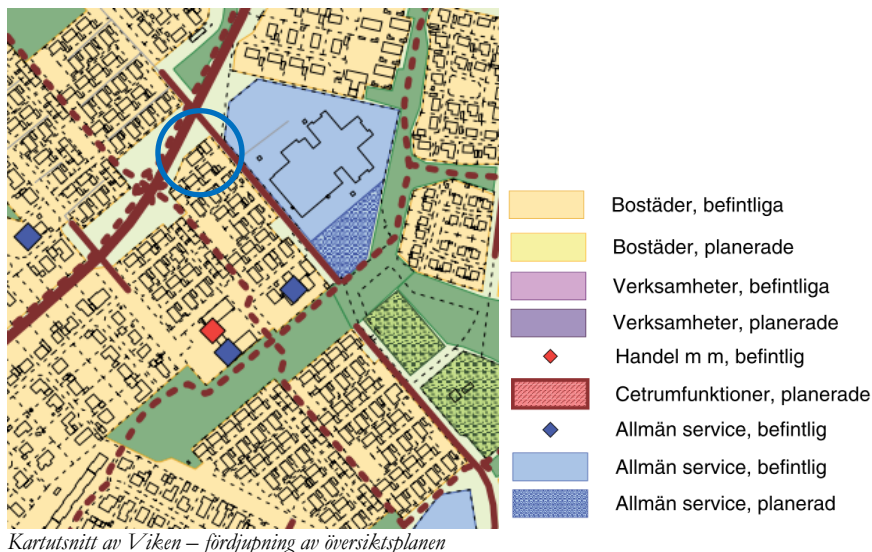
Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

VIKEN – FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN

Viken – fördjupning av översiktsplanen vann laga kraft 2008-05-21. En fördjupad översiktsplan är inte juridiskt bindande.

I fördjupningen är området utpekad som befintliga bostäder

I fördjupningen föreslås Vikens centrum, området där Hälsingborgsvägen/Höganäsvägen möter Karlfältsvägen/ Banckagatan långsiktigt bli Vikens främsta handels- och serviceområde. Dock nämns det även att verksamheter kan etableras nära bostäder i vissa delar, varvid kravet ska vara att dessa ska anpassas till de boendes villkor och alltså inte får vara störande. Den fördjupade översiktsplanen medger alltså denna planändring.



DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

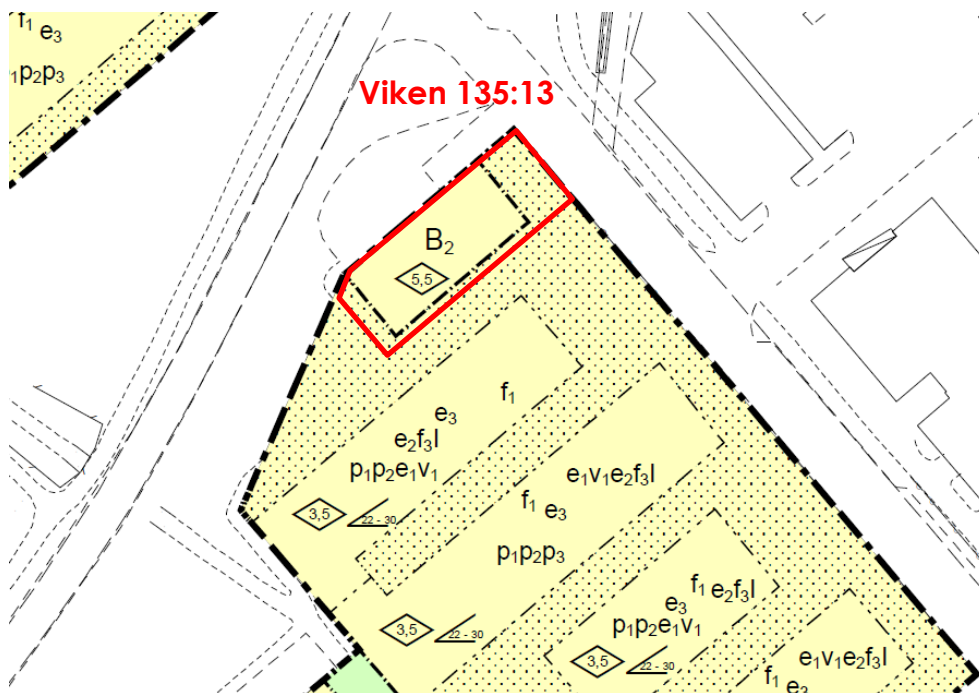
För området gäller följande detaljplan:

GÄLLANDE DETALJPLAN 12-VIK-397

Planområde, genomförandetid

Gällande detaljplan 12-VIK-397, laga kraft 1977-03-02 benämner aktuell fastighet som område för panncentral, tvätteri och dylikt. Delar av fastigheten får inte bebyggas. Angiven maximal byggnadshöjd är 5,5 meter.

Gällande detaljplan kommer att kompletteras med föreslagen ändring av detaljplan, vilket innebär att användningen ändras till att även omfatta centrumändamål.



PARKERINGSNORM & PARKERINGSPOLICY

Höganäs kommuns parkeringspolicy antogs den 19 september 2013. Parkeringsnormen anger att normalvärdet för bilplatser per 1000 kvm bruttoarea för butiker är 35 stycken och detta innefattar både för arbetande och besökare. Normalvärdet för bilplatser per 1000 kvm bruttoarea för kontor är 22 stycken, för både arbetande och besökare.

Behovet kan räknas ner om området ligger centrumnära, nära kollektivtrafik, nära handel och service. Behovet kan även räknas ner om parkeringsplatser samutnyttjas i området. Att samutnyttja parkeringar kan i många fall vara lämpligt för att slippa stora outnyttjade ytor. Ofta står exempelvis parkeringar i anslutning till arbetsplatser tomma på kvällen och kan därför finnas möjlighet för boende i närheten att utnyttja dessa. De flesta har inga problem med att gå 100 meter till sin bil. Samutnyttjande av parkeringar kan vara en anledning att minska kraven enligt parkeringsnormen.

KVALITETSPROGRAM VIKEN

Kvalitetsprogram för Viken godkändes i kommunstyrelsen den 9 april 2013. Aktuellt planområde omfattas inte av kvalitetsprogrammet.

HANDELSUTREDNING

Ingen särskild handelsutredning är gjord.

RIKSINTRESSEN**KUSTZON**

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken, men riksintresset påverkas ej då planområdet ligger inom befintlig tätort med befintlig bebyggelse.

ÖVRIGA RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår ej i område definierat som riksintresse för kulturmiljö, naturvård, rörligt friluftsliv och turism eller friluftsliv och fritidsfiske.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

Utredningsområdet berörs inte av några befintliga områdesskydd.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG**KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ**

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.

Bevarandemotivet är att Viken tillhör länets bäst bevarade kustsamhällen där såväl fiske som sjöfart, varvsrörelse, jordbruk och boskapsskötsel spelat en avgörande roll för ortens gestaltning och bebyggelsens prägel. Betydelsefulla komponenter i miljön är gatunätet, bebyggelsestrukturen, kyrkan, kvarnen, merparten av de äldre, enskilda husen och hamnområdet. Skansarna är viktiga dokument över Skåne som gränsprovins.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SKÅNES KUSTZON

Länsstyrelsen i Skåne och Region Skåne har tagit fram ett planeringsunderlag för kustkommunerna i Skåne, rapporten *Skånes kustområden – ett nationallandskap*, 2001:35. I rapporten rekommenderas bland annat att komplettering av bebyggelse bör främst lokaliseras på insidan av etablerad kustbebyggelse.

Planförslagets syfte bedöms vara i linje med rapportens rekommendationer.

► FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Aktuell fastighet är placerad väl synlig utmed Prästavägen, en av Vikens infartsleder samt Bokvägen. Fastigheten består av en byggnad som tidigare har använts som komplementbyggnad (panncentral och tvätter) för ett större bostadsområde. Dock är denna användning inaktuell och byggnaden används istället till kontor, lager, chokladtillverkning med mindre försäljning samt transformatorrum och elektronikrum för bostadsområdet.

Befintlig byggnad består av två byggnadskroppar, en högre mot Bokvägen och en lägre i motsatt riktning och är vitputsad med platt tak. Huvudentrén är riktad mot bostadsbebyggelsen i sydost. Inom fastigheten finns det möjlighet för parkering samt inlastning utmed Bokvägen.

Sydöst om aktuell fastighet ligger enplans bostadsbebyggelse som har sina huvudentréer riktade mot aktuellt planområde. Bostadsbebyggelsen har garage och trädgård mot sydost. Väster och norr om aktuell fastighet ligger ett större grönområde och Prästavägen. Nordöst är Vikenskolan och dess parkeringsplats placerad.



Placering av aktuell fastighet i Viken



Aktuellt planområde

OMRÅDETS HISTORIA

Området Gamla Vikens historik finns dokumenterad och beskriven i flera av kommunens skrifter, exempelvis Kulturmiljöplan (del 1:1993, del 2: 1994, del 3: 1995) och Kvalitetsprogram för Gamla Viken.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet ligger centralt i samhället Viken. Området karakteriseras av bostadsbebyggelse och Vikenskolan som ligger öster om fastigheten.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markgrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

BEBYGGELSE

Befintlig byggnad består av två byggnadskroppar, en högre mot Bokvägen och en lägre i motsatt riktning. Byggnaden är vitputsad med platt tak. Huvudentrén är riktad mot bostadsbebyggelsen i sydost.

Kring fastigheten ligger områden med en- och tvåplans villabebyggelse från 70-talet och framåt, samt Vikenskolan. Skolan utgör den största volymen med två våningar och är målpunkten i området.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Aktuellt planområde ligger inom befintlig tätort med närhet till skola, affärer och annan service.

TRAFIK

BILTRAFIK

Planområdet angränsar till kommunala och enskilda vägar. Närmsta statliga väg är väg 111 öster/norr om planområdet. Bokvägen som ligger nordöst om fastigheten är en återvändsgata som slutar söderut. Prästavägen som ligger nordväst om planområdet är en av Vikens infartsleder som används för att nå olika målpunkter i samhället.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Längs Bokvägen och Prästavägen finns gång- och cykelvägar som förbinder området med övriga Viken.

KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafiken går längs Höganäsvägen. Närmaste hållplats ligger vid "Fortet", (gångavstånd cirka 600 m).

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Parkering sker på egna fastigheten samt på yta norr om fastigheten som tagits i anspråk. Marken norr om fastigheten är planlagd som allmän plats, park.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten har befintliga anslutningar med kommunalt dricks- och spillvatten.

DAGVATTENHANTERING

Fastigheten har befintlig anslutning till ett dagvattennät.

VÄRME

Fastigheten har befintlig anslutning till elnät.

AVFALL

Avfall från verksamheten hanteras inom fastigheten.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Längs med Bokvägen har E.ON Gas en distributionsledning för natur- och biogas.
Fastigheten har befintlig anslutning till fibernät.

HÄLSA, SÄKERHET**BULLER**

Ingen risk för buller bedöms föreligga.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

Ingen känd tillståndspliktig verksamhet finns idag på fastigheten.

MARKFÖRORENINGAR

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

VIBRATIONER

Ingen risk för vibrationer bedöms föreligga.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Ingen risk för översvämning bedöms föreligga.

RADON

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



PLANFÖRSLAG

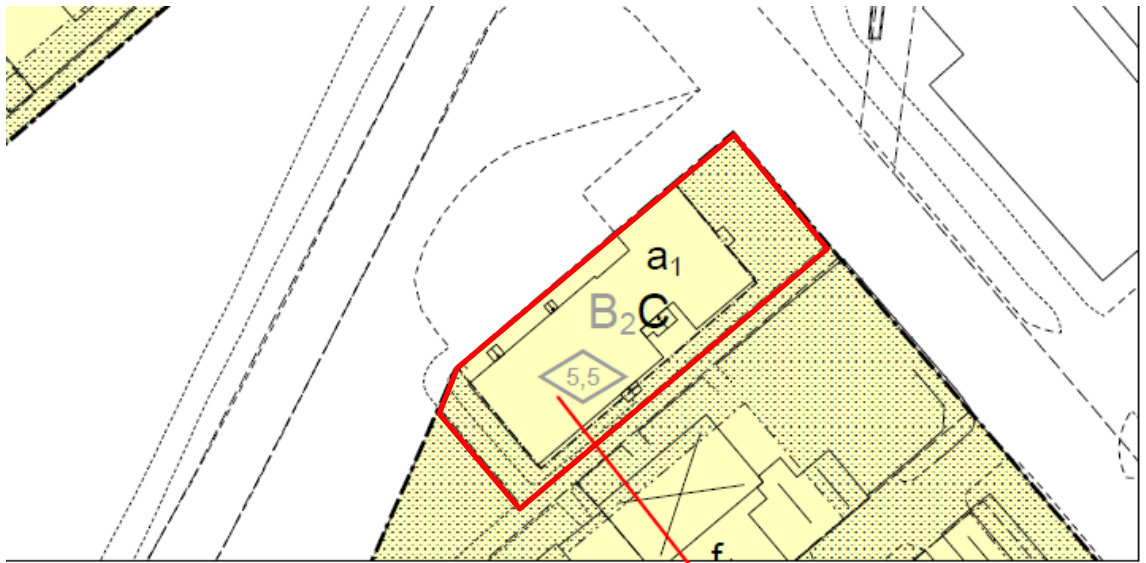
SAMMANFATTNING

Ändring av detaljplanen omfattar fastigheten Viken 135:13. Syftet är att göra ett tillägg till gällande detaljplanebestämmelse *panncentral, tvätteri och dylikt* till en som även medger dagens verkliga användning, det vill säga olika former av centrumverksamhet.

Planförslaget innefattar:

- Tillägg till gällande detaljplanebestämmelse *panncentral, tvätteri och dylikt* med planbestämmelse *centrum*.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplanens riktlinjer för markanvändning.



Karta: del av gällande detaljplan 12-VIK-397. Röd streckad ram är den del som berörs av ändring av gällande detaljplan.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Förslaget innebär ingen tillkommande bebyggelse utan reglerar användningen där syftet i underliggande detaljplan kvarstår. Förslagen ändring innebär att planbestämmelse *B2-panncentral, tvätteri och dylikt* tas bort och ersätts av planbestämmelse *C- Centrum*.

VERKSAMHETER OCH KOMMERSIELL SERVICE

Förslagen detaljplaneändring kommer medge dagens verkliga användning, det vill säga kontor, lager och chokladtillverkning med mindre försäljning samt transformatorrum och elektronikrum för bostadsområdet.

Centrum (Planbeteckning: C)

Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

BILTRAFIK

Fastigheten kommer fortsätta att angöras från Bokvägen. Då skälet till detaljplaneändringen är att bekräfta den aktuella användningen idag, samt fastighetens centrala placering med utbyggt gång- och cykelnät samt närhet till kollektivtrafik, bedöms det inte bli någon påverkan på trafikflöden.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Byggnaden omfattar cirka 270 kvm och på sikt beräknas hela fastigheten kunna användas till kontor och handel. Enligt parkeringsnormen behövs då åtta parkeringsplatser. Det går inte att lösa på fastigheten. Den del av fastigheten som skulle kunna användas för parkering beräknas kunna innehålla tre parkeringsplatser.

Normen bedöms i detta läge kunna frångås med hänvisning till platsspecifika omständigheter så som exempelvis närhet till kollektivtrafik, handel och service och tillgång till gång- och cykelvägar. Eventuellt kan möjligheten att samutnyttja parkering med Vikenskolan utredas, beroende på hur många parkeringsplatser verksamheten kräver.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ändringen av detaljplanen innebär att det inte sker någon ändring av den tekniska försörjningen.

FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING

Planförslaget utgår från befintlig byggnad. Vid nybyggnation bör frågan om grundläggning hanteras.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas fjärde kvartalet 2018.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.



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.

SOCIALA KONSEKVENSER

Detaljplanen påverkar positivt lokal verksamhet och handel då det ger möjlighet till permanent bygglov för centrumverksamheter.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Detaljplanen påverkar positivt ekonomiskt då den möjliggör för verksamheter som genererar intäkter och arbetstillfällen.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN Viken 135:13

Detaljplanen påverkar positivt ekonomiskt då den möjliggör för verksamheter som genererar intäkter.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Befintligt servitut beträffande utrymme för transformatorstation påverkas inte av föreslagen ändring för detaljplan.

Befintlig gemensamhetsanläggning för bland annat ledningar påverkas inte av föreslagen ändring för detaljplan.

Befintligt arrende (KS/2014/771) sträcker sig till 2027-04-19 och påverkas inte av föreslagen ändring för detaljplan. Ett nytt arrende som sträcker sig under en längre tid skall tecknas för att säkerställa möjligheten att nå fastigheten även i framtiden.