



# Synpunkter på planbeskrivning detaljplan för Viken 135:1 Trygghetsboende och områdesbestämning

**Yttrande part:** Vikens Kultur & Byaförening

**Avseende :** Planbeskrivning – Detaljplan för del av Viken 135:1, samt konsekvenser för kommande utveckling av vikens centrala trafikknutpunkt.

**Mottagande part:** Höganäs kommun

Plan och Bygglövsavdelningen

263 82 Höganäs



## INTRODUKTION

**Styrelsen för Vikens Kultur- och Byaförening (VKB) avger härmed synpunkter på förslaget till uppförande av Trygghetsboende i Viken med nockhöjd 10 m (Höganäs kommuns rekvisit) och i tre plan längs Karlfältsvägen och fastigheten Viken 135:1**

**VKB redovisar nedanstående punkter som centrala och utvecklar kommentarerna på följande sidor under nedanstående rubriker:**

## INNEHÅLL

Synpunkter på planbeskrivning detaljplan för Viken 135:1 Trygghetsboende och områdesbestämning	1
INTRODUKTION	2
1. BEHOV AV TRYGGHETSBOENDE	3
2. Områdesplanering	3
Byggnadershöjd – nockhöjd	3
3. Trafik	4
3.1 Cykel	4
3.2 Kollektivtrafik	4
3.3 Trafikknutpunkt	4
4. Servicecentrum	5
5. Trygghetsboende	5
5.1 VKB förordar	5

## 1. BEHOV AV TRYGGHETSBOENDE

Kommunen har korrekt uppfattat behovet av ett ytterligare Trygghetsboende i Viken. Det är väsentligt för Vikens äldre befolkning, som här får en ytterligare möjlighet att bo kvar i Viken. Samtidigt skapas en flyttkedja, där yngre personer, särskilt barnfamiljer får det enklare än i dag att komma i fråga för att köpa befintliga fastigheter.

**VKB ställer sig helt bakom förslaget och bejakar placeringen.**

## 2. OMRÅDESPLANERING

Planeringen av området väcker frågor. Skall vi skapa ett nytt centrum i detta område med bostäder och service eller ska vi behålla nuvarande situation? Med en bilhandel i snabb expansion och Vikens Lantmäns grovvaruanläggning av ansenlig storlek. Bägge verksamheterna är utmärkta exponenter för Viken och som på ett utmärkt vis profilerar Vikens företaggaranda. Ingen kan nog tänka sig ett Viken utan en grovvaruhandel och S. Jönsson Bil, som är en framgångssaga känd över hela Sverige i sitt segment och välkänt även utomlands.

Kommunen har även planer på att skapa ett nytt företagsområde längs södra sträckningen av väg 111 runt Viken, dvs från Vikvalla i syd till Karlfältskorsningen norr. Om nu detaljplanerna för områdena bägge sidor av Karlfältsvägen anger bostäder, är det då så lämpligt att ha verksamheter i anknäytning till de kommande bostäderna? Med en omfattande trafik och tung trafik, med varor till bygg och grovvaruhandeln, samt biltransporter till bilhallen.

Det är en djärv tanke, men den ska ändå väckas, att kommunen bekostar flytt av dessa två verksamheter upp till väg 111 och då tillsammans med en ny lokalisering av bensinstationen och den (problematiska) återvinningsstationen.

På så vis frigör kommunen bra ytor för en homogen utbyggnad av kombinationen bostäder - servicefunktioner och angöring av kollektivtrafik. Mer om det sistnämnda i nästa avsnitt.

Mellan bygg och grovvaruhandel och bilhall ligger en transformatorstation. Planerar man området med bostäder, hamnar denna station i vägen för utbyggnaden av området. Det går att flytta stationen, det är kostbart, men sett i ett långt perspektiv, är det tänkbart möjligt. Förslaget bör prövas.

### Byggnadershöjd – nockhöjd

Tomten där den nedlagda pizzerian/bilverkstaden/servicestationen samt återvinningsgården ligger föreslår kommunen enligt utsago från Samrådsmötet att tomten skall bebyggas med en fastighet med 5- 6 våningars höjd. Med service i bottenplan som Vårdcentral etc.

**VKB är helt emot en fastighet med de höjderna.**

En sådan byggnad blir kontraproduktiv och kommer att förringa Vikens speciella kulturvärden och unikt bevarade kust-landsbysamhällets utseende. VKB föreslår att kommunen ser sig omkring och skaffar sig bättre kännedom om hur man utvecklar samtidigt som man bevarar äldre byars kulturella värden.

**VKB ser fram emot ett klagörande från kommunen och ett välbehövt omtag i frågan.**

VKB anser att det finns bättre sätt att utnyttja den sk Statoiltomten. Nämligen att inte uppföra någon byggnad alls. Däremot att utnyttja ytan för kollektivtrafikens framtida behov av trafiklösning. Se mer om detta nedan.

### 3. TRAFIK

Det går inte att tala om planering av ett kvarter, ett bostadsområde utan att nämna trafik och trafiksäkerhet.

#### 3.1 Cykel

På samrådet framkom från kommunen att en bred cykelväg är planerad att gå mellan Sliprännvägen och Viken 135:1, förbi bilhallens och bygg och grovaruhandelns baksida, ner mot tunneln under Höganäsvägen. Ett utmärkt initiativ som ligger helt i linje med kommunens tidigare utsagor, att skapa cykelgenvägar genom kvarteren.

VKB väntar i sammanhanget även på ett klagörande av Kommunens planer att göra en cykelled från grönområdet bakom Lanthandeln och längs Hjärtevägen fram till Vikvalla. En nödvändig och skyddad genväg för alla barn och ungdomar som tar sig per cykel till fotbollsplanerna.

Blir det en lokalisering av handel/verkstad o dyl längs väg 111, samt en tankstation, kräver det en reglering av korsningen väg 111 och Karlfältsvägen. Idag är det en mycket farlig korsning och den trafikeras även av cyklande barn som har korsningen på sin skolväg. Denna fråga ha ventilerats tidigare, men desto mer trafiken ökar och hastigheten längs väg 111 ökar, desto snarare kräves en reglering av denna korsning. För att skapa en säker övergång, för att reglera trafiken, så att det inte fortsätter vara en racerbana. Rondell, farthinder, ljusreglering?

#### 3.2 Kollektivtrafik

Blir det som kommunens trafikplanerare tänker sig och i samklang med miljömålen, kommer busspendling att öka och därmed intensiteten i busstrafiken. Höganäs kommun är en pendlarkommun. Och kollektivtrafiken kommer att byggas ut. Med ökad turtäthet, bussar som angör olika slutdestinationer på väg söderut och bussar som blir direktgående eller som kör som lokalbussar, t ex den sedan länge efterfrågade buss 219 från Viken, genom kustförorterna in längs Strandvägen o Drottninggatan i Helsingborg. Se i övrigt VKB synpunkter ang busslinjer i VKB synpunkter på ÖP 2035.

#### 3.3 Trafikknutpunkt

Skall dessa bussar ha en naturlig växlingspunkt, blir det förmodligen vid korsningen Karlfältsvägen/Höganäsvägen. Dvs det blir därmed en mindre lämplig yta att bygga bostäder på - buller främst. Kommunen bör överväga att anlägga en större växlingspunkt för bussarna. Med vändplatsplats för bussar, med utrymme för cyklar och skyddat väntutrymme. Samt något utrymme för servicefunktioner. Därmed frigör vi utfarten mot Helsingborg från busstoppet vid hållplatsen utanför Tempo, där bussen blockerar södergående trafik (en nödvändighet i dag, som genom detta hinder "kyler ner" hastigheten och minskar trafiken i någon grad, genom att genomfartstrafiken minskar.

**VKB ser inget hinder i trafikdämpande (flöde, hastighet, genomfart) åtgärder på denna plats.**

## 4. SERVICECENTRUM

I Kommunens planer finns ett nytt – ur trafik och service effektivt centrum i Viken, (till skillnad från befintligt centrum nere i Gamla Viken, vilket iofs kan medges, har spelat ut sin roll pga att trafikbelastningen kan bli för stor).

Detta nya centrum avses hantera kollektivtrafik, samt cykel och biltrafik. Men ändå vara lättillgängligt för alla besökare, oavsett trafikslag. Att Trygghetsboenden finns i denna närhet är välbetänkt. Den vårdservice som omnämns i Kommunens planering är Vårdcentral, vilket VKB inte tror det finns beläggning för, dock läkarpraktik, distriktssköterska, BVC och veterinär. Post och närbutik finns i kvarteret redan. Hur kommunen senare ställer sig till automattankstationens placering och Lantmännens fullsorterade och välbesökta anläggning, får bli en senare fråga. Bägge tjänar Viken väl idag.

## 5. TRYGGHETSBOENDE

Kommunen har markerat planområdet som BD, dvs för bostads eller vårdboende ändamål. Syftet enligt planhandling är att uppföra ett trygghetsboende. Vilket VKB ställer sig bakom. Ett Trygghetsboende frigör villor i området och underlättar inflyttning av speciellt yngre barnfamiljer. Placeringen är utmärker sett till centrum, service, handel och kollektivtrafik. Vidare måste det vara ett extra plus för seniorer som väljer trygghetsboende, att detta ligger så till att man enkelt kan uppmärksamma och ta del av samhällets puls.

Ett klagörande behöver göras. Vid samrådsmötet florerade olika synpunkter på om det skulle bli ett vårdboende eller trygghetsboende. Och om det skulle vara ett trygghetsboende bestående av bostadsrätter.

**VKB:s ställning är klar: Ett trygghetsboende är önskvärt och ett trygghetsboende i den mening som BBR anger, dvs upplåtna hyresrätter, med hyror i paritet med allmännyttan i området.**

Enligt Boverket kan det utgå ett substantiellt stöd för uppförande av trygghetsboende med hyresrätt, varför denna upplåtelseform bör vara den mest fördelaktiga att bygga, samtidigt som den enda önskvärda för Viken. Detta då det är viktig att få igång flyttkedjor, där äldre lämnar sina villor till y yngre barnfamiljer och de äldre kan utnyttja komfort och service i ett trygghetsboende – och till en rimlig hyreskostnad, samt den enkelhet som en hyresrätt medför.

Enligt presentation kommer planen att tillåta 1 500 m<sup>2</sup> byggyta och som högst 10 m i nockhöjd. Det innebär, med en låg profil på grund och platt taklösning, tre våningar med ungefär 4 000 m<sup>2</sup> BOA, plus utrymmen för allmänna ändamål, som trapphus, lokaler för samvaro, gemensamt kök, soputrymmen, mm. Givet man använder utkragade loftgångar och balkonger.

**VKB anser att två våningar är att föredra i området, men kan stödja en lösning med tre våningar, givet nockhöjd 10 m och i övrigt en tilltalande gestaltning som både smälter in i området och lyfter detsamma.**

### 5.1 VKB förordar

VKB tar inte ställning till vare sig arkitekters arbete eller utförarens beslut på lösningar, men VKB skickar med en rekommendation till kommunen att särskilt beakta lösningar som dessa:

1. Där man bygger vindskyddat
2. Där man bygger med intim närhet, dvs så att de boende enkelt kan se och ta del av livet i sitt kvarter.
3. Med yteffektiva lägenheter, som har flexibla lösningar och där man med stora glaspartier kan få utekänsla.

4. Där gestaltning fint anpassar sig till miljön och tecknar ett eget uttryck i sin tid.
5. Och utformat så att man kan bygga rationellt, snabbt och till lågt pris, dv modulärt.
6. Slutligen, bygga med så bra miljöförtecken som möjligt.

Viken den 17 december 2018

Styrelsen för Vikens Kultur- och Byaförening  
genom

Lotta Hördin  
ordförande

# Detaljplan för Viken 135:1

Syfte med planen är att uppföra ett nytt trygghetsboende i Viken. Detaljplanen tas fram med standardförfarande. Det betyder att det finns två tillfällen som allmänhet, myndigheter och sakägare har möjlighet att lämna synpunkter på hur detaljplanen ska se ut.

## Lyssna



Planområdet

VÄLKOMMEN PÅ SAMRÅD

SAMRÅDSTID: 10 DECEMBER 2018- 7 JANUARI 2019

SAMRÅDSMÖTE: DEN 12 DECEMBER, KL. 18:00 I VIKENS HEMGÅRD

Höganäs kommun har tagit fram ett förslag för hur detaljplanen kan se ut. Under samrådstiden har du som berörs av förslaget, är sakägare eller myndighet möjlighet att komma med synpunkter på förslaget och dela med dig av dina kunskaper om området. Synpunkterna som kommer in under samrådet kan påverka hur den slutliga detaljplanen kommer att se ut.

Under hela samrådstiden kan du ta del av samrådsförslaget i Stationshuset, Järnvägsgatan 8 i Höganäs.

Den 12 december klockan 18:00 är du som är intresserad av att se och diskutera förslaget välkommen på samrådsmöte i Vikens Hemgård.

SYNPUNKTER

Har du synpunkter? Lämna dem skriftligen under samrådstiden till  
eller till

Höganäs kommun  
plan- och bygglovsavdelningen,  
263 82 Höganäs

MER INFORMATION

Plan- och bygglovsavdelningen, 042-33 71 00 eller  
Planhandläggare: Liridon Tetaj