

Akt nr:
1284 - P00 / 226

AU\$1284-P00/226

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1284-P00/226

karta: P₁

HANDLINGAR

1284-P00/226

Upprättade år

2000

Dnr

M00742

Ärende

Detaljplan för BACKALYCKAN DEL 2, Stubbarp
37:1, 37:3, 34:8 i Viken

Kommun

Höganäs

Län

Skåne

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med btyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band

71 numrerade sidor

— inneliggande karta

1 annan karta P₁



HÖGANÄS KOMMUN

2000-03-22

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
SKÅNE LÄN

Ink 2000 -04- 0 6

Dnr *100742*

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för **Backalyckan del 2**,
Stubbarp (37:1, 37:3, 34:8) i Viken, Höganäs kommun.

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har **2000-02-17 § 2** antagit
Detaljplan för Backalyckan del 2, Stubbarp (37:1, 37:3, 34:8) i Viken,
Höganäs kommun. Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har
inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 10 Mars 2000.

STADSBYGGNADSKONTORET
HÖGANÄS 2000-03-22

Kerstin Nilermark
Planchef

Björn Bendsorp-Redestam
Planarkitekt

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Fastighetsbildningsmyndigheten
Fastighetsregistermyndigheten

Registrerad
000616

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Program

Plankarta skala 1:1000, med bestämmelser och illustration

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

Fastighetsförteckning

samt efter samråd samrådsredogörelse

Syfte

Arbetet syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, såsom friliggande enfamiljshus, radhus, parhus, eller kedjehus, samt utvidgning av Vikenskolans skoltomt.

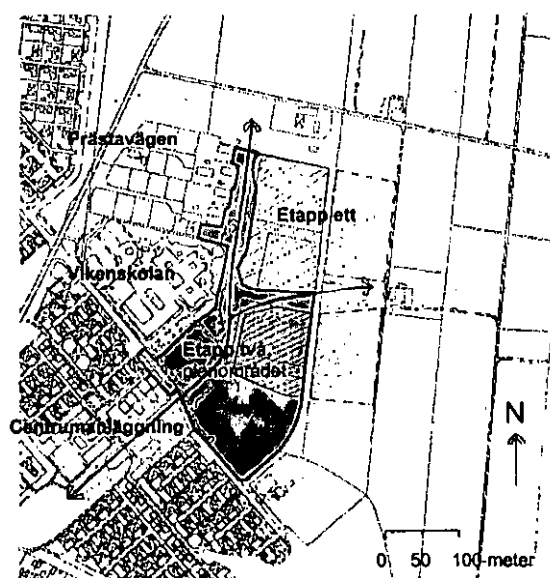
Till syftet har lagts (jmf. program) att möjliggöra lokalgata mellan Poppelvägen och Hästhagevägen (Senioren) i samband med avstängning mellan Poppel- och Bokvägen i enlighet med gällande plan från 1977.

Planområde

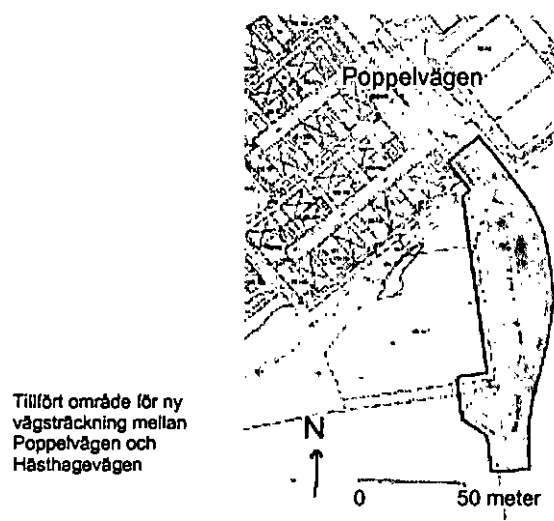
Området omfattar cirka 4,2 ha beläget öster om Vikenskolan och består till största delen av obrukad, obebyggd mark utan större kupering eller vegetation. All mark är kommunalt ägd. Området omges i norr och öster av jordbruksmark, i söder av ett tättbebyggt bostadsområde med byggnader i ett plan, i väster av Vikenskolan samt ett bostadsområde bestående av enfamiljshus i 1½ plan och flerfamiljshus i 2 plan.

Planområdet utgör etapp 2 av planläggning vilken påbörjades 1998 och där etapp 1 vann laga kraft 98-11-05.

Planområdet (nordvästra delen) med dess närmaste omgivning, detta program avser etapp två. För en första etapp av bostadsområdet Backalyckan finns detaljplan upprättad, laga kraft 98-11-05.



Efter samråd har ett område som sträcker sig från Poppelvägen till Hästhagevägen tillförts detaljplanen. Området omfattar ca 3650m² och sträcker sig till största delen över icke planlagd jordbruksmark. Längs med Hästhagevägens västra sida finns idag gällande detaljplan för boende med kompletterande boende- och vårdservice. För området öster om Hästhagevägen finns ingen detaljplan, men i gällande översiktsplan (1993) redovisas området som exploateringsområde för bostäder. All mark inom planområdet är kommunalt ägd.

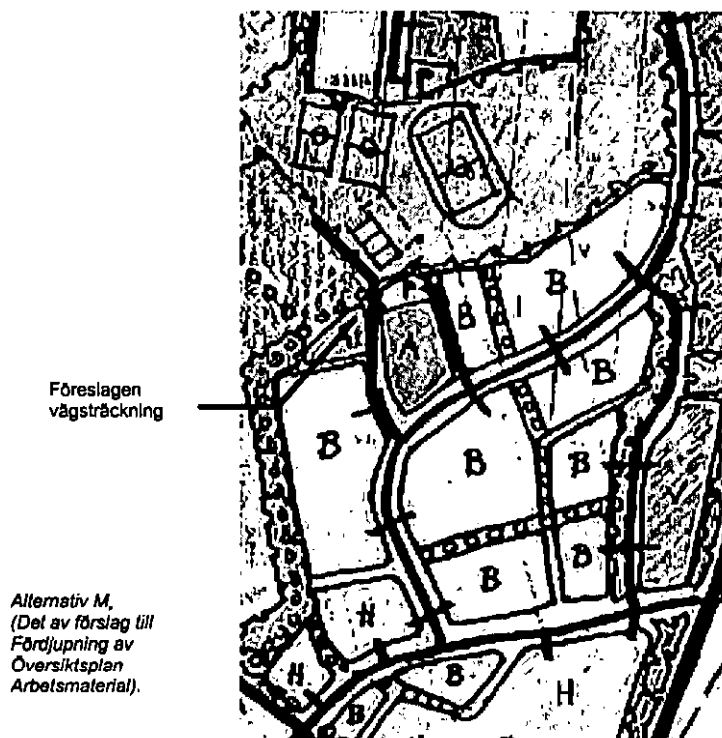


Bakgrund

1977 planlades hela området kring Vikenskolan för bostäder, skola och idrottsanläggning och skolan började uppföras samma år. Skolbyggnaden har under 1998 genomgått en större renovering och innehåller idag en sammanhållen grundskoleenhet för årskurserna 0-9. Av den planerade bostadsbebyggelsen har endast delar uppförts i den nordvästra delen av planområdet under 1990-talets första hälft.

Det nu aktuella området bebyggdes aldrig, men under våren 1998 har åter intresse visats för att bebygga området i den nordöstra delen (etapp 1) med bostäder i form av friliggande enfamiljshus. Kommunen önskar att fullfölja utbyggnaden av hela det tidigare planlagda området, dock med en mer flexibel detaljplan. Dessutom har Vikenskolan fått ett ökat antal elever, framförallt i de lägre årskurserna varför skolgården idag är för liten i förhållande till antalet elever.

Under planarbetets inledande fas var tanken att genom anläggandet av Hyllevägen ner till Poppelvägen skulle förbindelsen mellan Poppelvägen och Bokvägen kunna stängas av i enlighet med gällande plan (42/1977), se nedan. Under planarbetets gång har dock tanken på att istället anlägga en mindre gata mellan Poppelvägen och Hästhagevägen väckts och funnit acceptans. Med denna dragning kommer Hyllevägens sträckning bli cirka 150 meter kortare jämfört med de cirka 120 meter som den nytillkomna sträckan Poppelvägen-Hästhagevägen utgör. Förbindelsen Bokvägen-Poppelvägen kommer fortfarande stängas av, varvid man vinner ett bilfritt grönstråk från befintlig idrottsplats mot sydost. Denna lösning finner också stöd i det förslag till Fördjupning av översiktsplan som föreligger för Viken (arbetsmaterial).



Tidigare kommunala beslut

I **översiktsplanen** från 1993 pekats området ut som en del av en större utbyggnad av Vikens tätortsbebyggelse och då med bostäder i den del som detaljplanen avser. Där säger man att Viken behöver byggas ut om befintlig servicenivå skall kunna utnyttjas samt att de nya områdena skall förbindas till befintlig service genom ett gång- och cykelnät.

I **Områdesplan för Viken** från 1984 pekats Stubbarp östra (Backalyckan) specifikt ut som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. Här nämns bland annat de goda serviceförutsättningar som området har.

Planområdet berörs idag av fyra gällande **detaljplaner**; "Byggnadsplan för delar av Stubbarp 6:2, 9:1 m.fl." (42/1977), vilken vann laga kraft 1977-03-04, "Detaljplan för delar av Stubbarp 34:2 och 37:1" (84/1991) vilken vann laga kraft 1991-07-31 och vars genomförandetid upphörde 1997-01-01, "Detaljplan för del av Viken 128:1 mm" (60/1993) vilken vann laga kraft 1992-12-15, samt "Detaljplan för del av Viken 37:3, 135:1 m.fl. i Viken" (55/1987) vilken vann laga kraft 1987-10-02.

Program

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt §108 1998-05-05 att bifalla stadsbyggnadskontorets förslag att avvika från antagen planprioritering och därmed utarbeta program för bostadsområdet Stubbarp, Viken. Kommunstyrelsen beslöt 1998-08-10 att godkänna upprättat program för Stubbarksområdet inför programsamråd.

Programsamråd hölls under tiden 1998-08-11 till 1998-09-02. Programsamrådsmöte hölls i Höganäs Fullmäktigesal 1998-08-19. Inkomna synpunkter under programsamråd redovisades i rapport från programsamråd, daterad 1998-09-07, i kommunstyrelsens arbetsutskott 1998-09-08.

Den nu föreslagna planen (etapp två) utgör en del av programmet. Etapp ett, nordost om planområdet, har behandlats enskilt som enkelt planförfarande och vann laga kraft 1998-11-05.

Tillägg av lokalgata mellan Poppelvägen och Hästhagevägen finns inte behandlat i programmet.

Planens innehåll

Planen omfattar kvartersmark för bostadsändamål och bostadskomplement samt allmän platsmark för gata och park. Dessutom ingår skoltomt och idrottsområde i detaljplanen.

Planens illustration har utformats med en småskalig gatumiljö; en miljö där byggnaderna till största delen ligger med långsidan mot gatan med endast några meters avstånd och där den enskilde husägaren ges möjligheten att sätta sin personliga prägel på entré och tomt. Detaljplanens bestämmelser möjliggör en flexibel bebyggelsestruktur, enfamiljshus, parhus, kedjehus och radhus. Illustrationen har utformats med friliggande villor. Mot väster, närmast parkstråket, har ett av förslagen till illustration utformats med mindre flerfamiljshus. En bra jämförelse vad gäller lämplig skala och utformning skulle de så kallade Bo Klok husen vara.

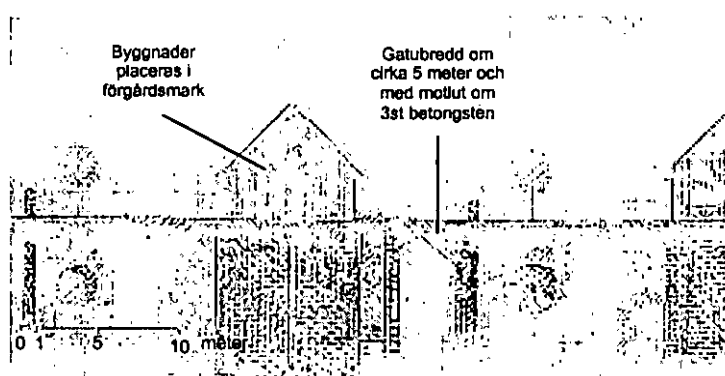
Gylleröd är ett bra exempel på en populär boendemiljö där byggnaderna har placerats utmed gatan, har fått en skånsk karaktär och där villaägarna har kunnat sätta sin personliga prägel på entré och tomt



Gatumark och gemensamma ytor

Gatemark, inom bostadsområdet, har en bredd om 5 meter och utformas med motlut i 3 rader betongsten, om en total bredd på cirka 0,6 meter, på båda sidor om gatan. Gatan löper som en genomgående gata och passerar en mitt i området placerad gemensamhetsanläggning för parkering om cirka 5-12 platser och en mindre teknisk anläggning, här får centralantenn uppföras utan bygglov. Vid behov finns det möjlighet att på denna yta uppföra carport/garage, ex. vid radhusbebyggelse i bostadsområdets västra del. Norr om denna yta ligger en öppning ut emot den allmänna parkmarken som omger området. På denna yta finns plats för mindre teknisk anläggning som transformatorstation närmast parken samt möjlighet till en mindre parkering närmast gata. Träd skall finnas inom gemensamma ytor. Ytan skall vara tillgänglig för gång och cykeltrafik och får inte hägnas in.

Illustration för gatusektion



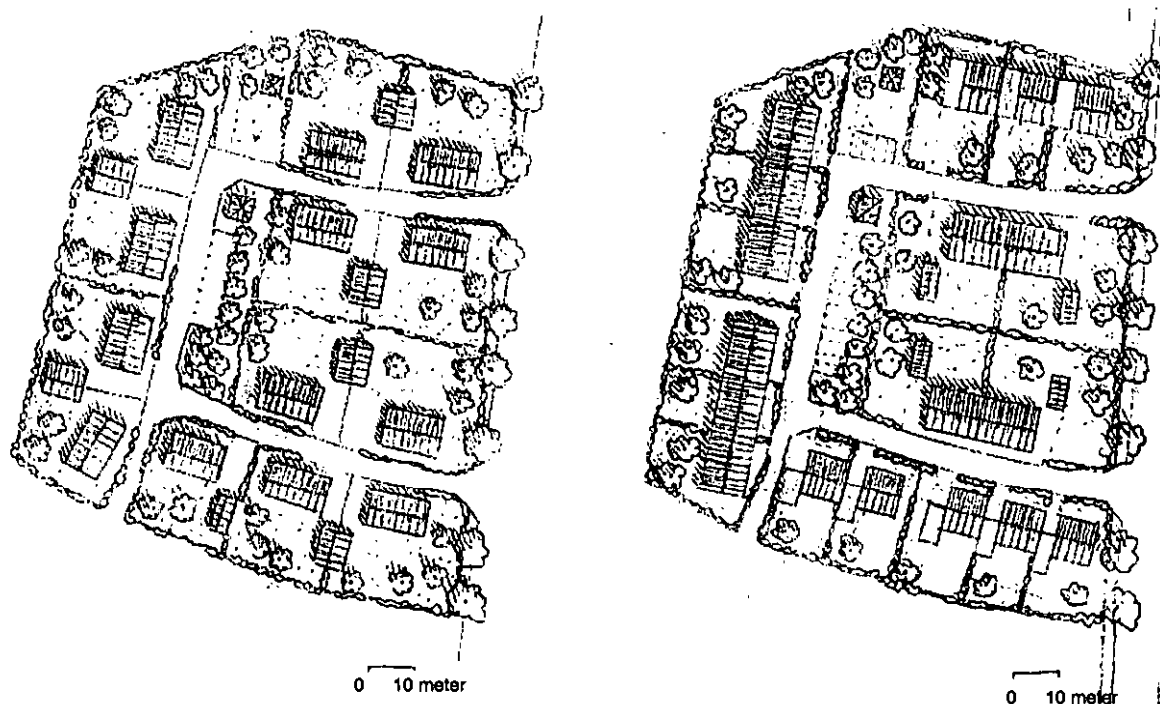
I detaljplanen ingår även det nordsydliga parkstråk som leder från Norra hage upp mot Hyllevägen. Skolgården har utvidgats i planområdets södra del så att cirka 6000m² tillförs skoltomten. Mot Bokvägen möjliggörs utbyggnad av cirka 10 parkeringsplatser för skolan och barnstugan. I övrigt skall ytan inhägnas och användas som lekplats. Lekplatsen skall också

kunna användas utöver skoltid som kvarterslekplats. Skolans område kan också utvidgas med idrottsplatsen i planområdets södra del. Idrottsplatsen kan även användas av idrottsföreningar etc. Lekplats på den nytillkomna skolytan ersätter tidigare planerad lekplats på parkmark.

Lokalgatan mellan Poppelvägen och Hästhagevägen utformas med samma sektion som den senare, med en körbanebredd om cirka 8,5 meter och alléplantering längs sidorna av vägen. Se även detaljplan 60/1993.

Bebyggelse

Bebyggelsen placeras längs en genomgående "bygata". Byggnaderna bör ligga så på tomten att bästa möjliga solvärden uppnås med möjlighet till insynsskyddad uteplats i söder eller västerläge. Huvudbyggnader, undantaget bostadskomplement, skall utformas med sadeltak i gatans längdriktning och i huvudsak placeras i förgårdsmark enligt illustration. Huvudbyggnad skall ligga minst 4 meter från gräns mot granne eller vara sammanbyggda i fastighetsgräns. Garage skall placeras minst 5 meter från fastighetsgräns mot gata. Vid friliggande huvudbyggnad skall garage vara friliggande från denna. Uthus och garage får placeras i fastighetsgräns mot granne.



Bebyggelsen skall utformas i enlighet med illustrationer. Antal våningar varierar mellan en till två våningar. Vid huvudbyggnad om högst en våning gäller att byggnad får uppföras till en höjd av 3,8 meter, att vind får inredas och takkupor anordnas, dock högst 1/3-del av takets längd. Vid huvudbyggnad om två våningar gäller att denna uppföras till en byggnadshöjd av 6,8 meter, att vind inte får inredas samt att takkupor ej får finnas. Uthus, garage samt carport får uppföras till en högsta byggnadshöjd av 2,8 meter. Minsta taklutning inom området är 27 grader.

Byggnaderna föreslås att anknyta till lokal tradition i form, färg, material och detaljer. Materialen kan vara sten och puts men även trä. Vita färger bör ha en svag brytning. Detaljer av vikt är små takutsprång och takfötter. Taken är belagda med tegelpannor (eller ev. betongpannor) i färger som gult och rött. Även takpapp är tänkbart. Goda förebilder är Gyllerödsområdet i Mölle liksom kv. Myllan (Maria Park) i Helsingborg.

Minsta tomtstorlek för fristående enfamiljshus, är enligt illustration 440 m². Planens utformning medger dock både större (flerfamiljshus) och mindre tomter (radhus/kedjehus). Planen medger, i område markerat med e₁, en största bruttoarea om 200m² samt uthus och garage om högst 50m² per enhet. Såsom enhet räknas till exempel fastighet, hyreshus och parhus. Inom område markerat med e₂ får högst 40% av fastighetsytan bebyggas vilket innebär en total byggnadsyta om 860m² vilket bör uppdelas i flera byggnadskroppar. Det kan innebära 2-vånings flerfamiljshus enligt plankartans illustration eller friliggande enfamiljshus (fyra tomter om c:a 215m² byggnadsyta inkl. uthus och garage). Det är också möjligt att bebygga området med radhus vilket kan innebära en största byggnadsyta om totalt 780m² uppdelat på två större huskroppar. I övrigt begränsar regleringen om avstånd till fastighetsgräns och begränsningar av markens bebyggande tillåten exploatering. För tekniska anläggningar gäller en högsta byggnadsarea om 50 m². Källare medges ej, med hänsyn till områdets höga grundvattennivå och ringa kupering.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp samt dagvattenledning finns idag i anslutning till området. Ledningarna är dragna öster om Vikensskolan i det befintliga och även för framtiden planerade grönstråket samt i den nya planerade anslutningsgatan där en färskvattenledning löper.

Området är idag inte anslutet till el men kan lätt försörjas då ledningar finns dragna till angränsande områden både söder och väster om planområdet. En ny transformatorstation kan komma att bli nödvändig i planområdets norra del.

Möjlighet finns att ansluta området till gas då detta är framdraget till angränsande områden söder och väster om planområdet, bl.a. längs med Prästavägen. Enskilt användande av fastbränsle, som t.ex. ved, bör inte användas för uppvärmning inom området. Uppvärmning och andra likartade frågor behandlas i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

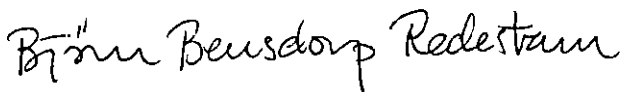
Grundundersökning daterad 1991-05-06 är utförd av KM Geokonsult AB med NCC som beställare.

Övriga frågor

- Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft
- Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och områdesplanen samt är förenlig med Miljöbalkens hushållningsbestämmelser
- Planens genomförande kommer att innebära att den sedan tidigare planlagda och i detaljplan fastlagda Hyllevägen anläggs från Prästavägen fram till och med planområdet.
- Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Dock kan det finnas under mark dolda, ej kända fornlämningar. Om fornlämningar ändå påträffas vid markingrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden m.m.

PLANAVDELNINGEN
Höganäs 1999-11-22


Kerstin Nilermark
Planchef


Björn Bensdorp-Redestam
Planarkitekt

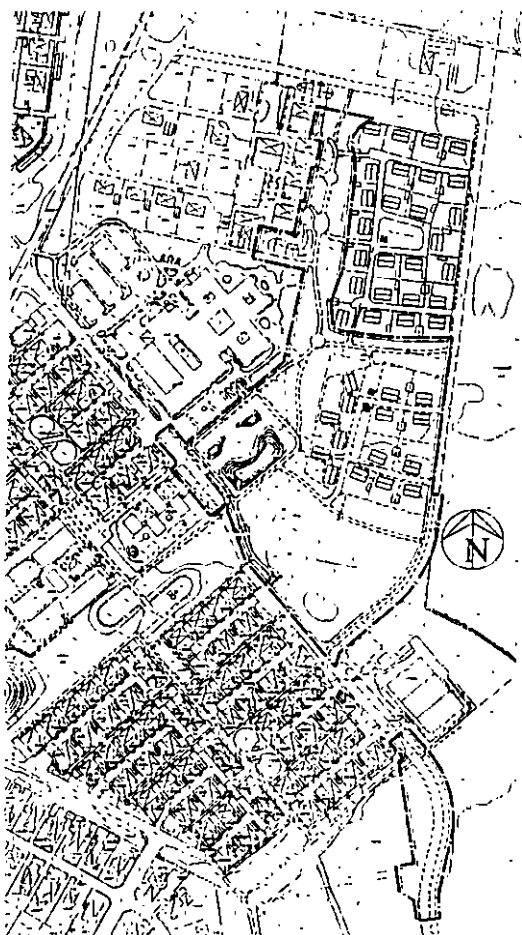
ANTAGANDEHANDLING

Genomförandebeskrivning tillhörande

detaljplan för

BACKALYCKAN del 2, Stubbarp 37:1, 37:3, 37:8 i Viken,
Höganäs kommun, Skåne län.

KARTA



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att genom planändring skapa möjlighet för ny bostadsbebyggelse samt en utvidgning av skoltomten till Vikensskolan. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i form av 13 st friliggande enfamiljshus eller ca 18-20 st radhus, parhus eller kedjehus. Alternativt kan även flerfamiljshus förekomma delvis.

Huvuddragen i genomförandet omfattar främst utbyggnaden av bostadsbebyggelsen med tillhörande exploateringsarbeten. Utbyggnaden kan ske etappvis och vara anpassad efter behovet.

All mark inom planområdet i kommunal ägo.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom eller i anslutning till planområdet. Såsom fastighetsägare till den allmänna platsmarken har kommunen drifts- och underhållsansvaret tills ett formellt huvudmannaskap har fastställts.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Hela planområdet är planerat att anslutas till verksamhetsområdet.

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

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från kommunen såsom fastighetsägare.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder vid genomförandet initieras av kommunen såsom fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under våren 2000.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Outnyttjade byggrätter inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder och efter utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på allmän platsmark.

Tekniska anläggningar

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen inkl en transformatorstation kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

Den allmänna platsmarken i form av huvudgata (Hyllegatan), lokalgata, park mm kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är främst att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda angivna tomter för bostäder, skoländamål mm. Kvartersmarken för bostäder kan komma att delas upp på flera fastigheter efter aktuella förutsättningar.

Inom markerat Y-område skall mark vara tillgänglig för biltrafik till planerad fastighet för allmänt ändamål. Detta avses bli säkerställt genom officialservitut.

Inom markerade X-områden skall mark vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Detta avses bli säkerställt genom officialservitut.

Inom bostadskvarterat finns mark som är tillgänglig för en gemensamhetsanläggning avseende bostadskomplement, parkering mm.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta kommunen såsom fastighetsägare.

Kostnaderna för anläggningsarbeten på allmän platsmark, området för skol- och idrottsändamål mm inom och i anslutning till planområdet skall belasta exploateringen och har beräknats till:

Vid exploateringen

Huvudgata, Hyllevägen, utbyggnad	320 kkr
Lokalgata o gc-väg, utbyggnad	350 kkr
Gc-väg, Hyllevägens förlängning, utbyggnad	210 kkr
Park o gc-vägar, utbyggnad	580 kkr
Allmänt va-nät, utbyggnad	520 kkr

Efter prioritering

Hästhagevägen inkl planering och park, utbyggnad	700 kkr
Kvarterslekplats inom skolområdet	110 kkr
Fotbollsplan, ombyggnad	50 kkr
Bokvägen/Poppelvägen, avstängning	50 kkr
Gc-väg i norr till Lars Bengts väg, utbyggnad	40 kkr

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Kostnaderna för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförande-beskrivningen:

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson
Tekniska förvaltningen: Göran Olofsson, Lennart Andersson
Stadsbyggnadskontoret: Kerstin Nilermark
Miljö- o hälsoskyddskontoret: Richard Åkesson
Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Andersson

REVIDERING

Datum för revidering noteras under denna punkt.

KOMMUNKANSLIET 1999-11-23

Detaljplanen har
godkänts av KS
antagits av KF 2000-02-17
vunnit laga kraft 2000-03-10