

Akt nr:

1284-P07/382

AU\$1284-P07/382

Upprättade år 2008	Ärendenummer M062759
Ärende Detaljplan för Stubbarp 32:3 och 33:3 i Viken	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...../..... band

.....57..... numrerade sidor

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

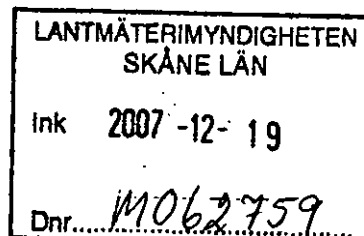
.....2..... andra kartor p 1**1284-P07/382**



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

2007-02-28

MEDDELANDE LAGA KRAFT



**Detaljplan för Stubbarp 32:3 och 33:3 i Viken,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2006-06-21 § 82 antagit
detaljplan för Stubbarp 32:3 och 33:3 i Viken, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av
Länsstyrelsen i Skåne län 2006-10-23. Beslutet har inte överklagats

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 1 februari 2007.

Planavdelningen

Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



Enligt 1 kap. 5 § PBL skall vid prövning av frågor enligt lagen både enskilda och allmänna intressen beaktas. I 5 kap. 2 § PBL föreskrivs att skälig hänsyn skall tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

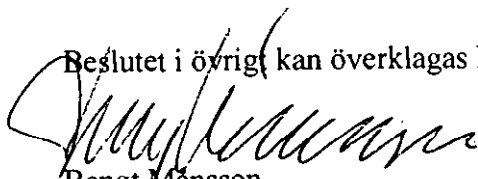
I överklagandet har bl.a. framhållits risken för Er hälsa. Länsstyrelsen skall på eget initiativ enligt 12 kap. 1 och 3 §§ PBL upphäva en kommuns beslut att anta en detaljplan bl.a. om en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa. Länsstyrelsen beslutade den 11 juli 2006 att någon sådan prövning inte skulle ske. Detta innebär att länsstyrelsen funnit att detaljplanen inte strider mot 12 kap. 1 § PBL. Vad som framförts i överklagandet i nyss berörda avseende har således redan varit föremål för länsstyrelsens granskning i samrådsskedet, vid länsstyrelsens efterföljande prövning under utställningsskedet samt vid prövningen enligt 12 kap. PBL. Länsstyrelsen finner inte anledning att nu göra en annan bedömning av de frågor som redan granskats.

Vid en samlad bedömning av vad som framkommit i ärendet finner länsstyrelsen att den antagna planen uppfyller kraven på tillbörligt beaktande av enskilda intressen och skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Det har i ärendet inte framkommit sådana omständigheter som gör att planen bör upphävas. Ert överklagande skall därför avslås.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit Bengt Månsson, beslutande, rättssektionen, Malin Sjödahl, plan- och bostadssektionen och Anna Månsson, föredragande, rättssektionen.

Beslutet i den del det avser förordnande enligt 13 kap. 8 § andra stycket PBL kan inte överklagas.

Beslutet i övrigt kan överklagas hos Regeringen, se nedan.


Bengt Månsson


Anna Månsson



HÖGANÄS KOMMUN

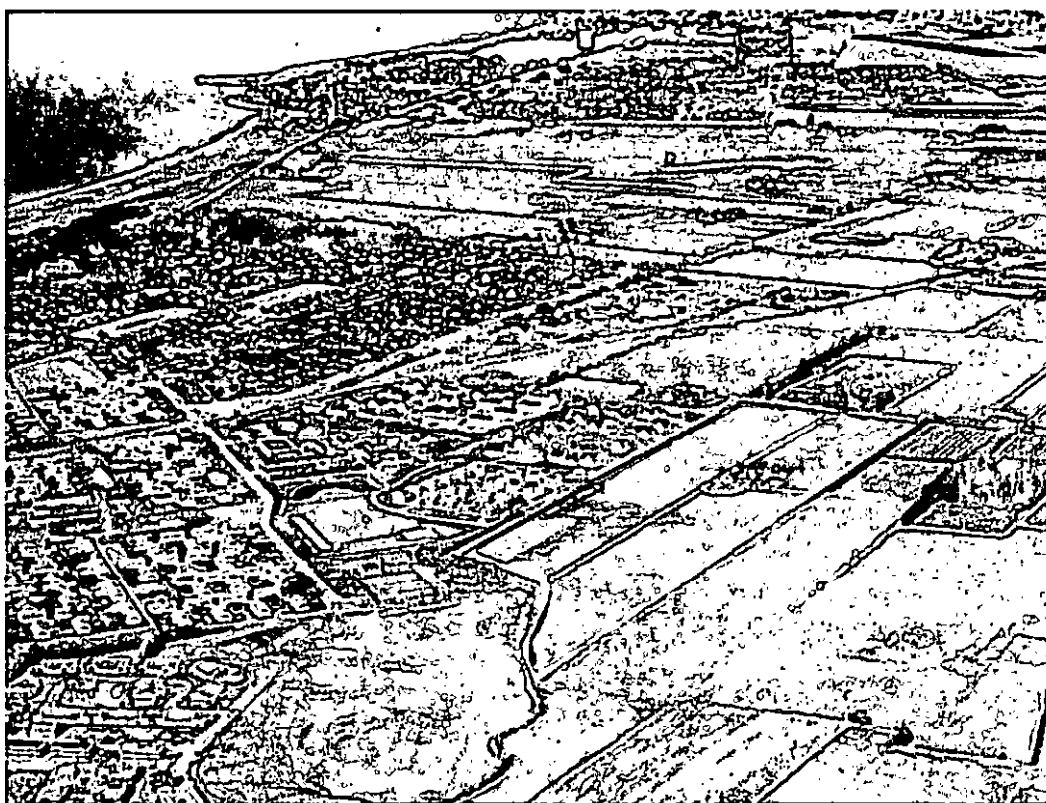
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

Detaljplan för

Stubbarp 32:3 och 33:3 i Viken

Höganäs kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Upprättad: 28 mars 2006, Redaktionell ändring 16 maj 2006

Antagits av KF: 21 juni 2006

Laga kraft: 01 februari 2007

Handlingar

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och illustrationskarta, skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

INLEDNING

Enligt Översiktsplan för Höganäs kommun 2002 ska Vikens samhälle utvecklas med nya bostäder åt öster. Med denna detaljplan skapas förutsättningar för att bebygga mark omedelbart söder om Lars Bengts väg. Här kan friliggande villor och radhus eller kedjehus strax öster om nuvarande bebyggelse uppföras.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra nya bostäder och parkanläggning. Bostäderna kommer att kunna uppföras som villor, radhus eller kedjehus. Parkanläggningen är en del i ett större område med park och naturmiljöer i centrala östra delen av Viken. Bostadshusen ska i huvudsak kunna grupperas i små "bygrupper" kring ett gemensamt vistelse- och trafikrum. Alla bostäder har egen trädgård med biluppsättningsplatser.

BAKGRUND

Planarbetet initierades genom att kommunstyrelsen uppdrog åt planavdelningen genom planprioritering den 13 november 2003 genomföra planprocess för fastigheterna Viken Stubbarp 32:3 och 33:3.

PLANENS HUVUDDRAG

Fem husgrupper med var sin egen gemensam gård som nås från en lokalgata är kännetecknande för området. Varje bostad har egen trädgård, egen plats för två bilar och anslutning till den gemensamma gården.

Husgruppernas omfattning varierar från den minsta med 6 relativt stora villatomter till grupper med strax över 20 hus. Kedjehus i olika variationer är i dessa grupper en vanlig hustyp. Vidare finns här friliggande småhus och radhus.

Områdets huvudstruktur medger en etappvis utbyggnad, där varje etapp kan slutföras till en färdigställd enhet. På så vis blir området relativt oberoende av utbyggnadstakten. Hela området beräknas kunna rymma 70-90 bostäder.

Med hänsyn till områdets naturliga förutsättningar har ett öppet system för hantering av dagvatten valts. Denna lösning för hantering av t ex regnvatten och dräneringsvatten ger särskild karaktär åt områdets allmänna ytor, både gator och parkmark, samt bestämmer lägsta höjd för golvnivå i bostadshusen.

Den planerade bostadsbebyggelsen gränsar i söder och öster mot det stora centrala park- och naturområde i denna del av Viken. Gång- och cykelvägar ansluter till omgivningen och leder till viktiga mål som skolor, affärer, motions- och idrottsanläggningar, rekreationsmarker mm.

Området ska ges en karaktäristisk grön karaktär med alléplanteringar, trädplanterade "gårdsbildningar".

FÖRENLIGT MED MILJÖBALKEN

Planen bedöms vara förenlig med 3:e, 4:e och 5:e kapitlen i Miljöbalken.

MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSER

Aktuellt planarbete inleddes före införandet av regler för miljöbedömningsprocess för detalplaner. Enligt övergångsregler i nämnt regelverk omfattas inte "Detaljplan för Stubbarp 33:2 och 33:3 i Viken" av de nya reglerna.

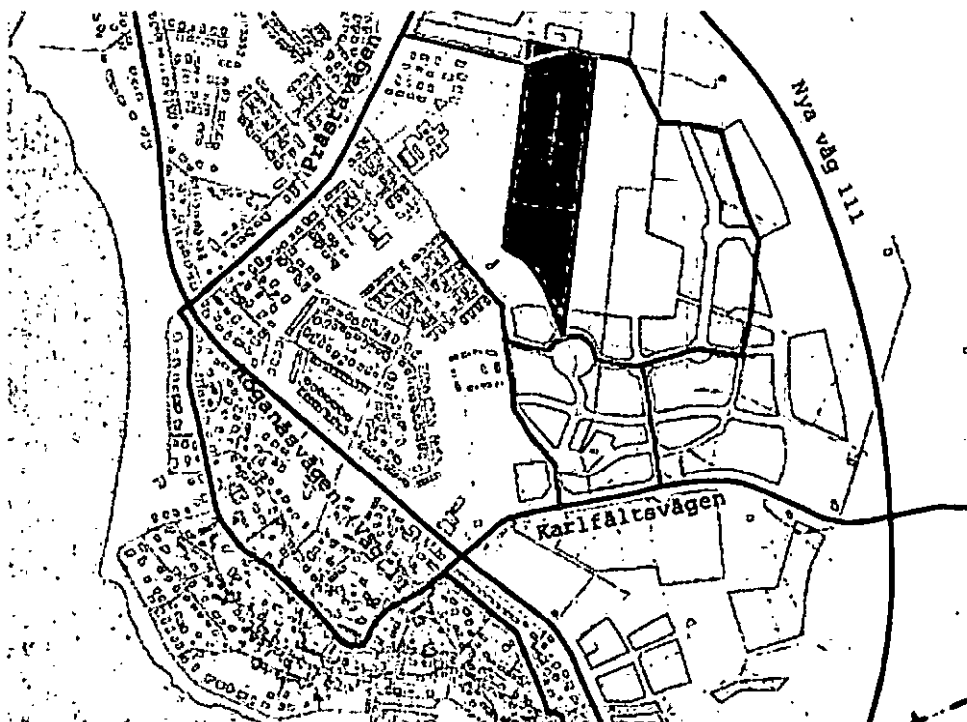
Konsekvenser av planens genomförande redovisas i slutet av planbeskrivningen.

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet omfattar fastigheterna 32:3 och 33:3 och ligger i Viken öster om väg 111 och söder om Lars Bengts väg ca 1 km från Vikens centrum. Planområdet avgränsas av Lars Bengts väg och fastigheterna Stubbarp 33:2 och 38:1 i norr, Stubbarp 32:6 och 40:1 i öster, Viken 135:1 och 135:141 i söder samt Stubbarp 37:1 och Hyllevägen i väster.

Areal Planområdet omfattar ca 8,2 ha.

Markägo-förhållanden Marken inom planområdet ägs av Riksbyggen ekonomisk förening. Markområdena norr och öster om planområdet ägs av enskilda personer. Markområdet omedelbart väster och söder om planområdet ägs av Höganäs Kommun och en bostadsrättsförening.



Områdets läge

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer** Planens utformning grundar sig på översiktsplan för Höganäs kommun ÖP 2002 antagen i oktober 2002 och lagakraftvunnen i november 2002, samt på utställningsförslag för fördjupad översiktsplan för Viken, daterad maj 2002. Här föreliggande detaljplan omfattar en del av ett större område som är planerat för bostadsbebyggelse. Den fördjupade översiktsplanen redovisar planer för kultur- och naturmiljö samt arbetsplan för ny väg 111. Vidare anges riksintressen och fornlämningar. Planområdets nuvarande status liksom områdets omgivning presenteras samt infrastruktur och utredningar som berör området.
- Detaljplaner** Området är inte tidigare detaljplanlagt.
- Handlingsprogram för bostadsproduktion** Bostadsbebyggelse öster om nuvarande bebyggelsegräns i Viken ingår i kommunens "Handlingsprogram för bostadsproduktion" för åren 2006 – 2008.
- Riksintressen** Planområdet är beläget inom riksintresse kustzon. Riksintresset värnar om den allmänna tillgängligheten av kustzonen och naturvärdena
- Övrigt** I rapporten "Hästhållning i Höganäs kommun" daterad i januari 2006 har hästhållningen i kommunen dokumenterats. Av utredningsmaterialet framgår att det finns en gård med 3 hästar på 200 m avstånd från planområdet. I övrigt finns ingen hästhållning närmare än 500 m.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Ett program för planområdet upprättades den 2 december 2004 och har varit på samråd under tiden 22 februari till 8 mars 2005. I planprogrammet anges utgångspunkter för planering av småhus i grupper, kallad byar. Varje grupp med variation av villor, kedjehus och radhus omsluter en gemensam gröning. Grupperna kan byggas i etapper och i hela området kan rymma ca 70-95 bostäder. Den befintliga gården på fastighet Stubbarp 32:6 i mitten av planområdet får användas för bostadsändamål. Planområdet korsas av ett grönstråk och i södra delen planeras ett större parkområde som ansluter till befintliga grönområden. Inom grönområden planeras gång- och cykelvägar som ansluter till de befintliga vägar i omgivningen. Dagvatten hanteras i öppna system. Detaljplaneförslaget överensstämmer i de viktiga huvuddragen med planprogrammet. Efter programmet ändrades planområdets gräns så att fastigheten med den befintliga gården ligger utanför planområdet. Under programsamrådet inkom 11 synpunkter och en samrådsredogörelse upprättades daterad 2005-11-26. Huvudsakligen handlade synpunkterna om trafikmatningen av området och dagvattenhantering.

SAMRÅD OM FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

Förslag till detaljplan upprättades 1 november 2005 och har varit på samråd under tiden 12 december till 27 december 2005. Samrådsförslag följer intentionerna i planprogrammet och föreslår en blandad småhusbebyggelse i fem grupper. Grupperna kan byggas i etapper och sammanlagt blir det möjligt att bygga 75-90 bostäder. Grönområden föreslås norr och söder om bostadsbebyggelsen och området korsas i väst-östlig och i norr-sydlig riktning av gång- och cykelvägar med grönstråk. Dagvattenhanteringen sker i ett öppet system. Utställningsförslaget överensstämmer i huvudsak med samrådsförslaget. Ändringar

avser att de tidigare föreslagna gemensamhetsanläggningar i mitten av varje bygrupp blir istället allmän platsmark och vissa justeringar av gatusystemet. I samrådsredogörelsen upptogs 10 skrivelser. Huvudsakliga synpunkter handlade om gatusystemet, trafikbuller och avgaser.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets nuvarande användning och egenskaper

Natur

Mark och vegetation

Området är mycket flackt. Landskapet sluttar svagt mot väster. (7 – 8 m.ö.h.) Åkermark med en mycket begränsad vegetation utöver odlingsytorna utgör nästan hela det aktuella exploateringsområdet. I områdets östra och södra gräns finns delvis sammanhängande vegetationsridåer. Mot öster utgörs norra delen av vegetationsridån av träd, för övrigt av buskar. Intill gården finns en trädgård.

Ca 100 m öster om området finns ytterligare en vegetationsridå samt en mindre skogsplantering.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, radon

Jordlagren inom området utgörs i huvudsak av mulljord på friktionsmassor som underlagras av morän och sedimentär berggrund. Mulljorden har en mäktighet på ca 0,2 till 0,5 meter. Friktionsmassor består av sand och silt med förekommer lokalt med inslag av lera. Friktionsmassor har en mäktighet på 0 till 3 meter. Moränen utgörs i huvudsak av lermorän. Den sedimentära berggrunden består av sandsten, skifferlera och siltsten i växellagring. Denna berggrund brukar benämnas hall och har påträffats från 1,0 meters djup till större djup än 5,0 meter.

Grundvattnet har vid avläsningar år 2005 varierat mellan +4,8 till +6,4. Nivåerna motsvarar en fri vattenyta 0,8 till 1,4 meter under markytan.

Grundläggning utförs på torr, fast och ostörd schaktbotten alternativt på kontrollerad fyllning av friktionsmassor. All grundläggning skall utföras på tjälfri nivå. En- och tvåvåningshus kan inom planområdet normalt grundläggas utan särskild grundförstärkning. De geotekniska förhållandena medger inte att byggnader förses med källare.

Radon

I området förväntas inga förhöjda markradonvärden. Undersökning görs i samband med exploatering.

Markanvändn. Planområdet används idag i huvudsak för jordbruk.

Fornlämningar Inget tyder på någon förekomst av fornminnen inom området varför arkeologiska insatser inte bedöms nödvändiga, enligt skrivelse från Länsstyrelsen i Skåne Län daterad 2004-12-10.

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

Bebyggelse I anslutning till planområdets centrala delar ligger fastigheten Stubbarp 32:6 med bostadshus, ekonomibyggnader och trädgård. Det är en del av en tidigare lantbruksfastighet. Inom planområdet finns ingen bebyggelse.

Service, trafik och teknisk försörjning

- Service** Offentlig service kommer att tillgodoses utanför planområdet i Vikens samhälle.
- Vikensskolan, med låg-, mellan- och högstadium, ligger endast 150 m från planområdet och nås via gång- och cykelstråk.
- Kommersiell service med livsmedelsbutik finns ca 250 m, cykelavstånd, sydväst om utbyggnadsområdet och i Vikens centrala delar ca 900 m – 1000 m söderut finns viss centrumhandel.
- Biltrafik** Tillfart till området sker från Prästavägen via Hyllevägen. Från denna kommer på lång sikt en ny förbindelsegata till Karlsfältsvägen att anläggas. Planområdet kommer således i framtiden att kunna nås från såväl Prästavägen som Karlsfältsvägen.
- Prästavägen hade vid en trafikräkning år 2000 ca 3 900 bilar per årsmedeldygn på avsnittet närmast väg 111. Efter omläggningen av väg 111 beräknas trafiken att öka med 1,3 % per år till 4200 bilar per dygn år 2010. Förutsättningarna för utredningen har varit den information om utbyggnaden av Viken som redovisas i förslag till Fördjupad översiktsplan för Viken.
- Förbindelsevägen i östra Viken från nuvarande Hyllevägen till Karlsfältsvägen bedöms få en trafik som uppgår till mellan 1800 och 3000 bilar per dygn. Bedömningen ingår i en trafikutredning, daterad den 7 mars 2006, för ny väg i östra delen av Viken.
- Kollektivtrafik** Busstrafik mellan Höganäs centrum och Helsingborgs centrum har hållplatser på nuvarande väg 111, där Prästavägen och Karlsfältsvägen ansluter till denna. Gångavståndet från planområdet till båda hållplatserna är 800 - 900 m. Turtätheten är mycket god.
- Tillgänglighet** De naturliga förutsättningarna ger möjligheter till mycket god yttre tillgänglighet inom hela planområdet. I kommunens handikapplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet.
- Buller** Bullerberäkning i ovan nämnda trafikutredning indikerar att bullernivån kommer att ligga under det riktvärde som används vid nybyggnad.
- Miljö kvalitetsnormer** Från och med sommaren 2003 finns miljö kvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luften. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Vad gäller bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Mätningar i Höganäs kommun genomfördes 2002-2005 vid f d järnvägsstationen i Höganäs. Mätningar visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. Värdet för partiklar i luft överskrider ibland normen. Mätresultaten tyder på att även i Viken luftföroreningar är oproblematiska. I Viken borde även partikelvärden vara lägre än vid mätpunkten vid f d järnvägsstationen, där bussarna går täta.

PLANENS INNEHÅLL

I den skånska slättbygden fanns det före den stora skiftesreformen en gammal bytradition, med kringbyggda gårdar längs en gemensam bygata, som i byns mitt kunde utvidgas till en plats, byallmanningen, där byns innevånare samlades vid gemensamma angelägenheter. Ibland fanns här en vattensamling, en "vanning". Gårdarna låg tillräckligt tätt för att avgränsa ett tydligt "byrum" och så att en tydlig by avtecknade sig mot omgivningen, men glest nog för att släppa fram landskapskilar till bygatan.

I de gamla byarna var varje kringbyggd gård ett litet minisamhälle som tillsammans med övriga gårdar bildade byn. Den gamla skånska byn präglades av intimitet, närhet och trygghet och ett medvetet sätt att förhålla sig till det "stora" omgivande landskapet.

Med detta som inspiration grupperas bebyggelsen i planområdet i små "byar" längs "bygator" och kring en gemensam plats med grönska. Husen placeras så att de skapar tydliga gårds- och gaturum för att uppnå närhet och intimitet.

Kring bygatan och allmanningen är tanken att skapa förutsättningar för möten. Här möts man dagligen på ett naturligt sätt.

Bostäder

Bebyggelseområde 1

Bebyggelseområde 1 omedelbart väster om gården på fastigheten Stubbarp 32:6 är ett område endast för friliggande villor. Fastigheter ska vara minst 750 kvm och kan bebyggas med 1, 1½ och 2-våningshus. Det skapar möjlighet att bygga ca 6 villor.

Byggnaderna på en fastighet får sammanlagt inte uppta mer än 30% av fastighetens areal.

Huvudbyggnaderna får utföras med sadeltak eller pulpettak. Därför bestäms hushöjderna i området endast med taknockshöjd. Denna ska inte överstiga 9,5 m. Takkupor får anordnas då de ger bättre utnyttjande av framför allt hus med takvinkel över 40 grader.

Området får karaktär av friliggande villor och därför ska huvudbyggnaderna placeras tydligt ifrån tomtgränser. Det uttrycks med bestämmelse om avstånd till gräns på minst 4,5 m.

Bebyggelseområde 2

Bebyggelseområde 2 ligger norr och söder om nämnd gård och området med endast friliggande villor. Området har fyra delområden, som kallas byar, som ska rymma bostäder i form av friliggande småhus, radhus eller kedjehus. Val av hustyp får ske efterhand som utbyggnaden sker by för by. Det är en ambition att varje by bör ha minst två typer av hus och att samtliga hustyper bör vara representerade inom aktuella bebyggelseområden. Slutligt val och fördelning av hustyper bestäms i bygglovshanteringen.

Fastigheternas storlek kommer självfallet att variera beroende på vilken hustyp som kommer att väljas. Arealerna ska anpassas till val av hustyp. Minsta fastighetsstorlek är 250 kvm och är i första hand avsedd för radhusbebyggelse. I detta område kommer den största tomtstorleken troligen att ha arealen ca 600 kvm. Fastigheterna

kan bebyggas med 1, 1½ eller 2-våningshus. Det kan bli ca 65-84 bostäder.

Fastigheter som väljs för friliggande småhus får bebyggas totalt till 30% av fastighetsarean. Fastigheter som väljs för kedjehus eller radhus får bebyggas till totalt 40 % av fastighetsarean.

Huvudbyggnaderna får utföras med sadeltak eller pulpettak. Därför bestäms hushöjderna i området endast med taknockshöjd. Denna ska inte överstiga 9,5 m. Källare får inte utföras med hänsyn till att naturförutsättningarna inte lämpar sig för källarlösningar.

I gestaltningen av områdets byar finns intentionen att huvudbyggnadernas entréer skall samverka med gatan och den gemensamma platsen i byn så att naturliga möten uppstår. Vid husens placering skall hänsyn tas till behovet av solig uteplats. Huvudbyggnad skall placeras i nära relation till gatulinjen. Beroende på väderstreck och därmed solförhållanden får avståndet variera mellan 2 och 8 meter. Där radhus byggs skall dock förgårdsmarken vara 6 m bred. Motivet för detta är möjlighet till två bilplatser. Huvudbyggnader får vara sammanbyggda i fastighetsgräns, vilket är normalt för parhus och radhus. Huvudbyggand får vara sammanbyggd med garage i fastighetsgräns, vilket är normalt vid kedjehusbebyggelse. Huvudbyggnad vid andra val av hustyper får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 2 m.

Gemensamt för område 1 och 2

Utöver angiven största byggnadsyta och högsta exploateringsgrad kan maximalt 15 kvm extra byggnadsyta utnyttjas för enklare tillbyggnader. Syftet med den här planbestämmelsen är att möjliggöra individuell anpassning av byggnader dvs tillbyggnader i ett senare skedde efter att husen har tagits i bruk. Med enklare tillbyggnader menas t ex uterum, oisolerade tillbyggnader i form av uteplatser under tak eller liknande men även extra carport eller förråd.

Uthus och garage

Uthus och garage skall vara underordnade huvudbyggnad och får därför inte uppföras med högre taknockshöjd än 5 m. Byggnadshöjden är max 3 m. Dessa byggnader får uppföras med platt tak, då detta kan vara ändamålsenligt i vissa fall. Nämnade byggnader får uppföras närmare gräns än huvudbyggnad. Normalt ska denna typ av byggnad placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns. I kombination med radhus och kedjehus får dessa placeras i tomtgräns. Om särskilda skäl föreligger kan byggnadsnämnden pröva annan placering.

För alla hustyper utom radhus gäller att uthus och garage skall placeras minst 6 m från gatulinjen för att möjliggöra biluppställning på tomtmark.

Byggnadskultur och gestaltning Byarnas samlade gestaltning skall ge en bild av varierat uttryck och skiftande rätthet. Övergripande förhållningssätt vid gestaltningen bör vara att nå en harmonisk helhet för varje by. Friliggande småhus å ena sidan och radhus å den andra är variationens ytterligheter.

Bebyggelsens ytterväggar med dörrar och fönster samt takutformning är grunden för att skapa karaktär och harmoni i området. Med god färgsättning förstärks helhetsintrycket. Områdets byggnadsgrupperingar bör varieras kring teman för särprägel och identitet. Byggnadernas fasader skall utföras med dominans av puts eller tegel. Trä får användas i en blandning med nämnda fasadmateriell. Varje "by"

bör få en sammanhållen gestaltning, liksom materialval och färgsättning. Slutlig lösning skall godkännas av byggnadsnämnden.

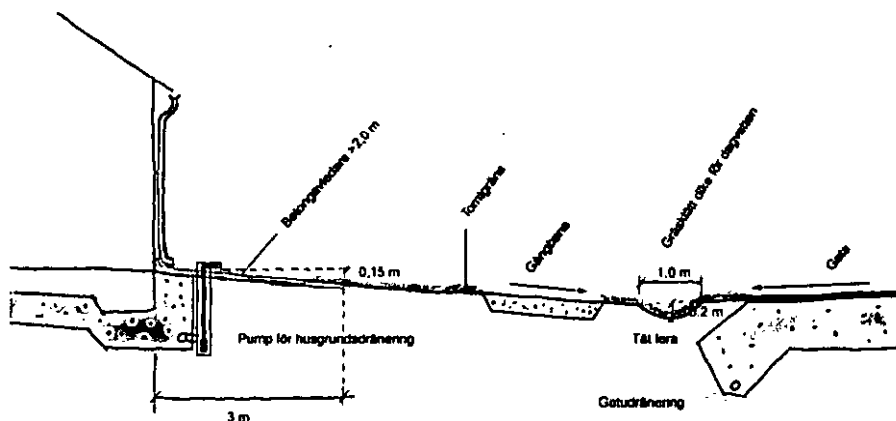
Vegetation ska bidra till intimiteten i "byn" och bör rama in varje grupp bostäder för att visa bebyggelsegrupperna gröna karaktär. Vegetationen ger också en bra övergång mellan privat och allmän mark. I fastighetsgräns mot gata efterstävas en viss öppenhet, beroende på husens placering i förhållande till gatan. Detta förhållande mellan den privata tomten och den gemensamma platen i "byns" centrum är motiv för att inte tillåta plank eller mur mot lokalgata. Undantag får göras för de fastigheter som har tomtgräns mot delar av gata som inte utgör del av den centrala platsen i byn.

- Tekniska anl.** Transformator skall kunna anläggas inom området betecknat E i detaljplan. Nödvändigt skyddsavstånd kan tillämpas, eftersom E-området ligger inom naturområde.
- Friytor** Markområden för rekreation, motion, bollspel och lek mm finns inom områden med bestämmelserna park resp. natur. Vidare finns friyta för aktiviteter nära bostaden inom begreppet plantering. Nämda områden ingår dessutom i hela områdets system för dagvattenhantering. Gång- och cykelvägar ska anläggas med anslutning till sådana i omgivning och för möjlighet till framtida utbyggnad.
- "Byns" gemensamma plats detaljutformas i samband med genomförandet. Förutsättningar för detta regleras i exploateringsavtal.
- Park** Området söder om den samlade bebyggelsegruppen har bestämmelsen park. Ett parkområde som tillsammans med intilliggande områden är grunden i den grönstruktur som är stommen i den gröna miljön i östra delarna av Viken. Området ansluter till Vikenskolan och flera förskolor. Begreppet park används här för att betona vikten av att här skall skapas en miljö som både innehåller gräsområden som klipps för bollspel, områden med vedartad vegetation som klimatskydd och områden med blandad vegetation för trevnad mm. Parkområdet ska utformas för att främja den biologiska mångfalden. Fördelning mellan olika vegetationstyper och biotoper samt skötselnivåer ska ske i en samlad bedömning för hela den aktuella delen i grönstrukturen. Välklippta gräsytor ska vara tillräckligt stora för att möjliggöra olika bollspel och ha en utformning som också ger plats för lugna aktiviteter.
- Natur** Övriga grönstrukturdelar inom planområdet har bestämmelsen natur. Motivet för detta är att här bedöms det rimligt att både anläggandet och skötseln av dessa områden genomförs på en naturnära nivå. Åtgärder ska dock alltid anpassas till behovet av upprätthållandet av dagvattensystemets funktion.
- Gator och trafik**
- Huvudgator** I norr ansluter bebyggelseområdet till en ny framtida huvudgata, som förbinder Prästavägen med Karlfältsvägen. Gatan placeras och utformas så att den inte skall locka till genomfart, men minska onödiga omvägar för de boende i anslutande områden. Allé skall planteras. Gatan har planbestämmelsen "Huvudgata". Utmed Hyllevägen som angränsar till planområdet i väster finns möjlighet till trädrad utmed vägen.

- Lokalgator** Två lokalgator utgör förbindelse från Hyllevägen, och från dessa leder lokalgator vidare in i "byarna". Biltrafiken bör anpassas till de gåendes villkor. Om behov uppstår skall fartdämpande åtgärder kunna genomföras. Gatorna utformas enligt förslag på illustrationskarta.
Möjlighet till utfart från bef gård på fastigheten Stubbarp 32:6 anordnas till lokalgata i planområdet.
- Gång- och cykelvägar** Gång- och cykeltrafiken inom planområdet kan utformas enligt illustrationsplanen. GC-vägar inom området skall anslutas till befintliga och framtida gång- och cykelvägar i Viken som leder till viktiga mål: Vikensskolan, Vikvalla idrottsplats, centrum, busshållplatsen, hamnen samt mot Lerberget och Helsingborg.
- Parkering** Varje fastighet ska ha utrymme för två parkeringsplatser. Möjlighet att skapa gästparkeringar finns på "byns" gemensamma plats. Detaljerad utformningen av denna ska ske i samband med genomförandet. Förutsättningar för detta förs in i exploateringsavtal.
- Störningar** Vid nybyggnad får ekvivalent bullemnivå inomhus inte överstiga 30 dBA. Högsta ekvivalenta ljudnivå utomhus får inte överstiga 55 dBA.
Enligt trafikutredning, daterad 2006-03-07, kommer trafikbuller inte överstiga rekommenderade riktvärden och inga särskilda åtgärder behövs.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp** Vatten kan anslutas till befintligt system. Planområdet har två anslutningspunkter för spillvatten i Hyllevägen.
Dagvatten från planområdet skall tas om hand i ett öppet system. Dräneringsvatten skall också tillföras detta system. Dagvattensystemet ingår i ett övergripande system för norra delen av östra Viken. I systemet skall fördröjning ske för att begränsa tappningen till recipient. Motivet för nämnt system för omhändertagande av dagvatten och dräneringsvatten är att det inte är möjligt att avleda detta via underjordiska ledningar då det inte går att finna lägen för självfall. Dagvattnet avleds från tomter, vägar, parkmark mm till skåldiken som leder till större diken som leder vattnet via fördröjningar till recipient.
Dagvatten skall avledas enligt principer och riktlinjer som finns angivna i "Principlösning VA-försörjning i Viken" daterad 23 september 2005. På detaljplanens illustrationsplan finns höjdsättning av färdigt golv och för gatumark. Dessa höjder är lägsta lämpliga höjdnivåer och får inte underskridas.
- Dagvatten på tomtmark** Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor skall sila över/genom markens ytskikt. Vattnet infiltrerar eller når dike på allmän mark. Överskott som uppkommer vid större nederbörds mängder kan rinna på mark till ett öppet dikessystem på allmän platsmark, gata eller park.
Takvatten från utkastare skall ledas minst två meter ut från byggnad i rännal av betongplattor eller motsvarande. Se principsektion.



Principsektion

- Dagvatten på allmän plats-mark** Dagvatten från tomtmark och gator och park skall rinna till dikessystem på gatumark eller parkmark. Öppna dikessystem skall innehålla dämningsskärar där fördröjning skall ske. Illustrationsplanens redovisning av nivåer för dämning och placering av lågpunkter skall följas.
- Dränering av husgrund** Dränering av husgrund skall utföras genom pumpning lokalt på respektive tomt, Pumpat dräneringsvatten avbördas yttligt på tomtmark till dikesstråk. Alternativt kan en gemensam dräneringspump inom varje kvarter anläggas. Avbördning sker då till dike inom kvarteret.
- Höjdsättning** Höjdsättning skall genomföras efter riktlinjer i utredningen från WSP samt efter de på illustrationsplanen angivna nivåerna. Tomtmark skall höjdsättas så att dagvatten kan rinna till de lågpunkter och dikessystem som är höjdsatta för att ta emot vattnet. Byggnadernas höjdsättning skall utföras så att högsta beräknade dämningssnivå för dagvattnet inte kan skada byggnad. Redovisad höjd i byggnad avser lägsta nivå för färdigt golv. Dämningssnivåer för dagvatten i huvuddiket finns angivna i WSP's utredning. Mindre justering av nivåer kan ske med stöd av funktionsanalys efter detaljerad projektering.
- Uppvärmning** Bebyggelsens uppvärmningssystem ska vara baserat på för miljön godtagbara energikällor dock bör ved och dess förädlingsprodukter undvikas. Valt system ska ge bästa möjliga hushållning med energi. Fördelning av värme ska i första hand kunna ske med vattenburet system.
- EI** Elförsörjning sker via lokal transformator. Mark för sådan har reserverats i planen.
- Avfall** Avfallshantering skall lösas individuellt och rymmas på varje tomt. Källsortering ska utföras.
- Övrigt**
- Diknings – företag** Befintlig åkermarksdränering, som handhas av dikningsföretag skall anslutas till nytt dräneringssystem i planområdet.
- Försvars- anläggning** Befintlig f d försvarsanläggning tas bort enligt överenskommelse mellan fastighetsägare och ägaren av anläggningen..

Luftledning Befintlig luftledning utgår och ersätts av markkabel.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Exploatering av området kan ske i etapper. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Föreslagen utbyggnad sker inom riksintresset kustzon men bedöms inte påverka riksintresset då utbyggnaden sker inåt land. Bra kollektivtrafik, föreslagen ny grönstruktur, närhet till havet och högkvalitativa naturområden bidrar till att uppfylla miljökvalitetsmålet god bebyggd miljö.

Användningen av marken inom planområdet överförs från i huvudsak jordbruksmark till tätortsanvändning. Endast vegetationsridåer i ägogränser och brukningscentrumet får en fortsättning in i framtiden. Den ändrade markanvändningen bedöms inte innebära väsentlig skada för jordbruket eller för riksintresse kustzon. Förändringen av markens användning bör därför kunna få äga rum.

Fler boende i Viken stärker underlaget för utveckling av kollektivtrafiken. En ökad kollektiv transport av människor är en väsentlig del i utvecklingen av ett hållbart samhälle och det är därför angeläget att samhällsplaneringen kan stödja denna genom en tätortsplanering som främjar kollektivtrafiken.

Utbyggnaden ger utökat underlag för service av olika slag i tätorten. Service nära bostaden ger ofta möjlighet för den enskilde att tillfredsställa behov utan onödiga transporter.

God boendemiljö kan byggas upp i anslutning till etablerad sådan vilket stödjer det viktiga nationella miljömålet för god bebyggd miljö. Boendemiljön i området inbegriper förutom boplatsen närhet till service och till natur- och kulturupplevelser samt goda förutsättningar för en bra fritid.

En utökad bebyggd miljö i en tätort genererar en ökad biltrafik vilket i sig medför störningar på miljön beroende av denna trafiks utsläppsnivå av förorenande ämnen. Planområdets närhet till ny regional väg ger å sin sida fördelar genom korta transportvägar, varigenom föroreningsnivån i området begränsas.

Dagvattenhantering i öppna tröga system är ett ekologiskt bra sätt att ta hand om vatten. Detta är en betydande positiv konsekvens.

Den vidare planeringen innebär dels att befintliga gröna miljöer tas om hand och integreras i den nya användningen, dels att nya gröna miljöer skapas.

Skapandet av en ny bebyggd miljö i området skall ske med beaktande av anpassning till kretsloppen i naturen.

En utbyggnad enligt detaljplanen antas inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna för kväve- och svaveldioxid eller bensen överskrids eller att värdet för partiklar förändras så att relationen till normen påverkas negativt.

Sammanfattningsvis är konsekvenserna av genomförandet av en utbyggnad enligt detaljplanen positiva sett i perspektivet av ett långsiktigt hållbart samhälle med miljö- och kretsloppsanpassad planering, genomförande och förvaltning. Bedömningen idag är att föreslagen exploatering inte innebär betydande negativ påverkan av miljön och därför kan få genomföras.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Plan- och Byggnadskonst i Lund AB, Vlade Naumovski, Bo Larsson och Anna Medin genom Vlade Naumovski.

Från Mark & Landskap i Helsingborg AB har medverkat Carl-Anders Jansson och Stefan Ripa.

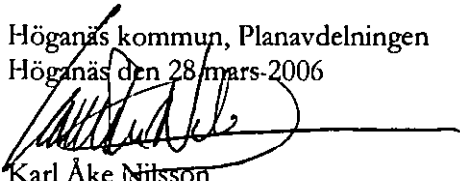
Från Höganäs kommun har medverkat Karl-Åke Nilsson, Lena Thore och Jenni Müller.

Plan- och Byggnadskonst i Lund AB
Lund den 28 mars 2006

Vlade Naumovski

Arkitekt MSA Vlade Naumovski

Höganäs kommun, Planavdelningen
Höganäs den 28 mars 2006


Karl Åke Nilsson
Planchef



**Detaljplan för
Stubbarp 32:3 och 33:3 i Viken**
Höganäs kommun, Skåne län

Genomförandebeskrivning

Upprättad: 28 mars 2006, Redaktionell ändring 16 maj 2006

Antagits av KF: 21 juni 2006

Laga kraft: 01 februari 2007

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra nya bostäder och parkanläggning. Bostäderna kommer att kunna uppföras som villor, radhus eller kedjehus. Parkanläggningen är en del i ett större område med park och naturmiljöer i centrala östra delen av Viken. Bostadshusen ska i huvudsak kunna grupperas i små "byggrupper" kring ett gemensamt vistelse- och trafikrum. Alla bostäder har egen trädgård med biluppställningsplats.

Preliminär tidplan

Planarbetet bedrivs med målet att ny detaljplan ska kunna antas i kommunfullmäktige sommaren 2006.

Bostadsbyggnad kan därmed påbörjas efter sommaren 2006.

Anläggningsarbeten med VA-ledningar, diken, el, gator, belysning, gas, gång- och cykelvägar mm kommer att ske etappvis före och i samband med exploateringen. Detta för att anläggningarna på bästa sätt skall tjäna bebyggelsen inom området.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringen av området sker etappvis. Gatubyggnad och övrig infrastruktur i södra delen kommer att vara en första etapp. Vatten- och spillvattenledningar anslutes samtidigt till bef. ledningsnät utanför planområdet. Diken planeras byggas i början av exploateringen.

Ansvarsfördelning

Inom planområdet ansvarar Riksbyggen Byggregion Syd för att planerat byggande kommer till stånd.

Kommunen ansvarar för allmän platsmark, dagvattenhantering inklusive diken och VA-ledningar.

Höganäs Energi AB ansvarar för distribution av el samt har möjlighet att erbjuda kabel TV.

E.on Gas Sverige AB ansvarar för gasledningar.

Höganäs kommun ansvarar för omhändertagande av avfall.

Avtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och Riksbyggen Region Syd.

I avtalet skall exploateringskostnaderna, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragning mm regleras. Utformningen av allmänna platser ska godkännas av kommunen.

Exploatering

Exploatering ska ske enligt principen om samexploatering.

Radonundersökning görs i samband med exploatering.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Riksbyggen äger marken inom planområdet.

Mark som enligt exploateringsavtalet utgör allmän platsmark, park, diken och gator skall överföras genom fastighetsreglering till fastighet som ägs av Höganäs kommun.

Illustrationsplanen kan i bearbetat skick (anpassning av tomter till valda hus) ligga till grund för fastighetsbildning. Planen redovisar principiellt avsedd uppdelning i olika fastigheter.

Planerat dike för avledning av dagvatten till Brännegropen norr om Viken kommer att belasta fastigheterna Stubbarp 39:1, 39:2, Göstorp 1:3 samt s:7 och s:8. Detta avses bli säkerställt genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Riksbyggen bekostar framtagandet av detaljplan enligt avtal med Höganäs kommun.

Avgift för anslutning till kommunens VA-nät erlägges enligt exploateringsavtalet.

Riksbyggen svarar för ansökan om fastighetsbildning samt för förrättningskostnader.

Riksbyggen ansvarar för och bekostar anslutning av åkermarksdränering till nytt dräneringssystem.

TEKNISKA FRÅGOR**Bebyggelse**

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

Tekniska anläggningar

Tekniska förutsättningar för planens genomförande gällande dagvatten, geoteknik mm redovisas i planbeskrivning för Stubbarp 32:3 och 33:3 m. fl. i Viken.

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

Den allmänna platsmarken kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

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

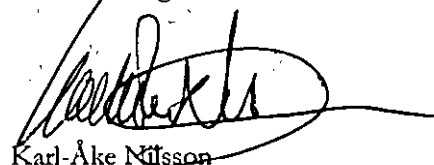
ÖVRIGT

Telia Sonera ska informeras i tid om tidsplanen för exploatering för att kunna planera omläggning av befintlig luftledning.

MEDVERKANDE

Lena Thore, Karl-Åke Nilsson, Jenni Müller och Ulf Andersson har medverkat i genomförandebeskrivningen.

Planavdelningen den 28 mars 2006



Karl-Åke Nilsson
Planchef