

KS/2015/725



PLANBESKRIVNING

FÖR

STUBBARP 39:5 MED FLERA

VIKENS HAGE



LAGA KRAFT-HANDLING 2018-09-19



**HÖGANÄS
KOMMUN**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING



SAMMANFATTNING	4
Om detaljplan	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
INLEDNING	6
Bakgrund, planbesked	6
Planprocessen	6
Plandata	7
ANALYS AV NORDÖSTRA VIKEN	9
Styrkor	9
STYRDOKUMENT OCH GÄLLANDE PLANER	10
Fördjupad översiktsplan	10
Gällande detaljplaner	11
Riksintressen	12
FÖRUTSÄTTNINGAR	13
Landskapsbild	14
Kommunikationer	14
Allmän och kommersiell service	14
Teknisk försörjning	15
Hälsa, säkerhet	16
PLANFÖRSLAG	17
Sammanfattning	17
Struktur och bebyggelse	18
Natur och rekreation	25
Trafik och vägstruktur	26
Teknisk försörjning	29
Hälsa, säkerhet	30
GENOMFÖRANDE	36
Organisatoriska frågor	36
Genomförandefrågor	36
Ekonomiska frågor	37
KÄLLOR	38



SAMMANFATTNING

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 plankarta är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

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 1:1000 (A1) med tillhörande bestämmelser
Illustrationskarta 1:1000 (A1)
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

Planprogram
Samrådsredogörelse för planprogram

UTREDNINGAR

Geoteknisk utredning
Bullerstudie (inkluderad i denna handling)
Arkeologisk utredning (initierad via Länsstyrelsen)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostäder, skola, park, gata, och en mindre del för kontor och verksamhet.

Huvudidén med planförslaget är att skapa ett **bostadsområde** med karaktär av trädgårdsstad, att utgå från platsens förutsättningar och bygga tätt, grönt och varierat. En planering med fokus på platsens befintliga naturvärden och på gaturummets betydelse för det sociala innehållet.

Planen föreslår växelvis sammanbyggda hus, radhus och fristående hus med blandad upplåtelseform. Norr om planområdet ligger en av kommunens största arbetsplatser, Vålinge Innovation Sweden AB. Företaget har för avsikt att skapa hyresrätter för sina anställda vid en kommande expansion.

I planområdets södra och östra delar är målsättningen att bygga enfamiljshus samt att kunna erbjuda ett fåtal fribyggartomter på kommunens mark.

Detaljplanen föreslår:

- Cirka 170 bostäder (varav 120 enfamiljshus och 50 lägenheter)
- Plats för ny förskola
- Rekreations- och grönyta med lekplats
- Biotopskydd för allé, dike och stengärde
- Nya gator
- Kontor och verksamhetsområde

VISION

Att området ska ha en hållbar, och grönskande karaktär.

Att tillvarata markens möjligheter, bygga tätt, resurseffektivt och grönt.

Att ny struktur kopplas till omkringliggande bebyggelse och vägnät.

Att sträva efter intressanta gaturum, offentliga platser och stråk.

Att befintliga naturvärden värnas, integreras och synliggörs.



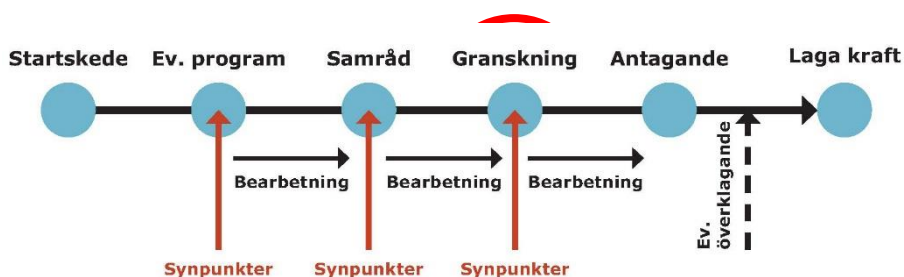
INLEDNING

BAKGRUND, PLANBESKED

Området finns utpekad för bostäder i den fördjupade översiktsplanen för Viken. Beslut om planprioritering togs i kommunstyrelsen den 5 maj 2012, § 108. Ett planprogram för området har tagits fram av planavdelningen, godkänt i kommunstyrelsen 2015-09-08. I samband med godkännandet beslutade kommunstyrelsen (2015-08-25 § 38) att uppdraga åt planavdelningen att genomföra planprocess för Stubbarp 39:5 m.fl.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med ett standardförfarande, dvs. plansamråd samt vid behov en formell granskning.



Flödesschema - Just nu pågår granskning

PLANPROGRAM

Detaljplanen kan föregås av ett program som beskriver förutsättningarna och huvudidén för projektet. I programskedet sker i så fall ett första samråd. Samrådsförslaget skickas ut till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar och som ges möjlighet att inkomma med synpunkter. Inkomna synpunkter ligger då till grund för det formella planförslaget som arbetas fram inför nästa samråd.

Planprogram har upprättats den 2015-02-05 som underlag för föreslagen detaljplan och programsamråd hölls mellan 16 mars tom 13 april 2015. Synpunkter som inkom under programsamrådet har sammanfattats och besvarats i programsamrådsredogörelsen. Sammanfattningsvis kom synpunkterna att handla om trafikfrågor samt föreslagna bostäder längs Hyllevägen.

PLANSAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren. Efter beslut i kommunstyrelsens planutskott 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. Om inga synpunkter inkommer under samrådstiden kan detaljplanen gå direkt till antagande annars införs ett granskningsskede.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen under

granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter under granskningstiden samt samrådstiden redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunstyrelsens planutskott för att slutligen antas av kommunfullmäktige.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

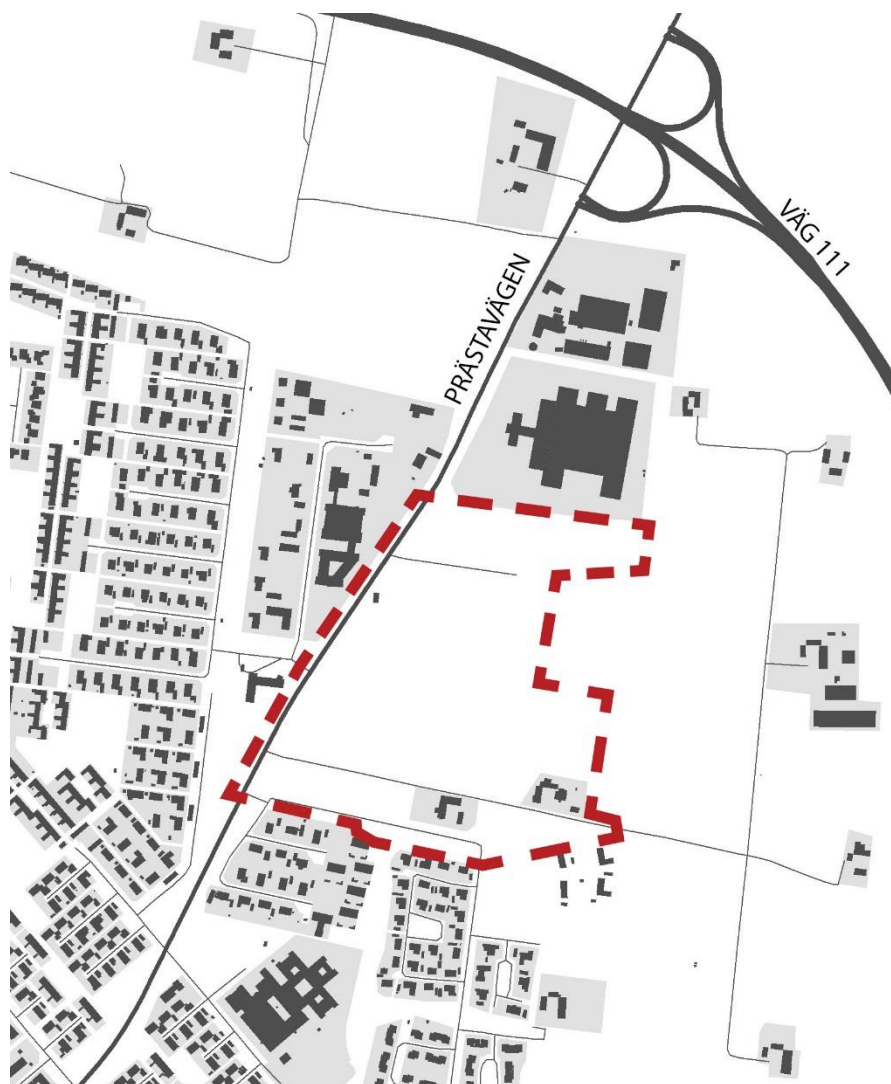
LAGA KRAFT

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

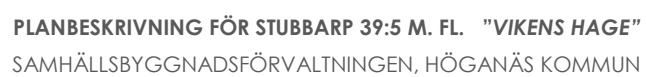
PLANDATA

PLANOMRÅDET, NORDÖSTRA VIKEN

Det aktuella området omfattar drygt 13 ha och ligger i Vikens nordöstra del. I anslutning till Vikens norra infart från väg 111, vid Prästavägen.



Karta 1:
planområdets
avgränsning



Karta 2: markägoförhållande och fastighetsindelning

MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Fastigheterna inom planområdet är både kommunalt och privat ägda.

Fastighet Stubbarp 39:5, 33:2, 37:4 samt 33:27 är i privat ägo.

Höganäs kommun äger fastighet 34:2 samt 37:1.

Samfälligheten Stubbarp S:7 är i privat ägo.

ANALYS AV NORDÖSTRA VIKEN

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING



Bild 1: Flygbild – vy mot sydväst, fotograf Lars Bygdemark

STYRKOR

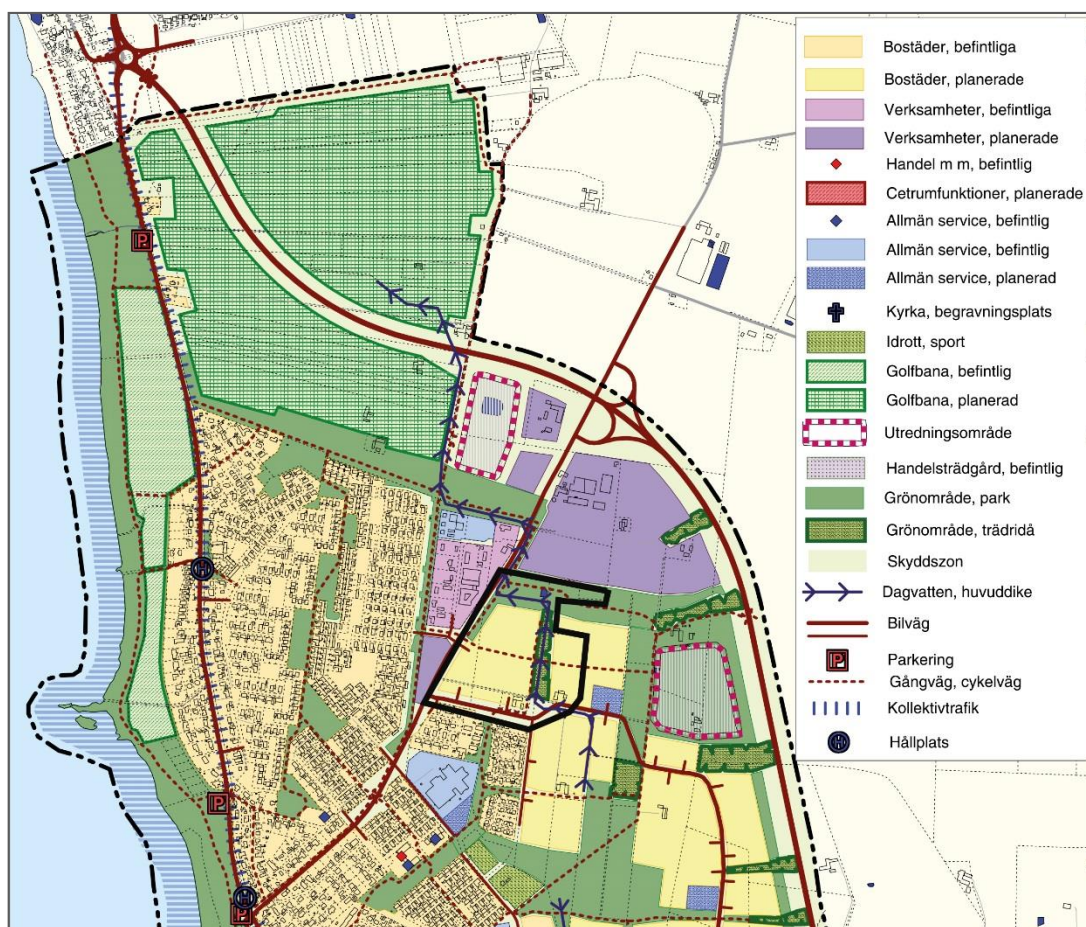
Planområdet har ett gynnsamt läge för bostadsutveckling genom sin strategiska placering. Längs Höganäsvägen går ett starkt kollektivtrafikstråk med hög turtäthet som förbinder Viken med Höganäs. Området gränsar till Prästavägen som förbinder Viken med väg 111 mot Höganäs och Helsingborg.

Viken är en centralort och i dess direkta närhet finns infrastruktur, arbetsplatser, grundskola, förskolor, livsmedelsbutik, handelsträdgård, hav och bad samt en pågående planering för ett nytt park- och rekreationsområde.

Befintliga trädridåer, dagvattendam och stengården bidrar till att ge området historia och karaktär. Platsen har sammantaget ett flertal förutsättningar som utgör en bra grund till att kunna skapa en kvalitativ boendemiljö med närhet till omsorg, lokala arbetstillfällen eller kollektiva pendlingsalternativ.



STYRDOKUMENT OCH GÄLLANDE PLANER



FÖRDLUPAD ÖVERSIKTSPLAN

FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Vikens fördjupade översiktsplan från 2008 anger, bostäder planerade, för marken inom planområdet.

Planområdets norra del är utpekad som grönområde, park med huvuddike för dagvatten. I det gula området utpekad som bostäder, planerade, ligger även ett avlångt område utpekad som grönområde, trädridå.

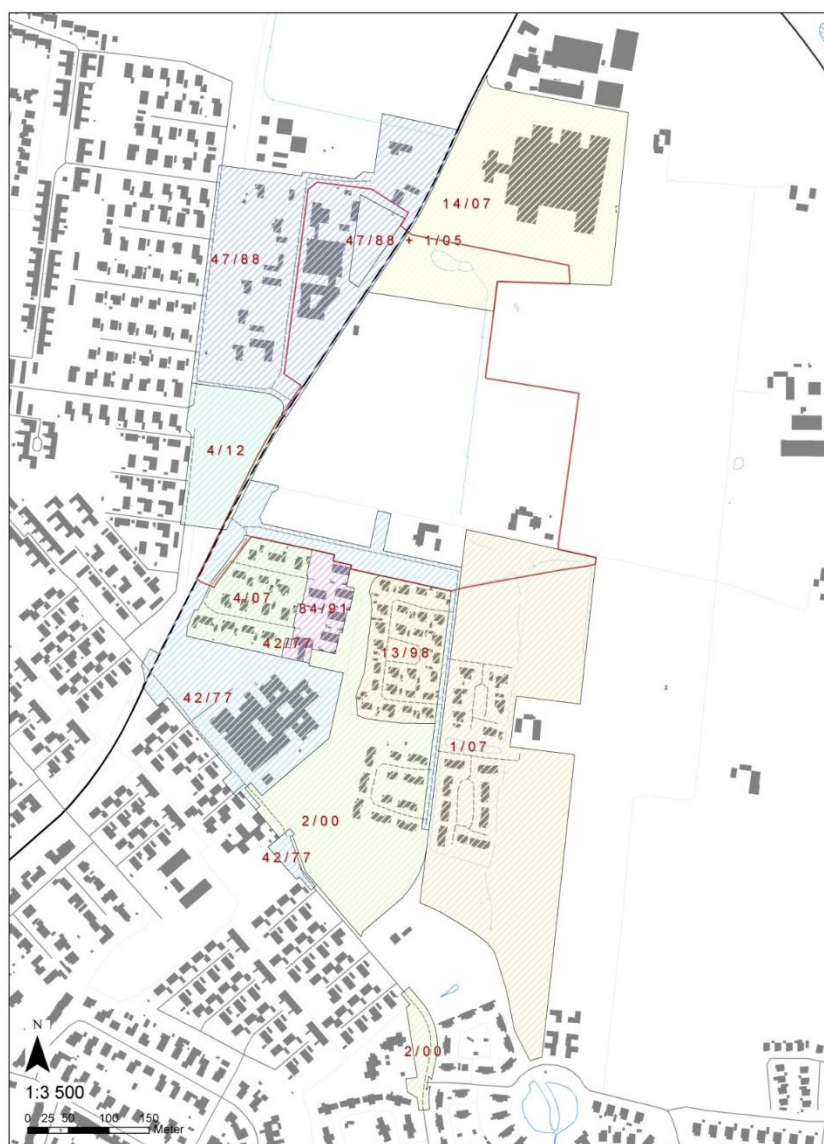
MÅL

Som övergripande mål för Viken anges ”att värna om den unika karaktären, by- och fiskelägeskänslan”. Ny bebyggelse ska anknyta till Vikens höjdskala och karaktär för att bevara Vikens attraktionskraft. Vikens karaktäristiska bebyggelse- och vegetationssiluett ut mot väg 111 och omgivande landskap är en viktig del av identiteten och ett landmärke.

Andra mål som anges är generösa inslag av grönska, vackra gaturum, trafiksäkra gång- och cykelvägar mellan viktiga målpunkter som skolor och offentlig service. Nytt bostadsutbud ska vara varierat.

Karta 3: utdrag ur Viken,
Fördjupning av översiktsplan

GÄLLANDE DETALJPLANER



Karta 4: Översikt gällande detaljplaner inom och i angränsning till planområdet.

1/05, Tillägg till detaljplan för del av Stubbarp 24:2 mm reglerar körbar utfart. Laga kraft 2005, med genomförandetid 2010-01-20.

2/00, Backalyckan del 2 anger park, bostäder i två plan samt skola och idrott som markanvändning. Laga kraft 2000, med genomförandetid 2015-03-10.

13/98, Backalyckan, Stubbarp 37:1, 37:6, 37:7 anger bostadsändamål i ett plan som markanvändning. Laga kraft 1998, med genomförandetid 2003-11-05.

4/12, Stubbarp 34:2, del av och Svanebäck 1:394, Viken anger kontor, icke störande småindustri med lager som markanvändning. Laga kraft 2012, med genomförandetid 2022-05-02.

1/07, Stubbarp 32:3 och 33:3 anger bl.a. bostadsbebyggelse i två plan som markanvändning. Laga kraft 2007, med genomförandetid 2022-02-01.

14/07, Stubbarp 39:2 m fl anger kontor, industri och dagvattenmagasin som markanvändning. Laga kraft 2007, med genomförandetid 2022-07-18.

4/07, Stubbarp 34:12 m fl anger bl.a. bostadsbebyggelse i ett plan som markanvändning. Laga kraft 2007, med genomförandetid 2012-02-23.

84/91, Stubbarp 34:2 & 37:1 m fl anger bostadsändamål i ett och två plan som markanvändning. Laga kraft 1991, med genomförandetid 1997-01-01.

47/88, Stubbarp 34:2 mm i Viken anger småindustri och bostäder som markanvändning. Laga kraft 1987, med genomförandetid 1992-06-30.

42/77, Stubbarp 6:2, 9:1 m fl anger bostäder som markanvändning. Laga kraft 1977.

RIKSINTRESSEN

RIKSINTRESSEN

Riksidressen är utpekade områden som är av nationell betydelse för en rad olika samhällsintressen.

Områdena kan vara viktiga av olika skäl. Det kan exempelvis vara så att områdena innehåller naturvärden eller kulturvärden som är så ovanliga att de gör områdena viktiga för hela landet. Men det kan också vara så att områdena är viktiga för att de ska användas till någon exploatering, till exempel för vägar, järnvägar eller någon energianläggning. Områdena kan också vara viktiga för någon näring som rennäringen eller fisket.

RIKSINTRESSE FÖR KUSTZON

Planområdet i sin helhet omfattas av riksintresse för kustzon. Inom detta område ska restriktivitet råda för ny exploatering av bostadsbebyggelse med mera. Riksidressen avser hela kuststräckan ca 3 km in från strandlinjen inåt land.

Samhällsutbyggnaden i kustzonen skall ha som utgångspunkt att mark- och vattenområden med hotade växt- och djurarter, särskilda natur- och kulturvärden, ekologiskt särskilt känsliga områden eller större orörda områden liksom viktiga grundvattenförekomster skall undantas från exploatering.

Kommunen gör bedömningen att planområdet inte är ekologiskt särskilt känsligt, men att värdefulla rödlistade arter finns (Vikenbjörnbär och Skogsalm).

ARKEOLOGISK UNDERSÖKNING

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. I närområdet finns det dock ett stort antal forn- och kulturlämningar registrerade, bland annat boplatser (Viken 52: I och 64), Hällristningar (Viken 6: I) och fyndplatser (Viken 50: I och 5 1: I). Boplatserna Viken 64 framkom vid en arkeologisk utredning år 2014 i ett topografiskt liknande område som det nu aktuella och fyndplatserna kan ses som en indikation på att det finns ytterligare boplatser, troligen från stenåldern, i närheten av dessa.

Enligt Länsstyrelsens bedömning är sannolikheten stor för att det ska finnas under mark dolda fornlämningar, idag ej kända, inom området. Därför ska en arkeologisk utredning i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 11 § kulturmiljölagen genomföras innan en exploatering av området. Denna bör initieras i ett så tidigt skede som möjligt i planeringsprocessen.

En arkeologisk utredning är ett besluts- och planeringsunderlag för både Länsstyrelsen och Höganäs kommun och ska klargöra fornlämningssituationen för det aktuella området. Genom en tidig utredning skapas bättre förutsättningar att bevara fornlämningarna och därmed undvika borttagande av fornlämningar genom arkeologiska undersökningar.

Skulle fornlämningar påträffas vid markgrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

För att sätta igång en arkeologisk utredning har Höganäs kommun skickat underlag samt en anmälan till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade i juni 2017 att genomföra en arkeologisk utredning. Utredningen kommer att påbörjas under sensommaren 2017.



FÖRUTSÄTTNINGAR

LANDSKAPSBILD

NATURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet utgörs till stor del av en gräsbevuxen yta och i mitten av området syns rester av omplacerade schaktmassor. I områdets norra del ligger en dagvattendamm i ett parkliknande område med förbindelse till ett allékantat huvuddike för dagvatten. Tvärs över området, i nordsydlig riktning, löper ett stengärde.



Bild 2: ortofoto

Gärdet är representativt för Viken, har tendens till igenväxning men kan underhållas. Rödlistade arter i gärdet är Vikenbjörnbär och Skogsalm. För underhåll av gärdet rekommenderas minst tre meters skyddsavstånd på vardera sidan. Det bör även framgå vem som ansvarar för skötseln. Gärdet är biotopskyddat och dispens för ingrepp krävs av länsstyrelsen. Det samma gäller även för allén och dagvattendiket.

Gärdet mellan Lars Bengts väg och Hyllevägen är helt igenväxt med lägre naturvärden, mestadels Plommon. Skötseln av gärdet bör utgå från att lågväxande träd som Rönn, Hagtorn med flera gynnas, samt att Slån och Gråvide hålls efter.

Det bör även upprättas en långsiktig plan för underhåll och föryngring av allén. Träden bedöms friska och starka i dagsläget.

GRUND- OCH MARKFÖRHÅLLANDE

I samband med detaljplanering av området har det genomförts en geoteknisk markundersökning. Undersökningen behövs i inledningen av ett projekt för att få en helhetsbild över markförhållandena inom aktuellt område. Dessa markförhållanden avgör i sin tur vilken typ av bebyggelse som är lämplig att uppföra och vilka typer av markåtgärder som måste till innan byggnationen kan påbörjas. I samband med den geotekniska undersökningen görs även en miljöteknisk markundersökning i syfte att lokalisera eventuella föroreningar i området.

De geotekniska förhållandena för grundläggning inom området är relativt goda. Resultaten från den miljötekniska markundersökningen visar normala nivåer för bostadsområden enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig Markanvändning.

KOMMUNIKATIONER

KOLLEKTIVTRAFIK

Skånetrafiken trafikerar Viken med två busslinjer, buss 220 och 222, med hög turtäthet till Höganäs och Helsingborg.

Snabbuss 222 passerar Viken längs väg 111 med hållplatslägen i Lerberget och Laröd. Buss 220 stannar på fyra platser i Viken där hållplatsen ”Fortet” ligger närmst planområdet vid korsningen Prästavägen/Höganäsvägen. Till Fortet är det en knapp kilometer.

BILTRAFIK

Vägnätet i området utgörs av Prästavägen, som är Vikens nordöstra infart från väg 111 till Höganäsvägen, och Lars Bengts väg samt Hyllevägen som löper parallellt i öst-västlig riktning över området.

Lars Bengts väg är en grusväg som leder till gårdarna öster om planområdet. Hyllevägen kopplar Prästavägen till bostadsområdena söder om planområdet. Varken Lars Bengts väg eller Hyllevägen är kopplade vidare till södra Viken.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I områdets närhet finns befintliga gång- och cykelvägar förlagda till grönstråk.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

I planområdets närhet finns en grundskola, Vikenskolan, med årskurs 0-9, samt två förskolor.

Vikenskolan har under senare år blivit trång pga. hög utbyggnadstakt med inflyttning av bland annat barnfamiljer. Arbete pågår för närvarande med byggnation av den nya Vikenskolan.

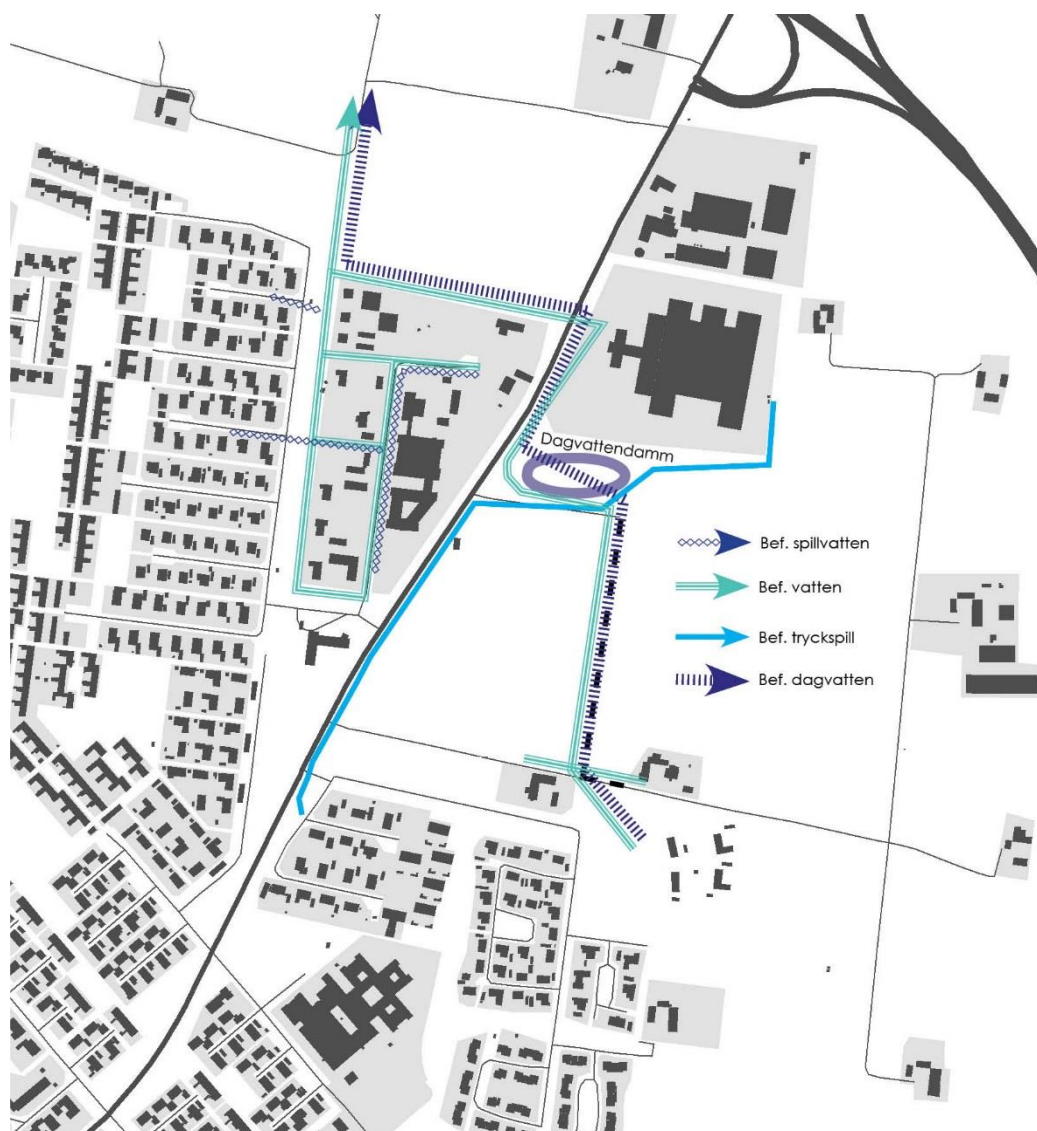
Dagligvaruhandel finns i närheten av grundskolan samt i Vikens centrum.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

En del av den befintliga bebyggelsen i området är idag anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Inom området finns en vattenledning som bedöms kunna försörja området samt en tryckspillvattenledning som ansluter till självfallssystemet söder om området. Kapaciteten i befintliga spillvattenledningar söder om området är fullt utnyttjat och inom exploateringen krävs nya ledningar samt pumpstation för att ansluta till planerad tryckspilledning utmed 111:an. Projektering för denna nya tryckspilledning utmed 111:an är avslutad och entreprenaden ska upphandlas inom kort.



DAGVATTENHANTERING

Genom området löper ett öppet dike som även avvattnar bebyggelsen söder om området. Diket fördröjs i en damm och avleds till Brännans dikesföretag, norr om väg 111, dock med ett begränsat utflöde. Vid exploatering måste därför befintlig damm utvidgas för att hantera det ökade flödet från området.

UPPVÄRMNING

I anslutning till området finns befintliga elnätstationer och ledningsnät för energigas som uppvärmningsalternativ.

HÄLSA, SÄKERHET

STÖRNINGAR

Verksamheterna i och kring området genererar inte buller eller luftföroreningar i en omfattning som påverkar en bostadsutbyggnad inom planområdet negativt.

I samband med detaljplaneringen bör inverkan från trafikbuller längs Prästavägen, väg 111 och Hyllevägen studeras. En bullerutredning har tagits fram efter plansamråd som klargör inverkan på bostadsbebyggelsen och hur detta ska hanteras.

RISKER

Två leder inom Höganäs tätort är i dagsläget utpekade som rekommenderade vägar för transporter av farligt gods, väg 111 och väg 112. Gällande rekommendationer bygger på att man alltid beaktar riskerna inom ett 150 meters avstånd.

Området ligger som närmst ca 450 meter från huvudled (väg 111 för farligt gods) och bedöms därmed ha ett säkert avstånd.

MARKFÖRORENINGAR

I kommunens databas finns en mangelgrav registrerad, med okänt innehåll, ca 10 meter sydväst om dagvattendammen.

Vid mark- och anläggningsarbete ska uppmärksamhet riktas till hur hantering kring mangelgraven bäst bör ske. Kontakt med kommunens miljöavdelning samt även med Länsstyrelsen rekommenderas för råd kring hantering.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Planprogrammet är ett av de underlag som behövs för att utreda om särskild miljöbedömning krävs. Planprogrammet föregriper detaljplanen vari miljöfrågorna utreds mer detaljerat.

En behovsbedömning är utförd av Höganäs kommuns kommunekolog. I enlighet med denna kan programförslaget inte antas innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL behöver därför inte tas fram.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Med en växande inflyttning blir det allt viktigare att hushålla med markresurserna. Huvudidén med planförslaget är att utgå från platsens förutsättningar, bygga tätt och variationsrikt. Området föreslås få en koncentrerad struktur med grönskande karaktär, liknande en modern trädgårdsstad. Växelvis två- till treplanshus med en fjärde indragen takvåning, sammanbyggda eller fristående, längs trivsamma trädkantade gator som skapar förutsättning för urbana och gröna kvalitéer i samklang.



Bild 3: Masterplan

FÖRESLAGEN STRUKTUR OCH BEBYGGELSE

TRÄDGÅRDSSTAD

Målet är att uppnå goda bostadskvaliteter och välutnyttjad mark i förhållande till platsens förutsättningar.

Trädgårdsstaden består av en traditionell kvartersstruktur med gator, trädgårdar och platsbildningar. Skalan har också i allmänhet varit intim med relativt smala gator och byggnader med oftast två, ibland tre våningar. Trädgårdsstaden med sina trädgårdar och varsamt utformade gator ger förutsättningar för ett rikt socialt liv där trädgårdarna och gatorna ses som viktiga mötesplatser i stadsdelen. Trädgårdsstaden svarar mot många av de krav som ställs på ett bostadsområde och kombinerar det hela i en intressant helhet.



Bild 4: Vy över områdets norra del med Välinge Innovation i bakgrunden. Bilden illustrerar ett exempel på hur bebyggelsen i området kan tänkas se ut. Enligt planens bestämmelser medges något högre bebyggelse mot den befintliga höga byggnaden i norr. (Illustration, Arkitektlaget)



Bild 5: Vy över kvarter i planområdets östra del. Fågely, förslag på boendemiljö, i områdets nordöstra del. Bilden illustrerar ett exempel på hur bebyggelsen i området kan tänkas se ut. Växelvis radhus, kedje- och friliggande hus. (Illustration, Jais Arkitekter)

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR OCH MARKANVÄNDNING

Marken kommer i huvudsak att användas för bostäder (B), men även skola (S), park (PARK), gata (GATA), kontor (K) och verksamhet (Z). Befintligt stengärde, dike och trädallé bevaras och får biotopskydd i plankartan.

Det nya bostadsområdet kommer att matas via Prästavägen. En ny uppsamlingsgata samordnas med infarten till bostadsområdet Svanebäck, (Solrosvägen). Här föreslås den huvudsakliga in- och utfarten till det nya området ligga. Denna gata blir sedan kopplad till Vikens södra delar. En andra in- och utfart föreslås i norra delen av området.

Dagvattendammen kommer att behöva expanderas för att ta emot vatten från utbyggnaden. Området kring dammen föreslås även få en mer parkliknande karaktär med bestämmelsen våtmark.



Karta 6: Föreslagen markanvändning (plankarta)

I planområdets södra del finns två bebyggda bostadsfastigheter som i dagsläget inte är planlagda. Fastigheterna kommer att planläggas som bostadsändamål (B).

Förskolan placeras i planområdets sydvästra hörn. Det skapar goda möjligheter för en effektiv angöring längs Prästavägen. I samrådet beräknas 30 parkeringsplatser var tillräckligt. Byggnadens placering på tomten gör att en skyddad gårdssida bildas på byggnadens östra sida, i skydd från nordanvind och med ett gynnsamt solförhållande. Huset föreslås få en gårdsliknande karaktär för att skapa ett sammanhang mellan landskap och den bebyggda miljön i närområdet.



Bild 6: Situationsplan, förskola
(illustration, Karin Pettersson Arkitekter)

Skolans placering intill den nya parken i planområdet ger ytterligare möjlighet för innehållsrika utevistelser.

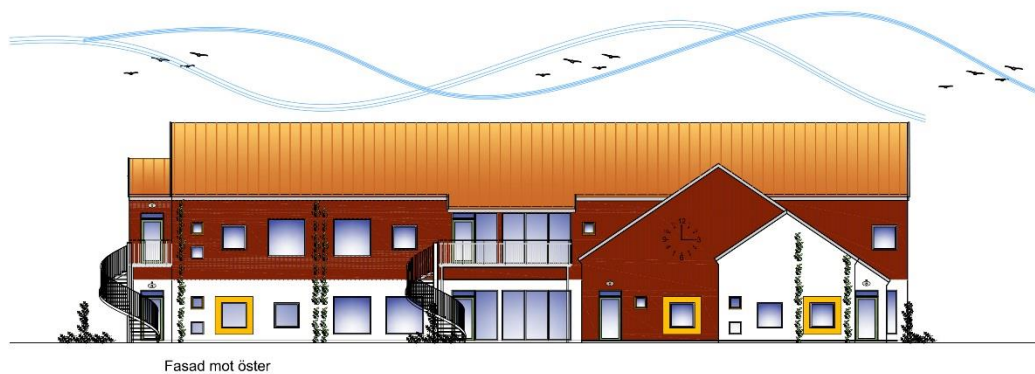


Bild 7: Fasadförslag mot gård (illustration, Karin Pettersson Arkitekter)

Förskolan planeras så att ungefär 100 barn fördelat på 6 avdelningar ska kunna välkomnas. Byggnaden, med sin huvudentré från väster, byggs upp kring ett centralt torg som blir skolans samlingspunkt.

SKALA

Området delas upp i mindre enheter, kvarter, med ett sammanhållande gatunät. Skalan, med byggnader upp till tre våningar och indragen fjärde takvåning, har en genomsnittlig höjd av två våningar.

Den svenska trädgårdsstaden har vanligen ett exploateringsstal någonstans mellan 0,15 och 0,4. Småhusområden har som jämförelse ett exploateringsstal på 0,1.



Bild 8: Gata i Maria Hage, Helsingborg

En viktig aspekt är att tänka småskaligt även vid planeringen av gemensamma platser och gator. Bilden ovan illustrerar ett exempel på ett trevligt gaturum med hus placerade i gatans liv så att gatuhusens fasader ramar in gatan. Bilden illustrerar samtidigt hur effekter kan skapas genom placering av ett hus i fonden som avslutning på gatuperspektivet.



Bild 9: Gatuvy, med hus i fonden som avslutar gatuperspektivet. (illustration Jais Arkitekter)

KARAKTÄR

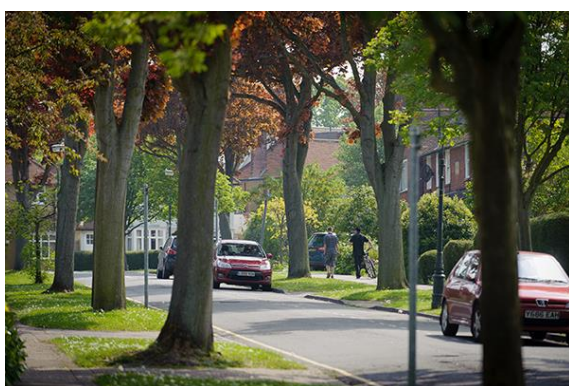
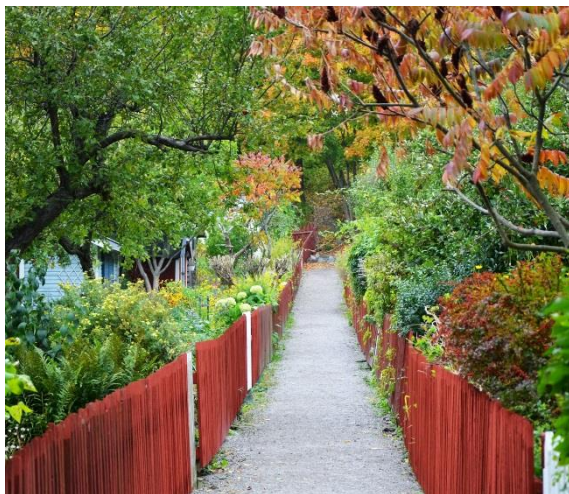


Bild 10: Trädkantade gaturum

Trädgårdsstadens karaktär skapas av trädkantade gator som delar området i mindre kvartersstrukturer. Bebyggelsen placeras i linje, nära gatan, med entréerna vända mot det gemensamma gaturummet. Trädgårdar anordnas mot en privat baksida.

Träd används för att förstärka och skapa mindre och vackra gaturum, men också för att markera gatornas hierarki. Till huvudgatan väljs större träd med en mer formell karaktär, medan de mindre gatorna planteras med träd av trädgårdskaraktär.

Längs huvudgatan i området föreslås en egenskapsbestämmelse, *allé* - planterade träd. I området i övrigt kan trädens placeras enligt en friare plan.



Mötesplatserna i trädgårdsstaden utgörs bland annat av gaturummen, parken, stigarna och gångarna, dvs. de planerade mellanrummen inom och mellan kvarteren. Dessa gemensamma utrymmen håller samman området.

Parkytorna, i synnerhet gångarna mellan de olika bostadskvarteren, ska utföras i genomsläppligt material, typ grus, gräs eller likvärdigt.

Bild 11: Gemensam gång i kvarterets inre.

BYGGLINJEN

Trädgårdsstadens kvarter har en avläsbar gräns mot gatan. I första hand är det husens bygglinje som utgör den tydliga gränsen. Husen är placerade längs gatan och skiljer gatans offentliga framsida från gårdens mer privata insida. Där hus saknas i bygglinjen markeras gränsen av t ex häckar eller staket. Utanför bygglinjen bör inga komplementbyggnader placeras.

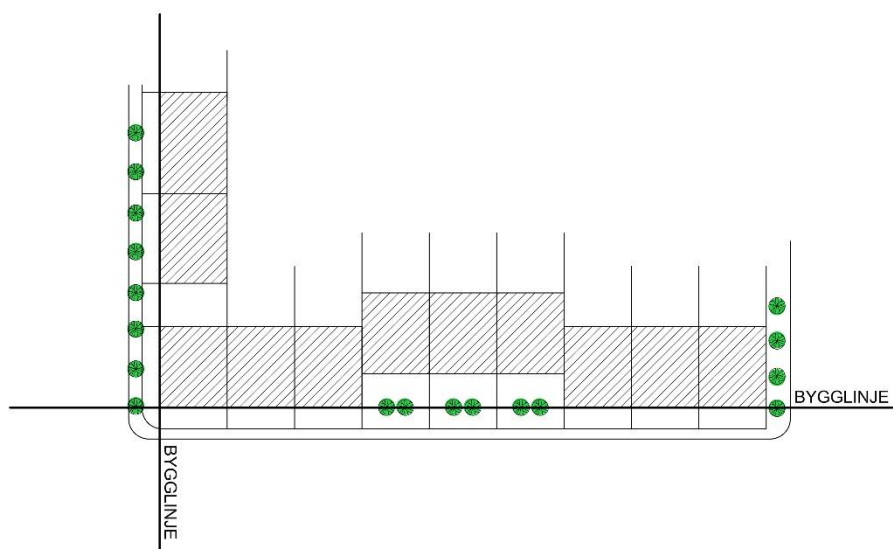


Bild 12: illustrationsexempel bygglinje

BEBYGGELSE

Volymerna ska vara sådana att den gemensamma bygglinjen mot gatusidan får genomslag och bildar ett tydligt gaturum. Entréer vänds i huvudsak mot gatan och betonas gestaltningsmässigt. Mot gårdssidan tillåts och uppmuntras en friare, mer oregelbunden och informell utformning, som kan ge en livfullhet och spänning åt kvarterets inre.

Vid placering av byggnader bör husen ordnas så att ett gynnsamt sol- och vindförhållande erhålls i områdets alla trädgårdar.

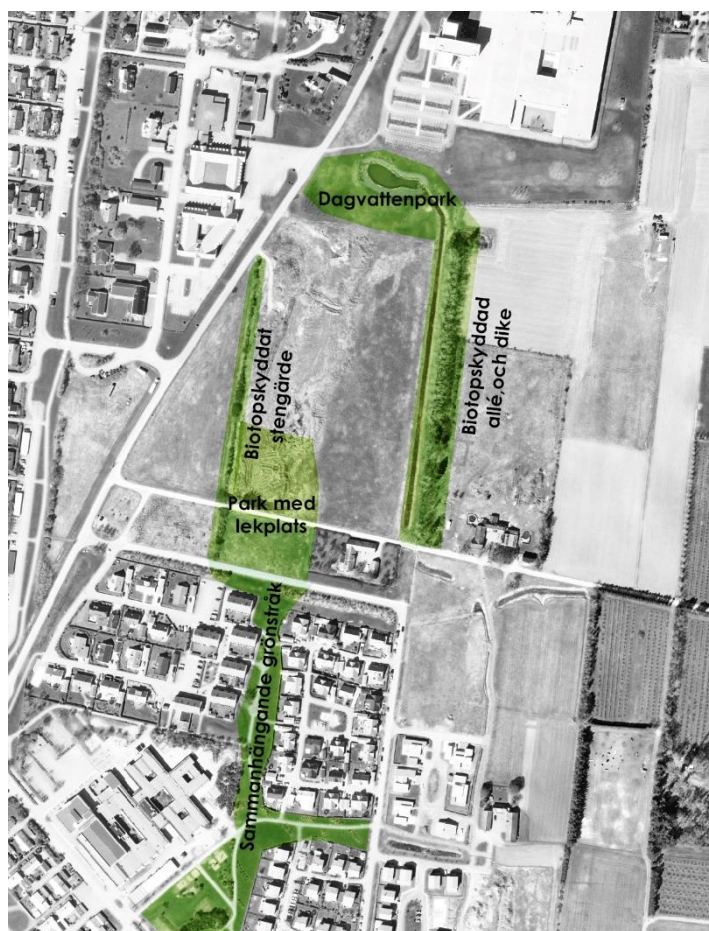
Inom område med ändamål, benämnt B, får bostäder byggas. Volymerna i exploateringsområdet regleras med utnyttjandegrad och höjdbestämmelser. I planområdets norra del, direkt söder om befintlig sexvåningsbyggnad, föreslås en maximal höjd på tre våningar, med en fjärde indragen takvåning. I områdets östra och södra delar föreslås bebyggelsehöjden till en maximal höjd på två våningar.

KOMPLEMENTBYGGNADER OCH ÄNDRAD LOVPLIKT

Komplementbyggnader som t ex förråd, sophus eller carportar ska placeras innanför bygglinjen så att de inte inkräktar på gaturummet. Med fördel läggs de i bygglinjen så att rumsligheten förstärks. De kan också placeras på gårdssidan för att bidra till mindre och uppdelade trädgårdsrum.

Komplementbyggnader ingår i föreslagen byggnadsarea. Bygglov krävs även för Attefallshus inom området eftersom planens exploateringstal redan är högt och planens vision om en grönskande trädgårdssida riskerar att gå förlorad om gårdssidan överexploateras.

NATUR OCH REKREATION



Riktlinjer för området är att bevara, integrera och utveckla områdets befintliga naturvärden vid en utbyggnad. Även trädgårdarna och dess grönska är en viktig del av trädgårdsstaden.

Befintlig dagvattendamm utvidgas och platsen ges en mer parkliknande och attraktiv karaktär med nya sittgrupper och träd.

Längs diket mot dammen växer en biotopskyddad allé som bevaras vid utbyggnaden av området.

Kommunens ekolog ser behovet av att nyplantera och ersätta den befintliga poppelallén med en ny lägre trädsort. Den befintliga allén är bitvis sliten.

Karta 7: Gröna stråk och kvaliteter.

Diket, allén och stengärdet får ett biotopskydd i plankartan. På ömse sidor av gårdet anläggs gångstigar, delvis för att underlätta för framkomlighet och skötsel.

I anslutning till förskolan anläggs en park med en lekplats, sittplatser och rekreativ möjligheter. I parken ska också en pulkabacke formas till glädje för området och förskolan.

Parken ska vara allmänt tillgänglig och utrustas med belysning för en ökad trygghet och attraktivitet.



Bild 11: pulkabacke och vinterlek.

TRAFIK OCH VÄGSTRUKTUR

TRAFIK

Långsam biltrafik skapar trygghet och liv i ett område och gör det möjligt att utnyttja gaturummen på ett friare och effektivare sätt.

Gatunätet byggs upp kring ett huvudstråk som ansluter till Prästavägen vid Solrosvägen. Huvudstråket har en uppsamlande funktion och fortsätter genom området till en framtida genomgående förbindelse till kommande bebyggelse i östra Viken och befintlig vid Stenåldersvägen.

Huvudstråket samlar upp merparten av biltrafiken till och från området. Trafikflödet beräknas uppgå till ca 600 bilar per dygn vid full utbyggnad. Till detta kommer kanske ett hundratal bilar från ett framtida östra Viken. Norra delen av bebyggelsen nås via en separat tillfart, vilket bidrar till att biltrafiken fördelas inom området.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det befintliga gång- och cykelstråket längs Prästavägen förlängs norrut förbi det nya området. Stråket ansluter till befintliga gång- och cykelvägar. Längs Hyllevägen planeras för en separat gång- och cykelväg.

Långsam biltrafik innebär att cyklisterna inte behöver separeras från biltrafik väl inne i det nya bostadsområdet. Viktigt är dock att säkerställa låg hastighet, särskilt där gång- och cykeltrafik korsar biltrafik. Gående bör separeras utmed det genomgående huvudstråket, Hyllevägen och norra infarten till området.

För att öka säkerheten för oskyddade trafikanter föreslås att fartdämpande åtgärder anordnas längs Hyllevägen.

PARKERING, UTFARTER

Parkering sker i huvudsak på den enskilda fastigheten och i enlighet med parkeringsnorm för Höganäs kommun. Parkeringsplatser får inte bli för stora eller placeras så att de dominerar gatubilden. Av trafiksäkerhetsskäl ska inte parkeringsplatser ordnas i kvartershörn utan ska ligga mellan byggnader. Bilplatser, carportar och garage bör inte anläggas utanför bygglinjen.

Carport eller garage kan också placeras ett stycke in på tomten så att plats för en andra bil eller besökande skapas innanför bygglinjen.

GATURUM

Gatan är ett av stadens viktigaste och mest strukturbildande stadsbyggnadselement. Huvudprincipen för trädgårdsstad är ***gata-hus-gård*** med välordnade gaturum och kvarter med inre trädgårdsrum. Gatans utformning ska överensstämma med gatans funktion och den hastighet som man vill ha på gatan.



Bild 12: Gaturum, vy mot stadvillorna i planens norra del. Hus i förgårdsmark med sina entréer vändamot gatan. (Illustration, Arkitektlaget)

I gaturummet ska såväl skyddade som oskyddade trafikanter vistas. Vistelsen i gaturummet bör uppfattas som en samverkan mellan olika trafikslag.

Markmaterial och beläggning är avgörande för gatans karaktär. God vägledning ges i kvalitetsprogrammet för Gamla Viken.

I området föreslås två typer av gator; det genomgående stråket, **uppsamlingsgatan**, och den mindre **kvartersgatan**.

- A. Uppsamlingsgatan** är genomgående och leder delar av biltrafiken in till området och i framtiden vidare till Vikens södra delar. Gångbanorna är separerade medan cykeltrafik sker på körbanan. Parkering tillåts längs gatorna. Bredden för gatumarken på huvudgatan är ungefär 11-12 meter om gatan kombineras med gångbanor på båda sidor och trådrader enligt illustration. Körbanan bör avgränsas med kantsten, vilket bidrar till att hålla nere biltrafikens hastighet.

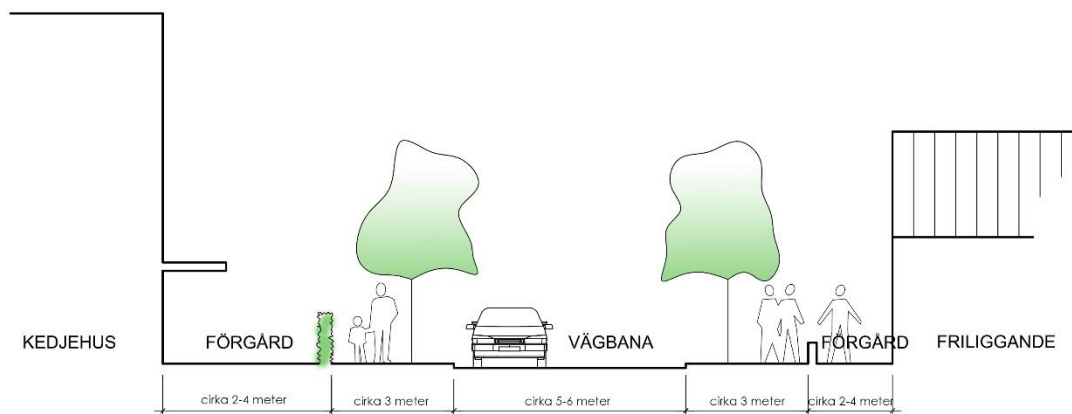


Bild 13: idéskiss (sektion) - utformning av uppsamlingsgata

B. Kvartersgatan är också genomgående och endast i undantagsfall utformad som en återvändsgata. Gatan är kort, normalt upp till ett par kvarter, för att minska flödet och biltrafikens fart. Gatan är här ca 5 meter bred plus förgårdsmark. Särskilda gångbanor eller cykelbanor finns inte, gående och cyklister blandas med biltrafiken. Körbanan kan avgränsas med kantsten, men inte nödvändigtvis.

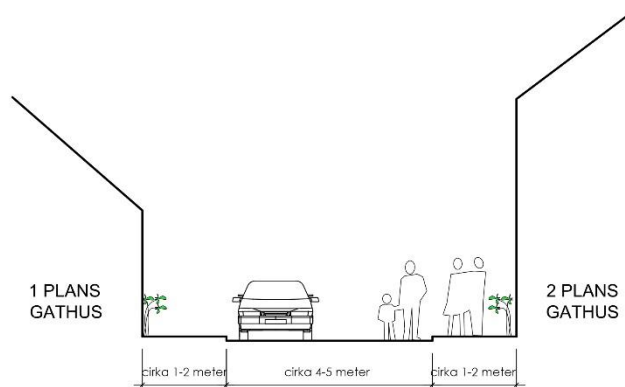


Bild 14: idéskiss (sektion) - utformning av kvartersgata

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN

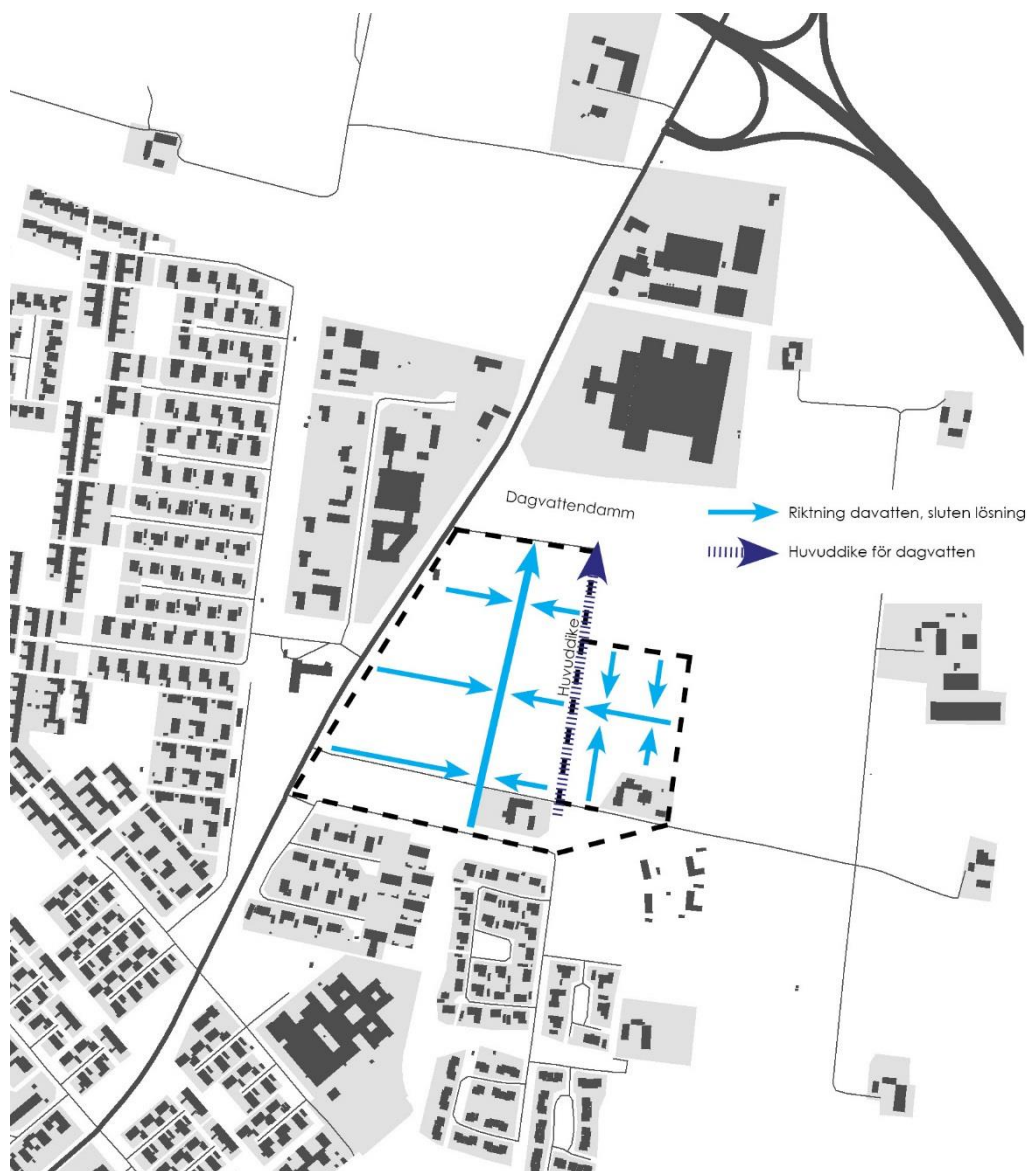
Matning av vatten till nya området kan ske genom befintlig vattenledning som ligger i östra delen av området. Den aktuella vattenledningen försörjer även befintliga bebyggelse söder om området, kapaciteten bedöms tillräcklig för både ny och befintlig bebyggelse. Läget på befintlig ledning anpassas till planens gatunät.

SPILLVATTEN

Befintliga anslutningspunkter i områdets direkta närhet saknar kapacitet för ytterligare anslutningar. Vid exploatering bedöms enda möjligheten vara att pumpa spillvatten till den planerade tryckledningen utmed 111:an. Befintlig pumpstation intill Välinge Innovations bedöms kunna anpassas för att betjäna planområdet och anslutas till den nya ledningen utmed 111:an.

DAGVATTEN

Dagvattenhantering i området kommer att utgöras av både slutna och öppna dagvattensystem. Dagvattnet leds via en damm i norra delen av planområdet via Brännan diket till Öresund.



HÖJDER

Inom området finns ett stengärde som är styrande gällande höjdsättning i områdets västra del.

Då en större mängd massor finns upplagt i området kommer höjdsättning utifrån massbalans att utredas under kommande markprojektering.

Källare förordas inte.

UPPVÄRMNING

Uppvärmning av bebyggelsen kan förslagsvis ske med el eller gas men regleras inte i detaljplan.

TEKNISK ANLÄGGNING

I området planeras för en ny nätstation, i planen benämnt E, teknisk anläggning. Det nya området är infört på plankartan, längs uppsamlingsgatan, i planens västra del.

I områdets sydöstra del finns en befintlig nätstation som i samband med planeringen också förslås bli planlagt med ett E, teknisk anläggning. Stationen flyttas från dess befintliga läge några meter västerut för att möjliggöra ny gata, gc-väg och bostäder.

AVFALL

Hantering av avfall föreslås ske vid respektive fastighet men hanteras vid bygglov.

HÄLSA, SÄKERHET

STÖRNINGAR

I samband med detaljplaneringen har påverkan från trafikbuller undersökts. Mellan samråd och granskning har en bullerutredning tagits fram som visar nivåer av påverkan på boendemiljön. Som ett resultat har en planbestämmelse, m₁ – bullerskydd ska anordnas, samt en mer generell planbestämmelse om att riktvärden enligt gällande förordning 2015:216 ska innehållas, förts in på den juridiska plankartan.

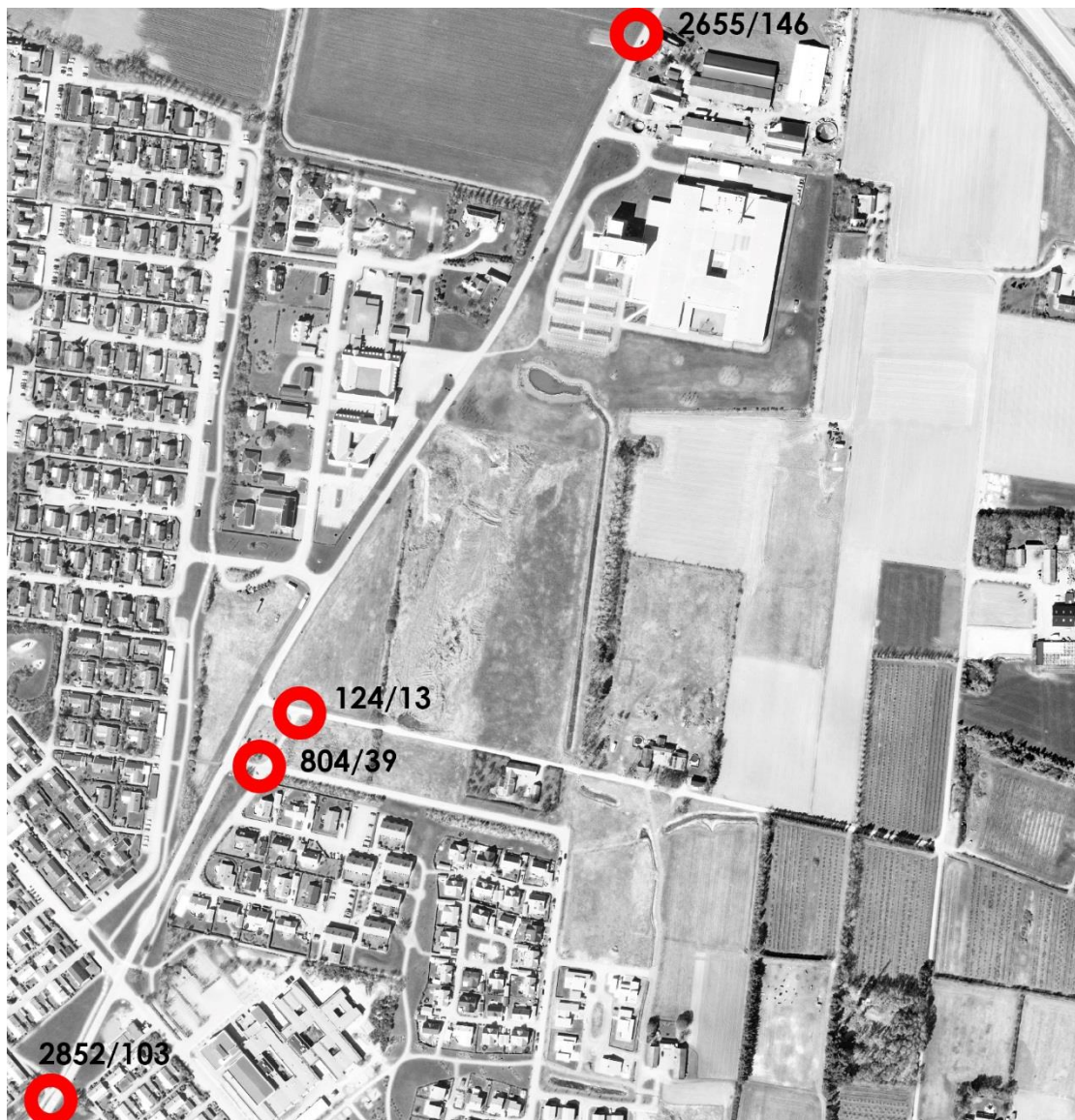
I öster gränsar området till jordbruks- och odlingsmark. Inslag som dofter och dylikt kan ibland upplevas som störande för boende nära en lantmiljö. En planbestämmelse, f₁ – plank eller mur får uppföras, föreslås därför i gränsen mot mark som brukas, för att minska eventuella störningar mellan bostäder och åkermark.

TRAFIKMÄNGDER

Trafikflödet enligt trafikräkningar genomförda 2015 redovisas i tabell nedan:

Prästavägen, norr om planområdet	2655 f/d	varav tung trafik 146 f/d 5 %
Prästavägen, söder om planområdet	2852 f/d	varav tung trafik 103 f/d 4 %

Hyllevägen, öster Prästavägen	804 f/d	varav tung trafik 39 f/d 5 % (mätning skedde vid byggnation vilket kan innebära byggtrafik.)
Lars Bengts väg	124 f/d	varav tung trafik 13 f/d 10 %



Karta 9: trafikflöden enligt trafikmätningar 2015.

Tillkommande trafik från planområdet (ca 600 f/d) fördelas enligt följande; ca 390 f/d (65 %) österut mot v 111 och ca 210 f/d (35 %) västerut mot Höganäsvägen. Utökningen på Prästavägen närmast v 111 blir ca 15 %.

Korsningen mellan Prästavägen och väg 111 är utformad som en delvis planskild korsning och har god kapacitet. Den tillkommande trafiken bedöms inte medföra kapacitetsproblem.

Efter utbyggnad av planområdet samt efter en expansion i sydöstra Viken (prognos år 2035) prognostiseras trafikmängderna längs Prästavägen, Hyllevägen och den nya gatan inom planområdet (som blir uppsamlingsgata mot östra Viken) uppgå till följande mängder:

Prästavägen, norr om planområdet 40 km/h	3600 f/d	varav tung trafik 5 %
--	----------	-----------------------

Ny gata inom planområdet, huvudgata 30 - 40 km/h	1200 f/d	varav tung trafik 1 % (antas att tung trafik från verksamheterna öster om detta planområde går via Hyllevägen)
Hyllevägen 30 - 40 km/h	800 f/d - 1000 f/d	varav tung trafik 3 %

Trafikmängden längs väg 111 prognostiseras uppgå till cirka 13500 f/d. Antagen hastighet är 100 km/h samt 8-10% tung trafik.

Hur den framtida trafiken från detta område och andra planerade projekt inom kommunen, på sikt, kommer att påverka korsningen mellan v 111 och Karlfältsvägen, behandlas i en separat utredning som genomförs av Tyréns.

BULLER

Enligt förordning SFS 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt nya riktvärden för trafikbuller från 11 maj 2017 gäller följande riktvärden:

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Inomhus	30	45 (på natten)
Utomhus (frifältsvärde)		
Vid fasad	60*	
På uteplats	50	70**

*Om 60 dBA ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids under nattetid 22.00- 06.00.

**Om 70 dBA ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA och max 5 ggr/timme under dagtid 06.00- 22.00.

Resultatet av översiktliga bullerberäkningar enligt prognostiserade trafikmängder för år 2035 visar att för bostäder:

- På ett avstånd av 15 m från Prästavägen (ca 3600 fordon/dygn) överskrids nivåerna för uteplats. Beräknade värden ligger på 57 dBA ekvivalent nivå och 73 dBA maximal nivå. Ekvivalent nivån vid fasad överskrids inte, ligger under 60dBA.
- På ett avstånd av 10 m från Hyllevägen (ca 800 fordon/dygn) överskrids nivåerna för uteplats. Beräknade värden ligger på 52 dBA ekvivalent nivå och 75 dBA maximal nivå. Ekvivalent nivån vid fasad överskrids inte, ligger under 60 dBA.
- Samtliga boende bör ha tillgång till uteplats med ekvivalent nivå max 50 dBA. Den maximala nivån överskrider gränsvärden men i dagsläget bedöms det inte överskridas mer än 5 ggr/timme under dagtid förutom längs Prästavägen.

Erforderliga bullerskyddsåtgärder ska studeras mer detaljerat och beslutas i samband med bygglovsprövningen. En generell bestämmelse används på plankartan **”Riktvärden enligt förordningen 2015:216 ska innehållas”**

- Nivåerna från v 111 ligger under gällande värden.
- Nivåerna vid uteplats för befintligt område i söder, beräknat utan skyddsåtgärder, överskrids inte.
- Gällande riktvärden inomhus ska alltid erhållas.
- Eventuell ökning av ljudnivåerna för befintliga områden till följd av planförslaget bedöms vara knappt märkbar.

Bullerförhållandena för förskolan har beräknats av Tyréns (Ljudstandard, Norra Hage förskola, Viken 2017-06-22).

Av bullerutredningen framgår följande;

För förskolans utevistelseyta kan $Leq \leq 50$ dBA/ $L_{max} \leq 70$ dBA anses vara tillämpbar.

Vanligare är att Leq 55 dBA/ L_{max} 70 dBA ej får överskridas på merparten av skolgården. Med merparten av skolgården gäller normalt 75 – 85 % av utelektytan.

I Boverkets anvisningar anges Leq 50 dBA/ L_{max} 70 dBA. Där detta inte uppfylls gäller Leq 55 dBA.

Gällande riktvärden i skollokaler är:

- Leq 26 dBA/ L_{max} 41 dBA i rum för hörselskadade elever
- Leq 30 dBA/ L_{max} 45 dBA inomhus i rum för barn
- Leq 55 dBA/ L_{max} 70 dBA på utesov

I rum för administration etc. accepteras 5 dB högre nivåer.

Följande trafikmängder har använts vid beräkningarna;

- Prästavägen, ca 3000 fordon/dygn, ca 5 % tung trafik, tillåten hastighet 40 km/h
- Hyllevägen, ca 800 fordon/dygn, ca 3 % tunga trafik, tillåten hastighet 30 km/h

Med dessa förutsättningar erhålls:

- Utanför närmsta fasad mot Prästavägen, Leq 55 dBA/Lmax 74 dBA
- På lektytan i hörnan Prästavägen – Hyllevägen, Leq 54 – 57 dBA/Lmax 74 – 77 dBA
- Närmsta fasad mot Hyllevägen, Leq 52 dBA/Lmax 70 dBA
- Inre fasad mot Hyllevägen. Leq 44 dBA/Lmax 59 dBA
- På den inre lektytan, skärmad mot Prästavägen, Leq 44 – 52 dBA/Lmax 59 – 70 dBA

Maxnivån är den nivå som kan förväntas överskridas högst 5 gånger per timme. Utanför fasad erhålls generellt nivåer under Leq 55 dBA.

För den yttre lektytan, där Leq 54-57 dBA/Lmax 74 – 77 dBA erhålls utan bulleravskärmning, kommer ett 1.7 m högt bullerskydd att placeras i hörnan ungefär som enligt figur nedan.



Bild 15: ungefärligt läge för bullerskydd.

Med detta bullerskydd kommer $Leq < 55$ dBA att erhållas på hela denna yta. Även $Leq < 50$ dBA/ $L_{max} < 70$ dBA kommer att erhållas på merparten av ytan.

För att klara riktlinjerna för buller på förskolans gård används bestämmelsen m_1 ”bullerskydd ska anordnas” kring lektytor mot Prästavägen/Hyllevägen. Bullerskyddets exakta placering beslutas i bygglovsskedet.

För den inre lekytan erhålls nivåer på $Leq 44 - 52$ dBA/ $L_{max} 59 - 70$ dBA. $Leq > 50$ dBA erhålls endast precis intill tomtgräns liksom utanför gaveln mot Hyllevägen där man har 180 graders exponering för trafikbullret.

Det vill säga $Leq 50$ dBA/ $L_{max} 70$ dBA erhålls på i princip hela den inre lekytan. Därmed bedöms att Boverkets anvisningar uppfylls. Det vill säga riktvärdet om högst $Leq 50$ dBA på skolgårdar med tillägget om att där detta ej uppfylls så skall Leq högst 55 dBA innehållas. Dessa nivåer uppfylls utan kompletterande bullerskydd.

På ritningen ovan framgår dessutom att det finns buskage/trädplanteringar närmst vägen vilket innebär att barnen ej kommer att vistas på den yta där Leq överskrider 50 dBA. Även riktvärdet L_{max} högst 70 uppfylls på hela den inre lekytan utan komplettering med bullerskärm.

Det vill säga att någon ytterligare bulleravskärmning erfordras ej.



GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

För att uppnå visionen i programmet är det viktigt att ambitionsnivån finns med både i detaljplanering och efterföljande genomförande.

Tidplan:

Planbeskrivningen ligger till grund för vidare detaljplaneläggning inom området. Planläggning och framförallt genomförande av områdets utbyggnad kan förväntas ske under en tidsperiod av 5-10 år. 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 detaljplanen.

Ansvarsfördelning:

Som generell ansvarsfördelning kommer kommunen att ansvara för utbyggnad och drift av allmän plats enligt kommande detaljplaner medan den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartermark.

I samband med genomförandet av nya detaljplaner inom området skall mark som lagts ut som allmän platsmark genom fastighetsreglering föras över till kommunens gatumarksfastigheter.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Kommunen har en samordnande roll i samband med områdets utbyggnad. I samband med framtagning av detaljplan skall exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och

fastighetsägarna/exploatörerna. I avtalet skall ansvarsfördelningen för utbyggnaden, markfrågor, fastighetsbildning, kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark mm regleras. Exploateringsavtalet skall träffas innan detaljplanen antas av kommunen.

Samverkan mellan fastighetsägarna är nödvändig för områdets utveckling. Program och planbeskrivning ska vara vägledande i samband med områdets utbyggnad.

Fastighetsägare

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inga fastighetsplaner berörs av förslaget. Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

Ledningsrätter

Det finns en ledningsrätt för vatten och avlopp inom planområdet, akt 1284-1422.1. Denna ledningsrätt kommer att utgå. Det finns även en ledningsrätt för teleledning, akt 1284-1422.2 som kan finnas kvar. Ledningen hamnar inom allmän platsmark, GATA. Skulle den behövas flyttas på så bekostas det av exploatören/fastighetsägaren.

Samfälligheter

Inom planområdet finns en samfällighet Stubbarp S:7. Den del av Stubbarp S:7 som är inom planområdet kommer att utgå och ska hanteras i kommande lantmäteriförrättning. Om Lantmäterimyndigheten beslutar att ersättning ska utgå till delägare i samfälligheten ska ägare till den fastighet som del av samfälligheten regleras till stå för förrättningskostnaderna och betala ersättning för inlöst område.

Fastighetsbildningsfrågor

Kommunen har möjlighet att lösa in mark detaljplanlagd som allmän platsmark, utan att avtal föreligger med fastighetsägaren. Vidare är kommunen skyldig att förvärva mark detaljplanlagd som allmän platsmark om fastighetsägaren begär det.

Den del (hörn i sydvästra delen) av Stubbarp 33:2 som är planlagd för allmän platsmark (GATA) kommer att regleras till kommunägd mark. Detaljplanen möjliggör vidare att fastighetsägaren till Stubbarp 37:4 ges möjlighet att köpa mark av kommunen. Ersättning regleras enligt expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse träffas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av fastighetsägarna/exploatörerna genom planavtal.

Exploateringskostnader:

I samband med områdets utbyggnad kommer kostnader för iordningställande av allmän plats att uppkomma för

- befintliga gatunät (anpassning och upprustning till passande standard och attraktivitet)
- nya gator inom nya kvarter
- nya parker, stråk, mötesplatser och grönytor

Kommunens kostnader för iordningställning av allmän plats kommer att tas ut av fastighetsägarna/exploatörerna inom området antingen i samband med upprättande av exploateringsavtal eller genom upprättande av särskild gatukostnadsutredning för området.

Generellt sett bedöms goda ekonomiska förutsättningar finnas för ett genomförande av den omvandling som beskrivs i planbeskrivningen.



KÄLLOR

litteratur

Översiktsplan för Höganäs Kommun, Öp 2002
Viken, fördjupning av översiktsplan, 2008
Planprogram för södra Viken, 2011
TrafikPM, trafikstrategi för Viken, 2014-05-06

Trast, Trafik för en attraktiv stad, 2007
Gestaltningsprogram Vistabergs allé
Den moderna trädgårdsstaden - Ett hållbart alternativ till villamattan, 2004

kartor

Kartor från Kart och Mät, Höganäs kommun
Kartgrafik av Carolina Eriksson, Höganäs kommun

fotografier och illustrationer

Fotografier, där ej annat anges, är tagna av Carolina Eriksson, Höganäs kommun.

Illustrationer av Carolina Eriksson, Höganäs kommun.

medverkande tjänstemän i Höganäs kommun

<i>Anders Skoog</i>	<i>Plan- och bygglovschef</i>
<i>Mila Sladic</i>	<i>Plan- och bygglovschef</i>
<i>Carolina Eriksson</i>	<i>Planförfattare/ Planarkitekt</i>
<i>Fredrik Zelmerlöv</i>	<i>Planarkitekt</i>
<i>Erik Bredmar</i>	<i>Plansamordnare</i>
<i>Carmen Popescu</i>	<i>Planarkitekt/ (trafik, bullerutr.)</i>
<i>Pär Ragvald</i>	<i>Exploateringsansvarig</i>
<i>Victor Storm</i>	<i>Exploateringsingenjör</i>
<i>Emil Karlsson</i>	<i>VA-ingenjör</i>
<i>Maria Fänge</i>	<i>Miljöinspektör</i>
<i>Richard Åkesson</i>	<i>Kommunekolog</i>
<i>Magnus Svederberg</i>	<i>Parkingenjör</i>
<i>Daniel Svanberg</i>	<i>Byggprojektledare (skolan)</i>

