



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

Detaljplan för **Viken 124:2 och del av 125:1, Vikens Ry,** Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Upprättad den 30 september 2003



HANDLINGAR

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| • Plankarta med planbestämmelser | 2003.09.30 |
| • Illustrationsplan | 2003.09.30 |
| • Planbeskrivning | 2003.09.30 |
| • Genomförandebeskrivning | 2003.09.30 |

1284-P04/285

INLEDNING

Enligt ÖP 2002 ska Vikens samhälle utvecklas med nya bostäder åt öster. Med denna detaljplan skapas förutsättningar för att bebygga mark omedelbart norr om Karlsfältsvägen. Här kan friliggande villor, par-, rad- eller kedjehus strax öster om nuvarande bebyggelse uppföras.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra nya bostäder - friliggande villor och par-, rad- eller kedjehus i Viken norr om och i anslutning till Karlsfältsvägen. Vidare ska kvarvarande brukningscentrum från jordbruksdriften kunna bevaras och användas för nya verksamheter. Naturelement i landskapet ska ges möjlighet att fortleva.

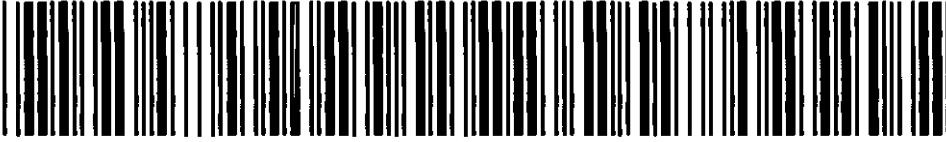
PLANENS HUVUDDRAG

- Bostäder i form av villor, 50-55 småhus. Byggandet kan ske i etapper.
- Grönt i stråk utmed gränsen i väster samt som karaktärsskapande del i områdets gatumiljöer. Miljöer vars karaktär ska fortsätta i angränsande områden.
- Gång- och cykelvägar inom området samt anslutningar till befintligt och planerat gc-nät i Viken
- En stor park centralt i bostadsmiljön.
- Den befintliga gården bör förbli en boendemiljö kombinerad med någon verksamhet som är lämpad att ingå i ett bostadsområde. Det kan vara t.ex. kontor, något hantverk eller liknande.
- Hantering av dagvatten i öppna system



Områdets läge

1284-P04/285



Akt nr:
1284-P04/285

AU\$1284-P04/285

1284-P04/285

karta: P₁ (2cl.)

1284-P04/285

Upprättade år 2004	Ärendenummer M04591
Ärende Detaljplan för VIKEN 124:2 och del av 125:1 i Vikens Ry	
Kommun Höganäs	
Lön Skåne	

Till akten hör

.....¹ band

.....⁴⁷ numrerade sidor

.....¹ inneliggande kartor

.....³ andra kartor P.

1284-P04/285



2004-03-27

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för
Viken 124:2 och del av 125:1 i Viken, Vikens Ry,
Höganäs Kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har den 29 januari 2004 § 4 antagit
detaljplan för Viken 124:2 och del av 125:1 i Viken, Vikens Ry i Viken,
Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 27 februari 2004.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad
040324

FÖRENLIG MED MILJÖBALKEN

Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet Miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet ligger i Viken öster om väg 111 och i anslutning till Karlsfältsvägen med sin sydvästliga del i korsningen Karlsfältsvägen – Hästhagevägen. I öster avgränsas planen mot fastigheten Viken 119:1 och i norr mot Stubbarp 29:2 och 40:1.

Areal Planområdet omfattar 6,9 ha

Markägoförhållanden Marken inom planområdet äges av SKANSKA Mark & Exploatering AB. Markområdet omedelbart väster om ägs av Höganäs kommun. Marken norr, öster och söder om planområdet ägs av enskilda personer.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Planens utformning grundar sig på översiktsplan för Höganäs kommun ÖP 2002, antagen i oktober 2002 och lagakraftvunnen i november 2002. Denna detaljplan omfattar en del av ett större område som är planerat för bostadsbebyggelse.

Detaljplaner Området är inte tidigare detaljplanlagt.

Mark- och byggnadsprogram Utbyggnad öster om nuvarande Viken ingår i kommunens Mark- och byggnadsprogram avseende år 2000 till 2004.

Program för planområdet Planprogram upprättades den 16 april 2003. Samråd om planprogrammet har genomförts. Samrådssammanställning har upprättats. Programmet redovisar planföresättningar i form av översiktliga planer, planer för kultur- och naturmiljö samt arbetsplan för ny väg 111. Vidare anges riksintressen och formlämningar. Planområdets nuvarande status liksom områdets omgivning presenteras samt infrastruktur och utredningar om området.

Förslag till planinnehåll med huvudstruktur och huvudsaklig markanvändning presenteras. Hantering av dagvatten i denna del av Viken redovisas ingående. Övergripande vägstruktur beskrivs. Hur den nya bebyggda miljön bör utformas presenteras översiktligt och en stomme till konsekvensredovisning redovisas.

Miljökonsekvensbeskrivning I det hittills genomförda planarbetet har det inte framkommit fakta som visar på en betydande miljöpåverkan till följd av planens genomförande. Mot denna bakgrund görs bedömningen att det inte erfordras särskild miljökonsekvensbeskrivning. Se vidare konsekvenser av planens genomförande nedan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Förutsättningar

Natur

Området är mycket flackt. Landskapet sluttar svagt mot söder.

Åkermark med den mycket begränsade vegetation utöver odlingsgrödorna utgör nästan hela det aktuella exploateringsområdet. I områdets västra gräns finns en sammanhängande vegetationsridå. Intill gården finns en trädgård.

Marken består i ytan av något sandig lerig mulljord. Under denna finns oftast finkornig sand vilken tidvis är lerig/siltig. Inom hela området finns sedimentär sandsten ofta benämnd hall på 1,6 till 3,8 meters djup.

Grundvattenytan har vid mätningar vintern – våren 2002 inmätts till 0,2 till 1,3 meter under marknivån. Under nämnd period förekom extrema regn som påverkade grundvattennivån.

Grundläggning utförs på torr, fast och ostörd schaktbotten alternativt på kontrollerad fyllning av friktionsjord. 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.

Övergripande avvattnas markområdena öster och sydost om Vikens samhälle till Niagarabäcken. Dikesföretag har hittills ansvarat för avvattningssystemens funktion i jordbrukslandskapet. Viss enskild avvattningsverksamhet kompletterar. Niagarabäcken rinner ut i Öresund i södra delen av Viken. De vattenvolymer som Niagarabäcken tar emot och transporterar är idag på en sådan nivå att ytterligare mängder från något exploateringsområde måste minimeras så långt som möjligt genom fördröjning och dämning.

Vattnen och topografi som förutsättning för exploateringen finns redovisas i utredningen "Principlösning VA-försörjning Viken" daterad den 19 september 2002.

En arkeologisk utredning genomfördes för aktuellt område i början av år 2002 med syfte att klargöra fornlämningsituationen inför eventuell exploatering för bostadsändamål. Utredningsresultatet visade att det på platsen har förekommit förhistoriska aktiviteter men att de bevarade resterna är mycket få. Kraftig jordbearbetning i modern tid är förmodligen orsak till den dåliga bevarandegraden. Inga vidare antikvariska åtgärder krävs.

Påträffas fornlämnningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Arkeologisk förundersökning, redovisning den 4 april 2003, är utförd.

Markanvändning

Planområdet används i huvudsak för jordbruksproduktion.

Bebyggelse

I västra delen av aktuellt planområde ligger brukningscentrumet för fastigheterna Viken 124:2 och Viken 125:1. Bostadshus och ekonomibyggnader samt trädgård är enhet som kommer att ligga kvar i det nya bostadsområdet.

- Service** Offentlig service kommer att tillgodoses utanför planområdet i Vikens samhälle.
- Kommersiell service finns närmast ca 300 meter väster om planområdet. Livsmedelsbutik finns ca 700 meter, cykelavstånd, nordväst om området och i Vikens centrala delar ca 700 meter västerut finns viss centrumhandel.
- Biltrafik** Karlsfältsvägens trafik är i dag 500 fordon per årsmedeldygn.
- Ny utredning utförd av Tyréns och daterad den 8 juli 2003 presenterar bedömning av framtida trafikmängder på Karlsfältsvägen. Utdrag ur utredningen avseende dess resultat redovisas i Förändringar, planförslag nedan.
- Tillgänglighet** Naturliga förutsättningar ger goda möjligheter för mycket god yttre tillgänglighet inom hela planområdet. I kommunens handikapsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav.
- Miljö kvalitetsmål** Från och med sommaren 2003 finns miljö kvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Vad gäller bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen.
- Höganäs kommuns miljökontor har 2002/2003 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt som bedömts ge kommunrepresentativt värde. Punkten finns i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Jämförelsevärden finns från mätningar 1992/1993.
- Förändringar, planförslag**
- Gestaltning** Bebyggelsen ordnas utefter trädgårdsstadsgator. Husen följer i huvudsak förgårdslinjen och skapar tydliga gaturum.
- Såväl gator som park och ytor för avvattnings utanför kvartersmark blir allmänna platser.
- Tomterna omgärdas med häckar mot gaturummet. Trädplanteringar utföres på såväl tomtmark som på gatumark. Träd i gatumiljö och på tomtmark är centrala i hela utformningen av den gröna miljön. Grönområdena utformas så att de aktivt bidrar till ett samlat system för lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Material i byggnadernas exteriör skall skapa karaktär och harmoni i området med variation kring ett tema som ger ett gott helhetsintryck.
- Byggnaderna skall utformas med putsade fasader, fasader av tegel eller trä. Blandning av material är tillåtet.
- Takbeläggning skall vara takpannor genomgående i hela området.
- Färgsättning, val av fasadmaterial samt takutformning skall vara sammanhållen inom respektive kvarter utmed entrégatorna.

Färgsättning ska redovisas i samband med bygglov. Helhetsbild ska redovisas per kvartersgrupp. Slutlig färgsättning skall godkännas av byggnadsnämnden.

Trädplantering skall finnas. Träd med tydlig egenkaraktär ska vara en del av det gröna rummet i gatu- och tomtmiljön.

Tomtstorleken kan komma att variera från 300 kvm till 850 kvm. Det södra delområdet ska ge intrycket tät småhusbebyggelse och därför blir det möjligt att här fastighetsbilda med tomter om min 300 kvm. De två norr därom liggande delområdena ska ge ett relativt öppet intryck med större tomter. Fastighetsbildning får inte ske med mindre tomter än 400 kvm.

Belysning i gaturummen är en kombination av gatubelysning och belysning inom den privata tomten. En samlad god ljussättning ska eftersträvas.

Bostäder

Planen ska möjliggöra uppförandet av 50 – 55 byggnader i form av enbostadshus i en eller två våningar. Detta innebär byggnader med ett plan, ett och ett halvt plan och med två plan.

Byggnader får uppföras med nockhöjd 9,5 meter. Alla byggnader har möjlighet till vindsinredning.

Illustrationsplanen redovisar en möjlig lösning för placering av byggnader.

Bostadshus dvs huvudbyggnad får maximalt ha en byggnadsyta på två hundra kvm. Garage och/eller förråd får ha en byggnadsyta på maximalt 60 kvm. Tillsammans får dock inte byggnadsytan överstiga 40% av tomtens storlek.

Den kvarvarande gården fd brukningscentrum, får ha en största byggnadsarea på 250 kvm för bostadshus, 300 kvm ekonomibyggnader, bostadskomplement

Byggnader får utformas med sadeltak eller pulpettak. Taklutning 14 – 45°. Huvudbyggnaderna skall i huvudsak placeras i förgårdslinjen, dock max 7 m från gatulinje.

Huvudbyggnad skall ligga minst 2 m från gräns eller vara sammanbyggda i gräns som par eller kedjehus. Uthus och garage får placeras i gräns mot granne.

Takskägg får ej överskjuta gräns.

Garage skall placeras minst 5,0 m från gata så att uppställningsplats för bil framför garage/carport är möjlig.

Arbetsplatser

Det fd brukningscentrumet ges möjlighet till inredning för kontor, skolverksamhet i form av förskola samt inredning för hantverksverksamhet. Alla verksamhet ska kunna rymmas inom befintlig byggnadsvolym. Verksamhet ska vara småskalig.

Tekniska anläggningar

Transformator ska kunna anläggas inom området.

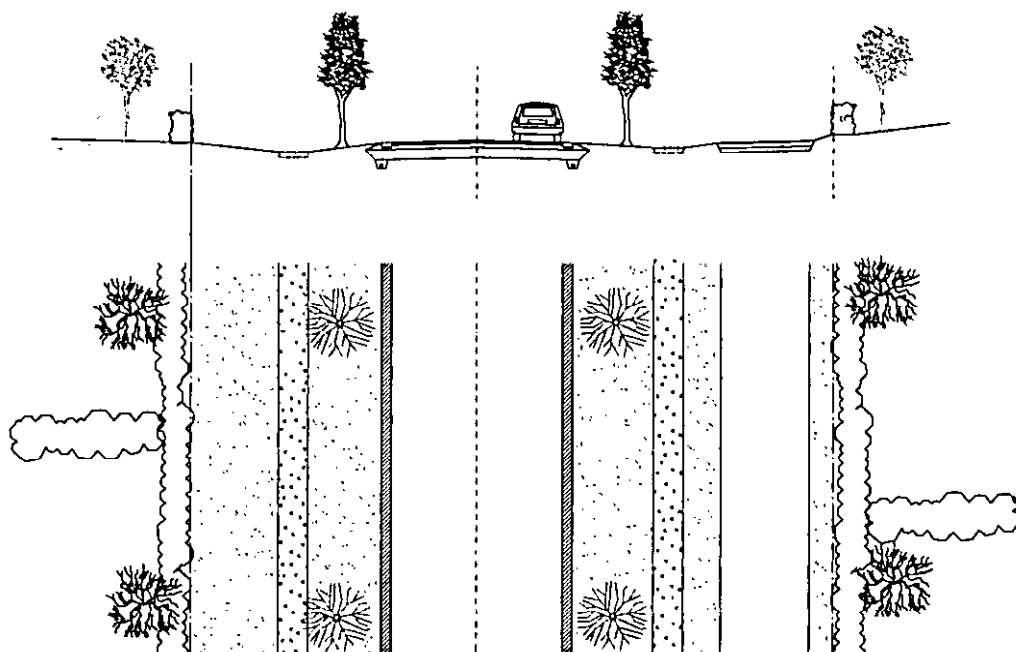
Friytor

Parkmark, grönytor utformas i omfattning enligt illustrationsplan och skall vara aktiva i dagvattenhanteringen. Lekplats skall anordnas enligt illustrationsplanen.

Gatan ska också vid full utbyggnad enligt ÖP2002 binda samman Karlsfältsvägen med Prästavägen.

Gatan har därför bestämmelsen "Huvudgata".

Gatan är 6,5 m bred och har dessutom plats för dagvatten och separat, 3,0 bred, gång- och cykelväg.

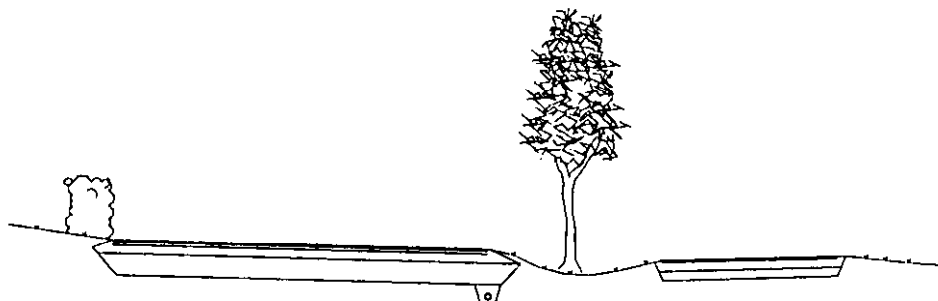


Huvudgatan bygges 6,5 meter bred med separat gång- och cykelväg.

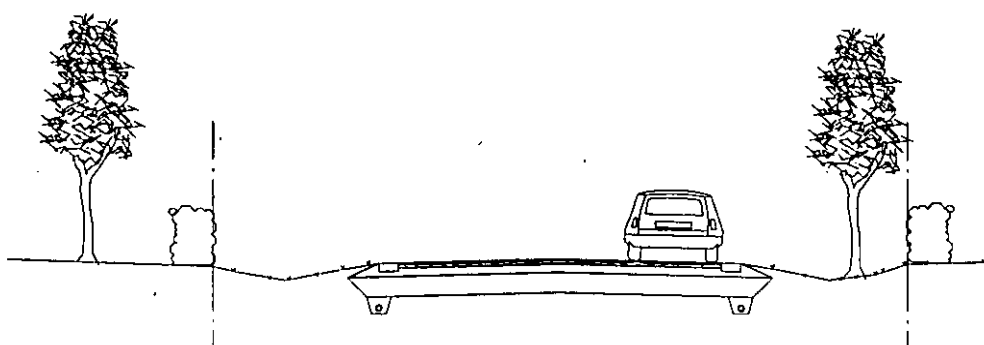
Lokalgata

Med cykelbana, trädrad(er) och dagvattenstråk samt vegetation på tomtmark blir denna gata en grönskande färdväg in till det egna området.

Bestämmelse i plan är "Lokalgata", gata för lokaltrafik i delområdena. Gatan är 6,5 m bred och har dessutom plats för dagvatten och separat, 3,0 bred, gång- och cykelväg. Den förekommer även utan GC-väg.



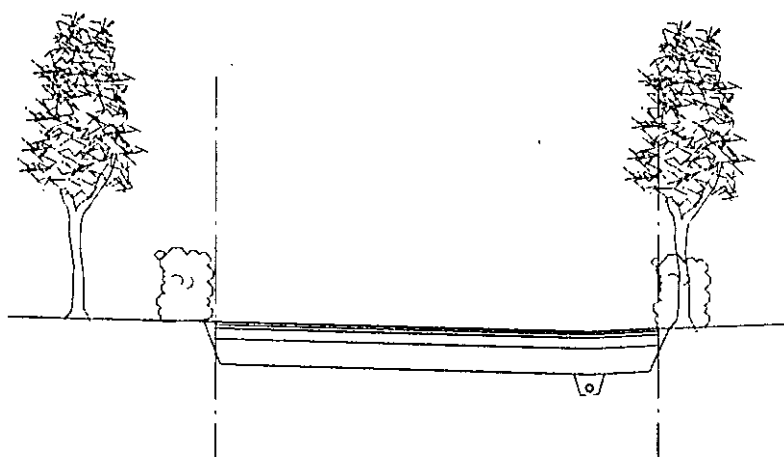
Lokalgatan med träd och GC-väg



Lokalgata bredd 6,5 meter med dagvattenstråk.

Entrégata

Entrégator utförs med häckar utmed tomtgränserna och trädplantering på tomtmark. Det är en gata med trafik på de gåendes villkor. Den är 6,5 m bredd med motveck. Om behov uppstår ska fardämpande åtgärder kunna genomföras på entrégatorna.



Entrégata bygges 6,5 meter bred med motveck

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykeltrafiken inom planområdet utformas enligt riktlinjer på illustrationsplanen. GC - vägar inom området ska 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.

Utfartsförbud

Utfart ska inte tillåtas mot Genomfart och Huvudgata. Parkmark resp. särskilt utfartsförbud i planbestämmelser reglerar detta.

Utfart från fastigheten 119:1 kan dock anordnas till Huvudgata i planområdet.

Vatten

Dagvatten skall med hänsyn till landskapets förutsättningar, svaga lutningar samt hög grundvattennivå, helt hanteras i öppna system utan byggande av dagvattenledningar inom planområdet.

avser färdigt golv.
Dämningsnivåer för dagvatten i fördröjningsmagasin finns angivna på
illustrationsplanen och plankarta. Mindre justering av nivåer kan ske med stöd av
funktionsanalys efter detaljerad projektering.

Biltrafik

Utredning utförd av Tyréns och daterad den 8 juli 2003 presenteras bedömning av
framtida trafikmängder på Karlsfältsvägen. Utdrag ur utredningen avseende dess
resultat redovisas här:

”Förutsättningar och antaganden leder fram till trafikmängder som år 2010 variera
mellan 900 och 1600 bilar per årsmedeldygn, mest i snittet närmast nuvarande
genomfart. Vid full utbyggnad har trafiken ökat till mellan 1500 och 2700 bilar per
dygn, mest i ändpunkterna, något mer vid den nya förbifarten än vid nuvarande
genomfart. Observera att bedömningssnittet ligger öster om företaget
Granngården.”

”Det bör också poängteras att resultatet är en följd av de förutsättningar och
antaganden som använts. Siffrorna anger en framtida storleksordning. Nivån kan
jämföras med nuvarande trafikmängd på Prästavägen, vilken uppgår till ca 3900
bilar per årsmedeldygn på avsnittet närmast väg 111 enligt räkningar utförda för två
år sedan.”

I korthet har förutsättningarna för utredningen varit den information om
utbyggnaden av Viken som redovisas i förslag till Fördjupad översiktsplan för
Viken.

Störningar

Vid nybyggnad får ekvivalent bullernivå inomhus inte överstiga 30 dBA. Högsta
ekvivalenta ljudnivå utomhus får inte överstiga 55 dBA.

Vid fullt utbyggnad år 2010 beräknas störningar vid fasad i bottenvåningen till 52,3
dBA och för övre plan 54,7 dBA. Förutsatt närmsta avstånd till byggnad är 30 m
från gata. Hastighetsbegränsning till 50 km/h

I förslag till arbetsplan för ny väg 111 redovisas att emissionerna
från trafiken på denna väg inte ens kommer i närheten av uppställda riktvärden vad
gäller luftföroreningar enligt luftmiljökvalitetsnorm år 2006.

Genomförda mätningar 2002/2003 i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid,
svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. Värdet för
partiklar i luft överskrider ibland normen.

Teknisk försörjning

**Vatten- och spill-
vattenledningar**

Vatten- och spillvattenledningar anslutas till befintligt system i Hästhagevägen.
Ledningar skall dimensioneras för planområdet och del av område öster därom.

En stamvattenledning finns inom planområdet. Den här ledningen kan ligga kvar i
befintlig sträckning som endast berör allmän platsmark i form av gata och park.

Gas

Uppvärmning kan ske med naturgas som energikälla. Individuellt energisnålt
system kan komma att väljas.

El	Elförsörjning sker via lokal transformator. Mark reserveras i planen för denna.
Sophantering	Sophantering ska lösas på respektive fastighet. Sop- och returkärl ska på ett prydligt sätt avskärmas från gatumiljön.
Övrigt	
Dikningsföretag	Befintlig åkerdränering, som handhas av ett dikningsföretag, ska läggas om i ny sträckning och med bibehållen funktion. Ny ledningen ska placeras i områden som har planbestämmelse för allmän platsmark.
Fortet	Ett f d militärt fort är placerat i områdets sydvästra del. Byggnaden lämnas orörd.
Kraftledning	Luftförlagd kraftledning passerar över planområdet. Ledningen ska läggas om till jordkabel i lämplig ny sträckning.
Bevattningsdamm	Damm i anslutning till gården får tas bort.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är femton år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandet av detaljplaner i aktuell del av Viken ska bedrivas enligt principen om samexploatering.

Konsekvenser av planens genomförande.

Översiktplan	I översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002, anges att föreslagen utbyggnad sker inom riksintresset kustzon men bedöms inte påverka riksintresset då utbyggnaden föreslås ske inåt land. Bra kollektivtrafik, föreslagen ny grönstruktur, närhet till havet och högkvalitativa naturområden bidrar till att uppfylla miljökvalitetsmålet god bebyggd miljö.
---------------------	---

Fördjupad över- siktsplan

Fördjupad översiktplan för Viken är framtagen till och med utställning. På grund av förändrade förutsättningar för genomförandet av ny väg 111 har planarbetet fördröjts. I utställningsversion redovisas planens konsekvenser. Här återges ett utdrag.

Utbyggnaden av Viken tar efter hand jordbruksmark i anspråk. Underlag för service tryggas på sikt genom successiv utbyggnad. Avsikten är att områdena för bostäder ska tillmötesgå behovet för människor i olika skeden i livet och med olika behov och förutsättningar. Meningen är att blanda olika byggnadstyper inom hela bebyggelsen för att erhålla integration och mångfald.

Den nytillkommande befolkningen skapar förutsättningar för allsidig service. Det är viktigt att utbyggnaden sker successivt i relativt lugn takt för att samhället ska fungera väl socialt där nätverk och trygghet gynnas.

Utbyggnaden av Viken skapar möjlighet att utnyttja kommunal och annan servicekapacitet i samhället.

Med den nya förbifarten och prioritering av kollektivtrafiken genom samhället uppnås klara förbättringar av transportförhållandena.

Hägn, gården och vegetationsbestånd ska bevaras och säkras vid kommande detaljplanering. Sällsynta och hotade växtarter kan härigenom ges möjlighet att långsiktigt leva vidare.

Detaljplan

Användningen av marken inom planområdet överförs från i huvudsak jordbruksmark till tätortsanvändning. Endast vegetationsridå i ägogräns och brukningscentrumet får en fortsättning in i framtiden. Konsekvensen av byte av markanvändning bedöms inte innebära väsentlig skada för jordbruket eller för kustzonen i Skåne. Användningsförändringen 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 av olika slag nära bostaden ger ofta möjlighet för den enskilde att tillfredställa behov utan onödiga transporter.

God boendemiljö byggs upp i anslutning till etablerad sådan vilket stödjer det viktiga nationella miljömålet för god bebyggd miljö.

Boendemiljön i området inbegriper förutom boplatser 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 att föroreningsnivån sjunker.

Dagvattenhantering i öppna system är dels nödvändig utifrån förutsättningarna på platsen dels ett ekologisk bra sätt att ta hand om detta vatten. En betydande positiv konsekvens i förhållande till konventionellt omhändertagande av dagvatten

Arbetet med områdets gröna miljö innebär dels att befintliga gröna miljöer tas omhand och integreras i den nya användningen dels att nya gröna miljöer skapas.

Skapandet av den nya bebyggda miljön i området ska ske med beaktande av anpassning till kretsloppen i naturen.

Detaljplanen medverkar inte till att miljökvalitetsnormerna 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 detaljplanen både positiva och negativa 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 på miljön och därför kan få genomföras.

MEDVERKANDE

Planbeskrivningen har upprättats av Mark & Landskap AB genom Carl-Anders Jansson.

Från Höganäs kommun har medverkat Karl-Åke Nilsson, Mila Sladic, Göran Olofsson, och Ulf Andersson

Redaktionella ändringar 2003-11-06

Inför antagande görs följande redaktionella ändringar:

Entrégatans bredd i västra delen av planområdet justeras till 6,5 m

Plangräns i anslutning till cirkulationsplatsen på Karlsfältsvägen justeras till fastighetsgräns.

n₁ bestämmelserna som avser trädplantering förtydligas med hänvisning till illustrationsplanen

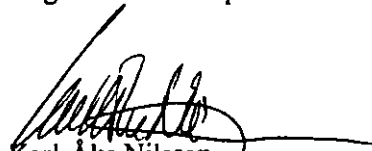
Bestämmelsen om dämningshöjd förtydligas för att avse höjd över 0-planet

Bestämmelsen om placering, utformning, utförande, utseende förtydligas för att inrymma förutom par- och kedjehus även radhus.

Mark & Landskap
Helsingborg den 30 september 2003

Carl-Anders Jansson

Höganäs kommun, Planavdelningen
Höganäs den 30 september 2003



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Mila Sladic
Planingenjör

Detaljplan för **Viken 124:2 och del av 125:1, Vikens Ry,** Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad den 30 september 2003

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Beslut om samråd i KSAU	2003.06.03
Samrådstid pågår till	2003.07.14
Upprättande och utställning under hösten	2003
Övriga beslut under hösten	2003
Antagande och laga kraft före årsskiftet	2003/2004

Bostadsbyggande kan därmed påbörjas under våren	2004.
Inflyttning kan påbörjas tidigast hösten	2004

Anläggningsarbeten med VA-ledningar, 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 infrastruktur i södra delen kommer att vara en första etapp. Vatten- och spillvattenledningar anslutes samtidigt till befintligt ledningsnät utanför planområdet.

Exploatering

Exploatering ska ske enligt principen om samexploatering.

Huvudmannaskap

Inom planområdet ansvarar SKANSKA Nya Hem Öresund för att planerat byggande kommer till stånd.

Kommunen ansvarar för allmän platsmark och VA-ledningar.

Höganäs Energi AB ansvarar för ledningsnät för eldistribution.

Sydkraft ansvarar för ledningsnät för gasdistribution.

Avtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och SKANSKA Nya Hem Öresund.

I avtalet skall exploateringskostnaderna, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragning m.m. regleras.

Genomförandavtal avseende ombyggnad av den allmänna vägen, Karlsfältsvägen, kommer att träffas mellan kommunen och Vägverket.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

SKANSKA Mark och Exploatering AB äger marken inom planområdet. Mark som enligt exploateringsavtalet utgör allmän platsmark, park, diken och bostadsgator skall överföras till fastighet som äges 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.

Befintliga kommunala vattenledningar inom området förutsättes ligga kvar i sitt läge på allmän platsmark. Berör ej kvartersmark.

Befintlig luftledning över området förutsättes bli markförlagd i lämplig ny sträckning. Bef kabel flyttas till annan ny sträckning.

EKONOMISKA FRÅGOR

SKANSKA Nya Hem Öresund bekostar framtagandet av detaljplan enligt avtal med Höganäs kommun.

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

Exploatören bekostar omläggning av befintligt el-ledningsnät.

Exploatören bekostar omläggning av befintligt avvattningsledning.

SKANSKA Mark och Exploatering AB svarar för ansökan om fastighetsbildning samt för förrättningskostnader.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska förutsättningar för planens genomförande gällande dagvatten, geoteknik mm redovisas i Planbeskrivning för Viken 124:2 och 125:1.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Mark & Landskap AB genom Carl-Anders Jansson.

Från Höganäs kommun har medverkat Karl-Åke Nilsson, Mila Sladic och Ulf Andersson.

Redaktionella

ändringar

2003-11-06

Inför antagande görs följande redaktionella ändringar:

Entrégatans bredd i västra delen av planområdet justeras till 6,5 m
Plangräns i anslutning till cirkulationsplatsen på Karlsfältsvägen justeras till fastighetsgräns.

n₁ bestämmelserna som avser trädplantering förtydligas med hänvisning till illustrationsplanen

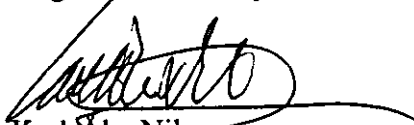
Bestämmelsen om dämningshöjd förtydligas för att avse höjd över 0-planet

Bestämmelsen om placering, utformning, utförande, utseende förtydligas för att inrymma förutom par- och kedjehus även radhus.

Mark & Landskap
Helsingborg den 30 september 2003

Carl-Anders Jansson

Höganäs kommun, Planavdelningen
Höganäs den 30 september 2003



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Mila Sladic
Planingenjör