

Akt nr:
1284 - P459

AU\$1284-P459

Upprättade år 2011	Ärendenummer M11953
Ärende Detaljplan för del av Lerberget 49:707 i Östra Lerberget	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

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

.....⁵³..... numrerade sidor

.....[—]..... inneliggande kartor

...../..... andra kartor

1284-P459

P



HÖGANÄS KOMMUN
PLANAVDELNINGEN

2011-03-08

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för del av Lerberget 49:707
Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2010-12-16 §158 antagit
detaljplan för Lerberget 49:707 Höganäs kommun.

Överklagande över Kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av
Länsstyrelsen i Skåne län 2011-01-18.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 28 Februari 2011.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



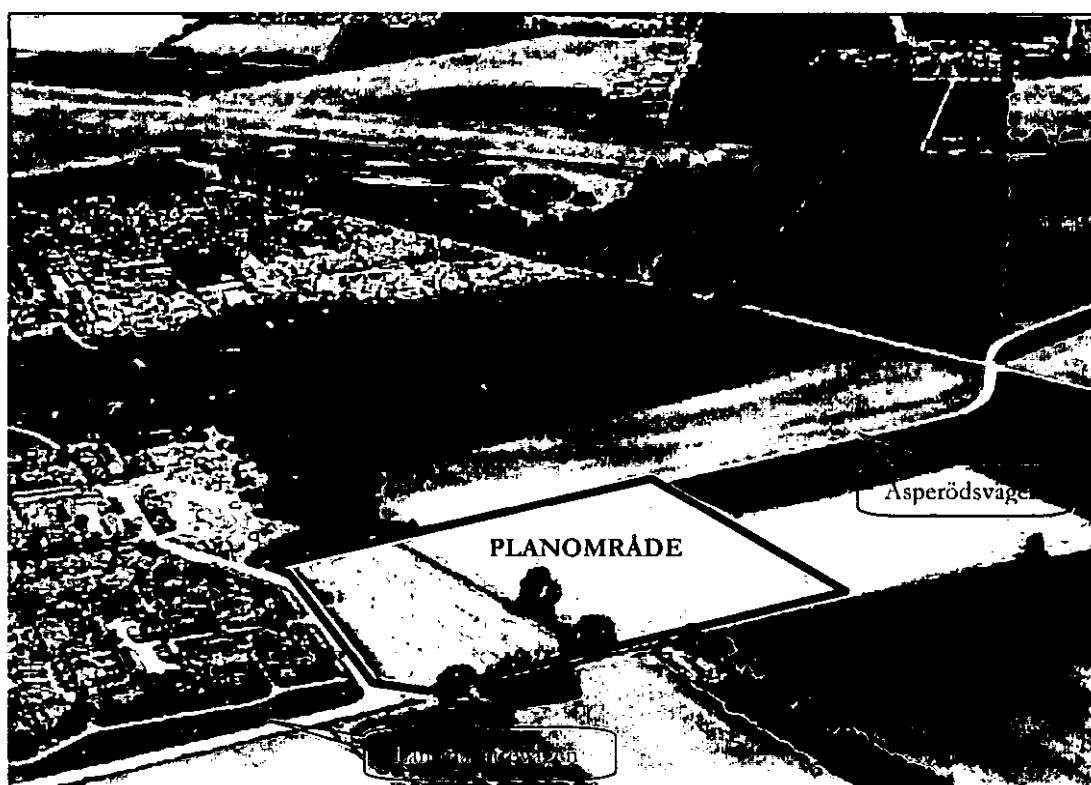
HÖGANÄS KOMMUN
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet
Vänersborg

2011-05-06

Dnr.
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
LAGA KRAFT
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
del av Lerberget 49:707 i Östra Lerberget
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1 000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Särskilt utlåtande

Detaljplan har:

Upprättas: 2010-09-30, reviderad inför antagande 2010-11-30

Antagits av KF: 2010-12-16

Vunnit laga kraft: 2011-02-28

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för småhusbebyggelse i Östra Lerberget. Bebyggelsen ska utgöra en naturlig fortsättning på Östra Lerberget med enfamiljshus i upp till 2 plan.

Planförslaget medger bostadsbebyggelse i upp till två våningar. Cirka 36 villatomter med fristående huvudbyggnad ryms inom planområdet.

I första hand är bebyggelsen tänkt som friliggande villor. Dock ges möjlighet i detaljplanen att uppföra mindre grupper av rad- par eller kedjehus, lämpliga att byggas av mindre exploatörer om sådant intresse finns.

Planarbete sker med enkelt planförfarande.

Organisatoriska frågor

Allmänt

Det aktuella planområdet ingår i kommunens handlingsprogram för bostadsproduktion. Avsikt är att kommunen som markägare iordningställer tomter som sedan säljs genom kommunens tomtkö.

Huvuddragen i genomförandet omfattar främst utbyggnaden av bostadsbebyggelse med tillhörande exploateringsarbeten. All mark inom exploateringsområdet ägs av Höganäs kommun.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft vid årsskiftet 2010/2011.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

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

E.ON. Gas Sverige är huvudman för gasledning. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Tekniska frågor

Bebyggelse

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

Tekniska anläggningar

De allmänna ledningsnäten för vatten-, avlopps- och elförsörjningen kommer att byggas ut i samband med exploateringen. Kontakt tas med räddningstjänsten vid utbyggnad av vattenledningsnätet för planering av strategisk placering av brandposter i området.

Den allmänna platsmarken i form av lokalgata och gång- och cykelväg samt park och natur kommer att byggas ut i takt med exploateringen.

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

Befintlig gasledning ska flyttas något norrut och kommer placeras inom allmän platsmark natur som säkerställer gällande skyddsavstånd på 2 meter. Innan arbetet påbörjas bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsvisning, telefon 040-24 47 24. Det är viktigt att ett detaljerat samråd med E.ON Gas områdeshandläggare Alrik Pettersson, telefon 070-694 75 47, äger rum redan i tidigt projekteringsskede.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är i första hand att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda angivna tomter för bostadsändamål.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

Ekonomiska frågor

Kostnader för anläggningsarbeten för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet skall belasta den aktuella exploateringen inom planområdet.

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

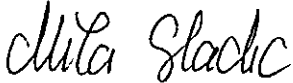
Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Jacob von Post, planarkitekt och Mila Sladic planchef.

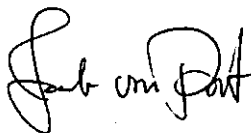
Övriga medverkande:

Mark- och exploateringschef Dag Strandin

PLANADELNINGEN



Mila Sladic
Planchef



Jacob von Post
Planarkitekt

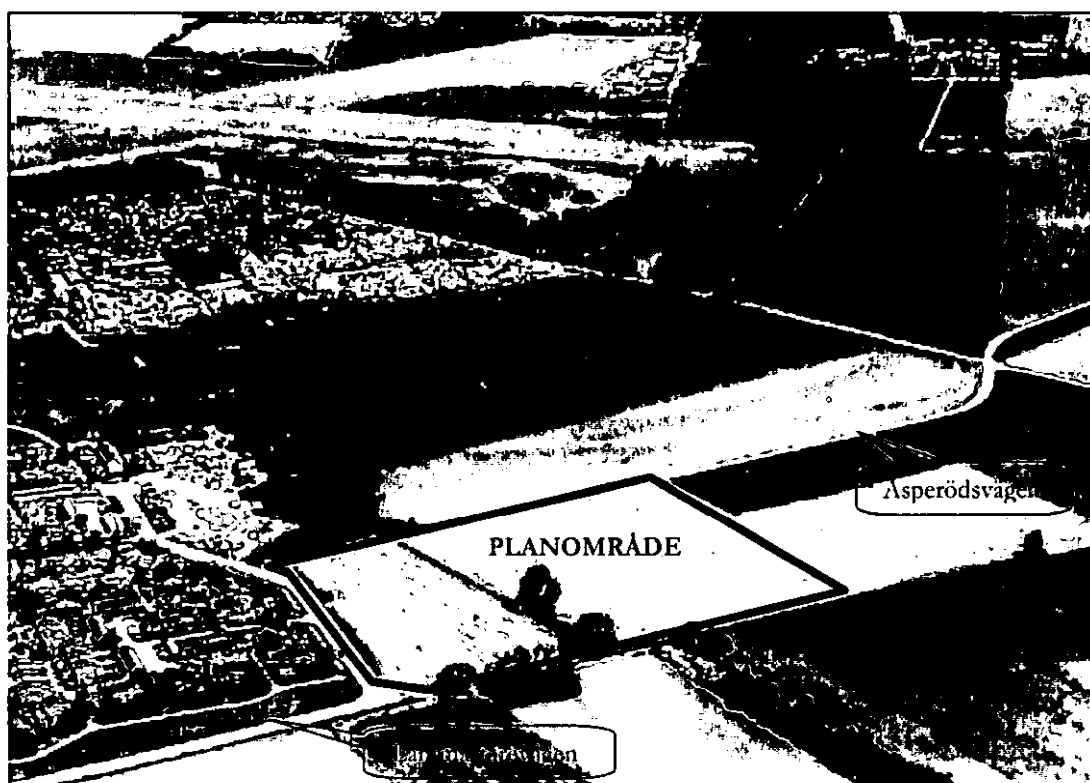


HÖGANÄS KOMMUN
PLANAVDELNINGEN

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
del av Lerberget 49:707 i Östra Lerberget
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1 000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Särskilt utlåtande

Detaljplan har:

Upprättas: 2010-09-30, reviderad inför antagande 2010-11-30

Antagits av KF: 2010-12-16

Vunnit laga kraft: 2011-02-28

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för småhusbebyggelse i Östra Lerberget. Bebyggelsen ska utgöra en fortsättning på Östra Lerbergets bostadsbebyggelse med enfamiljshus i upp till två plan.

Bakgrund

Inom berört område gäller en ny detaljplan som medger 37 nya villor. Detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft under sommaren 2010.

Inom planområdet finns två öppna diken som omfattas av biotopskydd. Det ena diket har en öst-västlig sträckning utmed planområdets södra gräns. Det andra har en nord-sydlig sträckning genom planområdet. Antaget planförslag förutsätter igenläggning av dessa diken. Länsstyrelsen kan inte medge dispens från biotopskyddet i detta planärende, vilket hindrar detaljplanens genomförande.

Efter planens antagande har ytterligare dialog förts med Länsstyrelsen med syfte att hitta en lösning som möjliggör tänkt utbyggnad. Dialogen resulterade i följande förslag:

- behålla det södra diket öppet men omforma diket så att det kan utgöra del i områdets dagvattenhantering,
- det nordsydliga diket ersätts med en grön korridor

Föreslagna förändringar kan inte genomföras med stöd av gällande detaljplan, den nyframtagna detaljplanen måste ändras. Planarbetets syfte och huvuddrag är samma som i gällande detaljplan, endast mindre omDispositionering av föreslagna ytor för bostadsbebyggelse och kommunikationer inom området behövs. Planarbetet bedöms möjlig att genomföra med ett enkelt planförfarande. Kommunstyrelsen beslöt 2010-08-31 att ge planavdelningen förnyat planuppdrag (prioriteringsklass1, enkelt planförfarande) avseende detaljplan för del av Lerberget 49:707.

Planförfarande och planprocess

Detaljplanen för del av Lerberget 49:707 i Östra Lerberget handläggs med enkelt planförfarande. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Planen utgår ifrån en tidplanering som innebär att detaljplanen kan antas sista kvartalet 2010.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till

MKB-förordningen.

Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Lerberget ligger vid västra kuststräckan i Höganäs kommun, strax söder om Höganäs centralort och norr om Viken. Samhället är delat med riksväg 111 i två delar, Gamla Lerberget i väster och Östra Lerberget öster om väg 111.

Planområdet omfattar ungefär en fjärdedel av den ytan som är utpekad för ny bostadsbebyggelse enligt ÖP 2002 (aktualiserad 2005). Området avgränsas av Äsperösvägen i norr och Tröskvägen i väster. I öster och söder ligger jordbruksmark.

Marken ägs av Höganäs kommun.



Bild, planområdets läge

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktplan för Höganäs kommun, antagen 2002 och aktualiserad 2005 och 2010, redovisar planområdet som en del av föreslaget utbyggnadsområde i Östra Lerberget.

Planområdet berör inte någon av värdefulla naturområden redovisade i **Naturvårdsplan för Höganäs kommun**, antagen av kommunfullmäktige 1997. Flera områden i Lerbergets omgivning utpekade som värdefulla naturområden, bl a Lerbergsskogen norr om Lerberget,

strandmark mellan Viken och Lerberget och ängs- och hagmark vid Brännan. Strax söder om Lerbergets rondell ligger ett värdefullt naturområde med rester av hedvegetation.

Planområdet ligger inte inom område redovisat i **Kulturmiljöplan för Höganäs kommun**, antagen av kommunfullmäktige 1993.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad kustzon. Utbyggnad av Lerbergets samhälle österut utgör ingen konflikt med riksintresset då obebyggd mark längs kusten inte tas i anspråk.

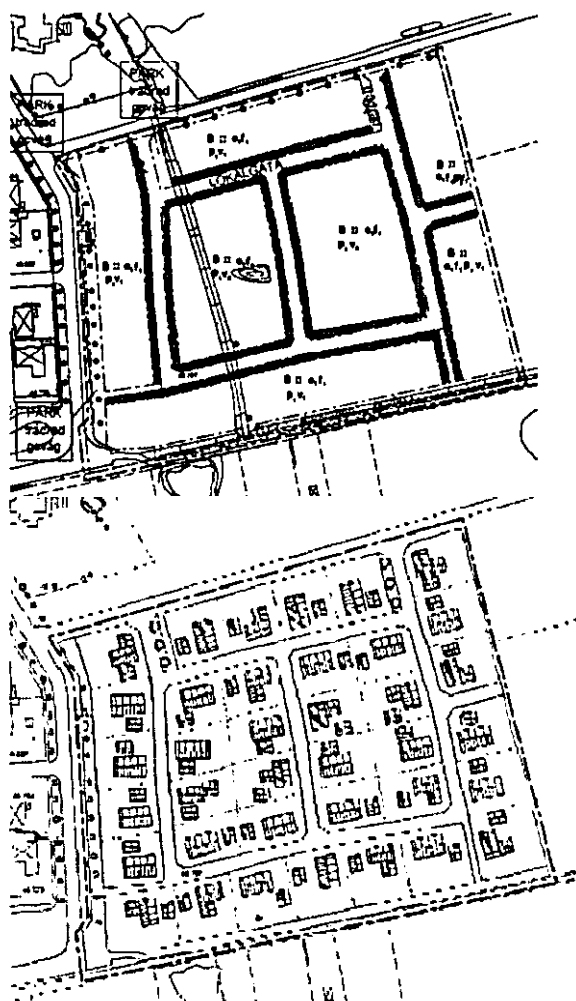
Detaljplaner, förordnanden och andra kommunala beslut

Inför utbyggnad av Lerberget öster om dåvarande riksväg nr 22, nuvarande väg 111, har Höganäs kommun låtit upprätta en **dispositionsplan**. Planen upprättades 1974 och redovisar översiktligt hur marken inom utbyggnadsområdet disponeras.

Detaljplaneläggning av Östra Lerberget genomfördes i takt med etapputbyggnad enligt dispositionsplanen. Första två etapper planlades 1975, femte etapp 1978 och tredje och femte etapp i söder 1979. Planläggningen följde helt intentioner och tankar från dispositionsplanen. Sedan avstannade utbyggnaden av Östra Lerberget. Sista två etapper är inte planlagda och utbyggda i enlighet med dispositionsplanen. Marken som ingår i två sista etapper är nu föremål för detaljplanering. Detaljplanering påbörjades med **Planprogram till detaljplaner för del av Lerberget 49:707 m fl i Östra Lerberget**, som samrådsbehandlades våren 2007. Programområdet delades sedan i etapper. Första etappen utgjordes av förskoleutbyggnad norr om Äsperödsvägen. Det aktuella utbyggnadsområdet är etapp 2.

Gällande detaljplan

Detaljplanering av etapp 2 har slutförts och detaljplanen har vunnit laga kraft sommaren 2010.



Planförslaget medger bostadsbebyggelse utformad som villabebyggelse med fristående huvudbyggnader i upp till två våningar. Högsta byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean med en minsta tomtstorlek på 700 kvm. Tillhörande illustrationskarta visar 37 tomter i storleksordning 800-900 kvm.

Föreslagen ny bebyggelse ingår i kommunens **handlingsprogram för bostadsproduktion 2006 – 2008**. I handlingsprogrammet redovisas inom det aktuella området 150-200 lägenheter med planerad utbyggnad av ca 20 lägenheter under 2007 och 20 lägenheter under 2008. Som upplåtelseform anges äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Hela utbyggnadsområdet utgörs idag av jordbruksmark. Marken utgörs till 2/3 av silt och 1/3 av sand enligt SGU. I samband med då pågående dispositionsplanering av Östra Lerberget gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning 1974. Undersökningen omfattade hela Östra Lerberget inklusive det nu aktuella planområdet. För stora delar av området är geotekniska förutsättningar för källarlösa småhus tämligen gynnsamma till gynnsamma. Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Området är väldigt flackt med marginella nivåskillnader. Marknivån för planerad bebyggelse ligger mellan +6 och +5 meter över havet med lutning i nordsydlig riktning. I nord-sydlig riktning och längs den södra gränsen finns djupa och branta avvattningsdiken med några enskilda träd i kanten. De biologiska värdena är mycket låga då diken i stort sett enbart avvattnar lätta jordbruksjordar (mo) på håll av järnrik sandsten, vilket medför stark utfällning av järnocker i diket. Sommartid är diket dessutom oftast torrlagd p.g.a. den ringa areal mark som avvattnas. Inga naturvärden finns i diket slänt. Diket är påverkat av gödning och bekämpning under decennier, och därför är vegetationen mycket trivial. (Richard Åkesson, miljöchef, Höganäs kommun, 2009) Öppna diken i jordbrukslandskapet omfattas av biotopskydd och ansökan om dispens från biotopskyddet för igenläggning av diken ska inlämnas till länsstyrelsen i samband med utställningen.

Strax sydost om korsningen Lantmästarevägen – Åsperösvägen, på södra sidan diket, ligger en märkegrav. Märkegraven ligger utanför planområdet och berörs ej av förslaget.

Längs den västra kanten av planområdet finns nyplanterade italienska alar, *Alnus cordata*.

Landskapsbild

Från den nya väg 111, förbifart Viken, kommer det nya utbyggnadsområden i Lerberget vara i blickfången för bilister från den vägen.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar registrerade i fornlämningsregistret inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelse- och trafikstruktur

Lerberget är ett utpräglat villasamhälle med övervägande äldre bebyggelse på den västra sidan av väg 111 som kring Lerbergets fiskehamn och nyare bebyggelse på den östra sidan av väg 111.

Östra Lerbergets bebyggelse är disponerad i norr och söder med ett stort grönt område i mitten och ett centrum närmast väg 111. Längst i norr och längst i söder dominerar friliggande 1½-plans enfamiljshus längs korta återvändsgator. Kring gc-vägar i nordsydlig riktning, vilka är utformade som smala gränder, finns lite tätare bebyggelse i form av kedjehus. I de inre delarna, utmed det gröna stråket i mitten, är bebyggelsen ännu mer koncentrerad och består av radhusgrupper med en stor andel tvåvåningshus med gemensamma garage- och parkeringsanläggningar. Tätheten motiveras med närheten till stora fria ytor och med bekväma gång- och cykelvägsförbindelser med centrum och skolan. Centralt i Östra Lerberget ligger centrumbebyggelse och kyrka i samklang med övrig bebyggelse.

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Söder om planområdet finns ett ensamt fritidshus och norr om en nybyggd förskola.



Trafikmatning i Östra Lerberget som helhet har sin grund i dispositionsplan för Östra Lerberget. Trafiksystemets utformning har präglat och ger karaktär åt den östra delen av byn. I endast en punkt, Lerbergets rondell, finns bilförbindelse mellan Gamla och Östra Lerberget. Även norra och södra delen av Östra Lerbergets bebyggelse har endast en bilförbindelse som löper parallellt med väg 111 och är utformad med hastighetsdämpande åtgärder.

Planområdet matas med biltrafik från väg 111 genom Lerbergsrondellen i söder via Lantmästarevägen vidare på Tröskvägen och Åsperödsvägen. Åsperödsvägen är en gammal landsväg, som ansluter till väg mellan v 112 och Viken i öster.

Huvudmatargatan Lantmästarevägen i söder skiljs visuellt ifrån bebyggelsen med relativt breda, gröna parkytor.

Gång- och cykeltrafik

I Östra Lerberget har gång- och cykelvägar ett från bilvägssystemet motsatt mönster vilket ger ett helt separerat trafiksystem för oskyddade trafikanter. Från centrum leds således två huvudgång- och cykelvägar på båda sidor av parkområdet och sedan vidare in till bebyggelsen via smala gränder utan biltrafik.

Offentlig och kommersiell service, arbetsplatser

I Lerbergets centrum finns en f-9 skola som tillsammans med förskola och familjedaghem utgör Lerbergsenheten. Lerbergsenheten omfattar ca 600 barn och 100 vuxna. Förskolan Klöverängen med fem avdelningar ligger norr om planområdet och har genomgått en ny- och ombyggnad. Lerbergsskolan är nyligen tillbyggd. I samband med utbyggnaden etablerades även ett bibliotek vilket fungerar som integrerat folk- och skolbibliotek.

Lerbergets centrum är lokaliserat och planerat från början för att betjäna hela Lerberget med kommunal och kommersiell service. Centrumbebyggelse är grupperad kring ett torg och ger ett relativt slutet intryck och har i stort samma form och uttryck som skolans

bebyggelse. Byggnaderna är övervägande utformade i rödbrunt fasadtegel, rött taktegel, svart plåt på tak och i detaljer.

En livsmedelsbutik fanns från början och fungerade under ett antal år. Läget för handel fungerade dock inte utan direkt biltillfart från väg 111 och butiken har upphört. Några servicefunktioner, en pizzeria och en frisör finns kvar.

Tillgänglighet

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan provas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns god tillgång till friytor kring planområdet. Ca 200 meter norrut finns ett större sammanhängande grönstråk centralt i Östra Lerberget. Stora delar är planlagda och resterande del omfattades av föregående planprogram.

En viktig del av det offentliga livet och en given och naturlig mötesplats för Lerbergsborna är det stora rekreatiomsområdet lokaliserat norr om Lerberget. Där ingår bl. a. den nyligen tillbyggda sporthallen med tillhörande verksamheter, flera fotbollsplaner, golfbana, en 1250 m lång motionsslinga i Lerbergsskogen m. m. Stranden utgör också ett viktigt rekreatioms- och naturområde i Lerberget.

Kollektivtrafik

För pendling finns goda kollektivtrafikförbindelser längs väg 111. Busslinje 220, som trafikerar Höganäs – Helsingborg – Landskrona, har täta turer. Busshållplats finns vid väg 111 i anslutning till Lerbergets centrum.

Planområdet ligger ca 750 meter från busshållplats utmed väg 111 och har därmed god kollektivtrafikförsörjning.

Störningar

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 – 2005 och 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009.

Med hänsyn till föreslagen dagvattenlösning bedöms grundvattenförekomsterna Helsingborgssandstenen SE621791-130957 och Höganäs SE623657-130207 samt kustvattenförekomsten N Öresunds kustvatten SE561030-122821 inte påverkas negativt av föreslagen detaljplan.

Buller

Trafikbuller

Av Riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller ska inte överskridas vid nybyggnad av bostäder. Därmed får inte ekvivalent bullernivå överstiga 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus på uteplats. Maximal ljudnivå får inte överstiga 45 dB(A) inomhus nattetid samt 70 dB(A) på uteplatser.

Flygbuller

Nordost om Lerbergets samhälle ligger Höganäs flygplats ca 1 km från planområdet. Vid flygplatsen sker främst sportflygning med motorflygplan samt visst affärsflyg. Enligt genomförd och fortfarande aktuell flygbullerutredning (1999-09-15 VBB VIAK AB) påverkas inte planområdet av flygbuller från Höganäs flygplats.

Stigande havsnivåer

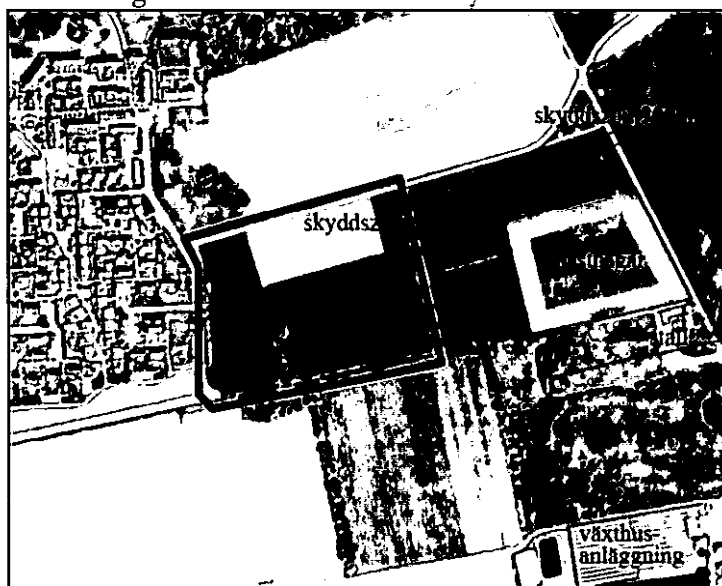
Planområdet ligger 5-6 möh och ligger knappt en kilometer från havet. Planområdet ligger betryggande över den långsiktigt högsta beräknade havsnivån enligt SMHI.

Hälsa och säkerhet

Inom planområdet finns två djupa och branta diken som måste tas i beaktande när man planlägger småhusbebyggelse och hur de fungerar ihop med barn och säkerhetsaspekten.

Skyddsområden, verksamheter

Sydost om planområdet ligger en mindre hästgård. Enligt rekommendationer i länsstyrelsens Hästar och bebyggelse, Underlag för den fysiska planeringen, (2004:17) bör ett skyddsavstånd kring hagar på 50 meter och ett skyddsavstånd på minst 100 meter från stall och gödselhantering tillämpas för mindre hästanläggningar med 1-10 hästar. Det framhålls dock att det är kommunens sak att bedöma lämpliga respektavstånd. Vid bedömningen ska kommunen ta hänsyn till lokala förhållanden.



Hästgården ligger på större avstånd än 200 meter och utgör ingen konflikt med den planerade bebyggelsen.

Söder om hästgården ligger en större växthusanläggning. Denna utgör inte en konflikt med planområdet.

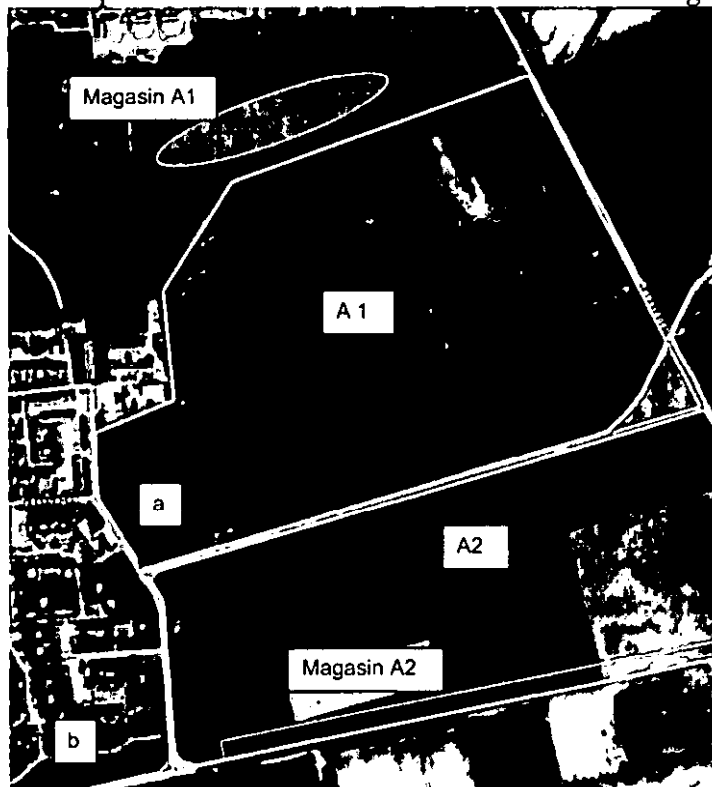
Teknisk försörjning

VA

Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten ligger längs den västra kanten av planområdet och följer Tröskvägens sträckning. Befintliga serviceledningar för vatten, avlopp och dagvatten ligger också längst ner i det sydvästra hörnet. Dessa går fram till ett mindre fritidshus söder om planområdet. För att kunna bygga på den tomten behöver serviceledningarna flyttas.

Söder om Äsperödsvägen ligger en åkerdräneringsledning. Denna ledning mynnar ut i diket i nordsydlig riktning. Dikena inom planområdet är en rest från av ett dikningsföretag som tidigare gick genom Östra Lerberget och vidare mot Brännan i söder. Dikena är idag kopplade på kommunens ledningsnät i den sydvästra delen av planområdet och kommunen har därför verksamhetsområdet. Dikningsföretaget ska upp för omprövning i miljödomstolen.

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram för nytt exploateringsområde i Östra Lerberget, Tekniska förvaltningen 2009-03-10. Befintligt dagvattensystem i Östra Lerberget är ett konventionellt självfallssystem. Dagvattnet leds från de norra delarna till de södra genom betongledningar och följer sedan Lantmästarevägen västerut ut i Öresund. Medellutningen på dagvattennätets ledningar är 1promille. Det finns begränsningar i systemet eftersom ledningsdimensionerna och ledningslutningen är mindre vid utloppet än uppströms. Beräkningar är gjorda utifrån att området räknas som ett instängt område baserat på markens beskaffenhet och fall samt 10 års regn.



Den översiktliga dagvattenutredningen har kompletterats med dagvattenutredning, AquaP 2009-11-30 och 2010-01-13, för att utreda de tre föreslagna dagvattenlösningarna under samrådsförfarandet samt att utreda alternativ för hela programområdet. Av utredningarna kan konstateras att det krävs två lösningar för hela utbyggnadsområdet som redovisas i planprogrammet, en lösning norr om Äsperödsvägen och en lösning söder om Äsperödsvägen, där planområdet ligger.

Norr om Äsperödsvägen, område A1, kan dagvattnet lämpligen ledas till ett öppet dagvattenmagasin inom det föreslagna naturområdet. Här finns goda förutsättningar att skapa en våtmark. Söder om Äsperödsvägen, område A2, krävs att dagvattnet tas om hand i någon typ av magasin.

El och övriga ledningar

Det finns elledningar längs med Tröskvägen till befintlig transformatorstation och längs diket söder om planområdet.

Söder om planområdet ligger en gasledning för natur- och biogas. Den har ett skyddsavstånd på 2 meter till bebyggelse.

Avfall

Närmsta återvinningsstation ligger i Östra Lerbergets centrum på parkeringen utmed väg 111.

Förslaget och dess huvudsakliga konsekvenser

Planområdets utformning följer i stort riktlinjer från programmet. Enligt programmet ska ny bebyggelse norr om Äsperödsvägen knytas ihop med den befintliga bebyggelsen med liknande trafiksystemutformning och bebyggelsestruktur som nuvarande Östra Lerberget. Område söder om Äsperödsvägen som omfattar det aktuella planområdet föreslås få en friare utformning med ett separat trafiksystem och en mindre konsekvent bebyggelsestruktur. Variation i bebyggelsen med individuella lösningar kan tillåtas inom området. Ett eget formspråk för gatornas utformning bör eftersträvas.

Sammanfattning, huvuddrag

Planförslaget innehåller bostadsbebyggelse i upp till två våningar. Bebyggelsen hålls samman av placeringen av husen utmed förgårdsmark samt tak i röda eller svarta nyanser.

Natur och landskapsbild

Planförslaget utgår från givna förutsättningar inom planområdet samt från utformningen i Östra Lerberget med gröna stråk längs huvudvägstråken.

I den västra delen av planområdet föreslås parkmark med trädrad och möjlighet ges för gc-väg. Plantering av en trädrad har redan skett längs den västra kanten.

Området har avgränsats i norr för att avsätta en lämplig väg- och grönsektion, enligt intentioner i planprogrammet, vid nästa etapputbyggnad norr om Äsperödsvägen.

I söder föreslås ett bredare grönområde, naturmark, som sammanbinds med det grönstråk som följer runt hela bebyggelsen i Östra Lerberget idag. Inom ytan föreslås dagvattenmagasin placeras och möjlighet ges till utbyggnad av en gc-väg. Naturområdet utvidgas för att omfatta befintlig träd- och buskvegetation i anslutning till södra delen av det nord-sydliga diket inom planområdet. Därmed blir befintlig vegetation en del av den gröna miljön inom Östra Lerberget.

I den östra delen av planområdet föreslås anläggas ett nytt grönt stråk som regleras i planförslaget som naturmark. Tanken är att stråket ingår i en grön korridor som kopplar det stora park- och naturområdet i mitten med omgivande landskap. Naturstråket kommer att breddas vid fortsatt detaljplanering av intilliggande område öster om det aktuella planområdet.

Bebyggelse

Planförslaget medger bostadsbebyggelse i upp till två våningar. Detaljplanens utformning och föreslagen trafikmatning av området styr till en vis grad tomtindelningen inom planområdet och leder fram till varierande tomtstorlekar. Cirka 36 villatomter med fristående huvudbyggnad ryms inom planområdet. På varje bostadsfastighet bör anordnas minst två biluppställningsplatser.

Det aktuella planområdet ingår i kommunens handlingsprogram för bostadsproduktion. Avsikt är att kommunen som markägare iordningställer tomter som sedan säljs genom kommunens tomtkö. I första hand är bebyggelsen tänkt som friliggande villor. Dock ges möjlighet i detaljplanen att uppföra mindre grupper av rad- par eller kedjehus, lämpliga att byggas av mindre exploatörer om sådant intresse finns.

Bebyggelsen är reglerad med en högsta nockhöjd på 9 meter . Detta innebär att man kan bygga enplanshus, 1½-plans hus med kupor och frontespiser samt rena tvåvåningshus. Nockhöjden styr så att vind ej kan inredas på tvåvåningshus.

För att en så fritt reglerad bebyggelse ska hållas samman föreslås att huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinjen, 4 meter från lokalgata. Tak föreslås vara matta och i röda eller svarta nyanser.

Högsta byggnadsarea för bostadsfastigheter som uppförs med fristående huvudbyggnader föreslås till 35 % av fastighetsarean med en minsta tomtstorlek på 550 kvm. Detta motsvarar ca 192,5 kvm byggnadsarea där minst 35 kvm måste avsättas för komplementbyggnad.

Högsta byggnadsarea för bostadsfastigheter som uppförs som par- eller kedjehus föreslås till 50 % av fastighetsarean, dock högst 250 kvm.

Friytor, naturområden

Planförslaget innebär att nya grönstråk skapas för att ge goda möjligheter till rekreation.

Trafik

Vid utbyggnad av Östra Lerberget har man konsekvent följt en gestaltningssidé om trafikmatning utifrån, med fullständig separering mellan gång- och cykelvägar samt bilvägar.

Programidén är en trafiklösning där det befintliga huvudvägnätet utnyttjas. Förslaget är att Äsperödsvägens sträckning bibehålls. Längs Äsperödsvägen planeras en liknande utformning som finns längs Lantmästaregatan idag, ett grönområde längs med gatan med en separerad gc-väg innanför.

Det aktuella planområdet föreslås, i enlighet med planprogrammet, få en annorlunda trafikstruktur än övriga Östra Lerberget beroende på bebyggelsestrukturen. Här föreslås ett kontinuerligt rutnät av lokalgator som inte inbjuder till genomfart. Infarterna sker från Tröskvägen och Äsperödsvägen. En vägan slutning föreslås också i öster inför framtida utbyggnad.

Planförslaget inkluderar ej den nya gatusektionen längs Äsperödsvägen men en sektion på 25 meter har avsatts för väg, gång- och cykelväg samt grönytor med planteringar. Vid en utbyggnad av området norr om Äsperödsvägen kommer vägområdet att ingå. Vid arbete

med detaljplan för skolutbyggnad har ett brett område lämnats norr om Äsperödsvägen för att möjliggöra detta.

Angöringsgator inom planområdet regleras som lokalgata i planförslaget. Lokalgatans bredd är ca 7 meter. För att visuellt minska gatans bredd bör gatukanterna beläggas med betong- eller gatsten. Inom planområdet föreslås även en mindre besöksparkering. Även parkeringsyta bör ha en annan beläggning, betong- eller gatsten.

Planförslaget möjliggör för gång- och cykelväg i park- och naturområdet längs den västra och den södra kanten. Här föreslås också en anslutning till gång- och cykelvägen längs med Lantmästarevägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Föreslagen bebyggelse kopplas på befintligt spill- och vattennät, som har tillräcklig kapacitet. Ledningar inom planområdet läggs i lokalgatorna.

Under samrådet har dagvattenutredningar tagits fram, se under förutsättningar. Dagvattnet i området söder om Äsperödsvägen, där planområdet ingår, föreslås i utredningarna tas om hand i ett öppet fördröjningsmagasin längs den södra kanten.

El och övriga ledningar

Planförslaget innebär att befintlig transformatorstation behöver bytas ut till en större och en större yta tas i anspråk för transformatorstation. Befintliga elledningar bedöms inte påverkas av planförslaget.

Planförslaget innebär att befintlig gasledning flyttas något norrut för att möjliggöra för dagvattenmagasin.

Värme

Vattenburet värmesystem förordas.

Störningar

Planområdet berörs inte av omgivande verksamheter, flygplats, hästgård eller växthus.

Hälsa och säkerhet

Dikena inom planområdet är både djupa och branta vilket utgör en säkerhetsrisk. Skulle man idag trilla ner kan man inte ta sig upp ur dikena. Det nord-sydliga diket i området föreslås läggas igen för att kunna skapa en trygg miljö för framtida barnfamiljer i området. Diket som finns längs planområdets södra gräns föreslås omformas till ett öppet dagvattenmagasin/biodike med en flack släntlutning in mot planområdet. Det planeras även ett öppet dagvattenmagasin/våtmark i det planerade naturområdet som ingick i planprogrammet. Detta krävs också för framtida dagvattenlösningar, vilket kan bli ett stort tillskott för området och kan utformas för att kunna integreras i bebyggelsen.

Konsekvenser

Föreslagen utbyggnad avviker inte från ÖP 2002.

I översiktsplan för Höganäs kommun, anges att föreslagen utbyggnad sker inom riksintresset kustzon men bedöms inte påverka riksintresset då utbyggnaden föreslås ske inåt land.

Relativt bra kollektivtrafik, närhet till havet och högkvalitativa naturområden samt närhet till service och rekreationsområden bidrar till att uppfylla miljökvalitetsmålet god bebyggd miljö.

Mark som tas i anspråk för bostadsbebyggelse är jordbruksmark. Byte av markanvändning bedöms inte innebära väsentlig skada för jordbruket eller för kustzonen i Skåne.

Planförslaget är anpassat till befintlig struktur i Östra Lerberget, både vad gäller bebyggelseutformning och landskapsbild. Planförslaget erbjuder bostäder med närhet till grönytor och goda gång- och cykelstråk. Det är nära till rekreationsområden och friytor i övriga delar av staden och i kustzonen.

Planförslaget innebär att det nord-sydliga diket läggs igen pga säkerhetsskäl och svårigheter att behålla diket som ett element inom det planerade bostadsområdet. I nuvarande utformning är det inte möjligt att använda diket som en del av dagvattensystemet. Diket idag har idag ringa värden ur biologisk synpunkt. Planförslaget innebär även att det öst-västliga diket utmed planområdets södra gräns omformas till ett öppet dagvattenmagasin/biodike med en flack släntlutning längs dikets norra släntrön.

Medverkande tjänstemän:

Tekniska förvaltningen: Lennart Andersson, gatuchef och Magnus Svederberg, parkingenjör.

VA-avdelningen: Fredrik Arthursson, VA-chef, Anders Johansson VA-tekniker och Helena Mårtensson VA-ingenjör.

Mark- och exploatering: Dag Strandin, mark- och exploateringschef

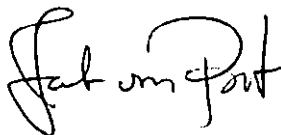
Bygg- och miljöavdelningen: Rickard Åkesson, miljöchef

Planförfattare är Planavdelningen genom Jacob von Post, planarkitekt och Mila Sladic, planchef.

PLANAVALDELNINGEN



Mila Sladic
Planchef



Jacob von Post
Planarkitekt