

Akt nr:
1284 - P457

AU\$1284-P457

Upprättade år 2011	Ärendenummer M11885
Ärende Detaljplan för Viken 125:2 m fl, Vikens Ry II	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹..... band

.....⁵³..... numrerade sidor

.....¹..... inneliggande kartor

.....²..... andra kartor

1284-P457

P



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Lantmäteriet
Vänersborg

2011 -04- 28

Dnr.....

2007-02-28

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Viken 125:2 m fl, Vikens Ry II,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2007-02-01 § 3 antagit
detaljplan för Viken 125:2 m fl, Vikens Ry II, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 27 februari 2007.

Planavdelningen

Karl Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

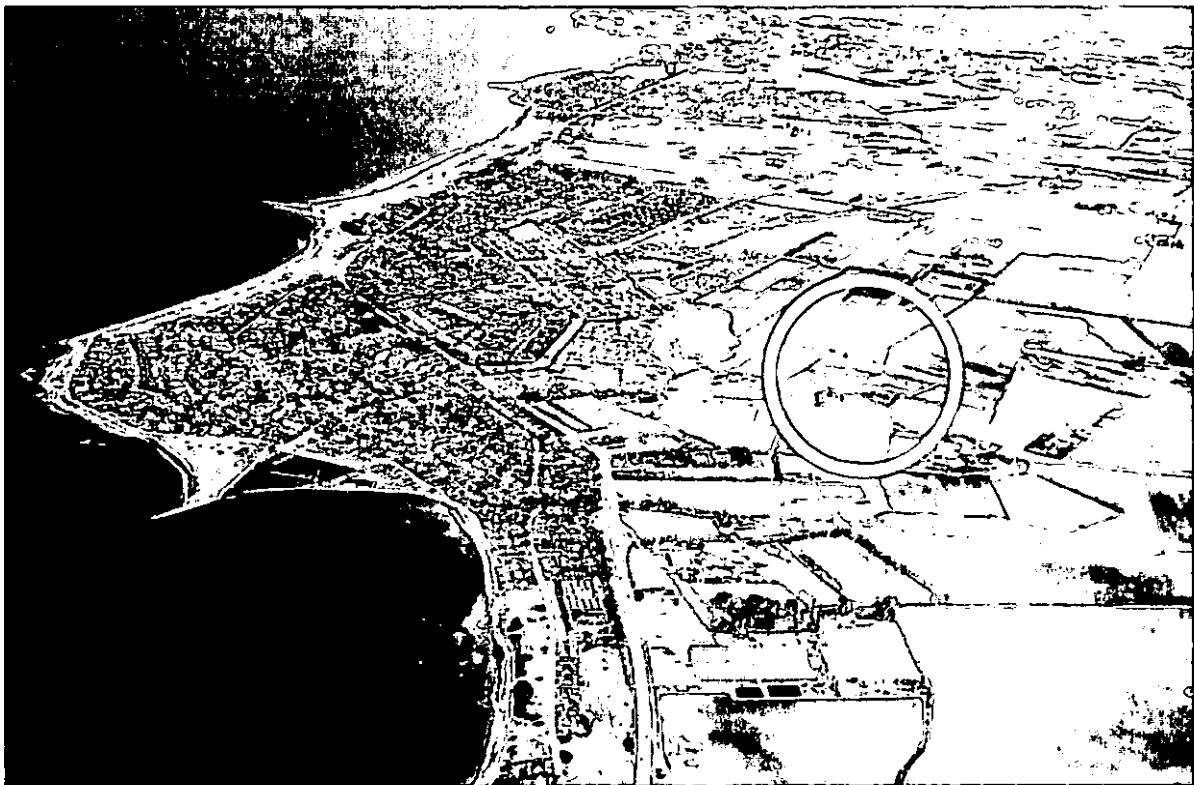
Dnr.....

LAGAKRAFT

Detaljplan för
Viken 125:2 m fl, Vikens Ry II
Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Upprättad den 12 maj 2006



HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- **Planbeskrivning**
- Genomförandebeskrivning

- Detaljplanen har:
- Antagits av KF: 2007-02-01
- Vunnit laga kraft: 2007-02-27

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 Karlfältsvägen. 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 inom fastigheten Viken 125:2 och Viken 119:1 m fl norr om och i anslutning till Karlfältsvägen. Naturelement i landskapet ska ges möjlighet att fortleva.

PLANENS HUVUDDRAG

- Bostäder i form av villor, 50-55 småhus. Byggandet kan ske i etapper.
- Grönområden utmed gator i planen är en direkt förlängning från gator i angränsande område i väster.
- Gång- och cykelvägar inom området samt anslutningar till befintligt och planerat gc-nät i Viken
- Parkområde centralt i bostadsmiljön.
- Hantering av dagvatten i öppna system

FÖRENLIG MED MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Läges- bestämning

Aktuellt planområde ligger öster om Stenåldersvägen som är ny huvudgata i denna del av Viken. Området gränsar vidare mot Karlfältsvägen i en mindre del. I övrigt gränsar planområdet till fastigheterna Viken 1:27, Ry 2:1, Ry 1:6 och Stubbarp 40:1 samt till den del av Stubbarp 29:2 som ligger utanför planområdet. Fastigheterna med beteckning Ry och Stubbarp används i nuläget som jordbruksmark liksom Viken 125:2.

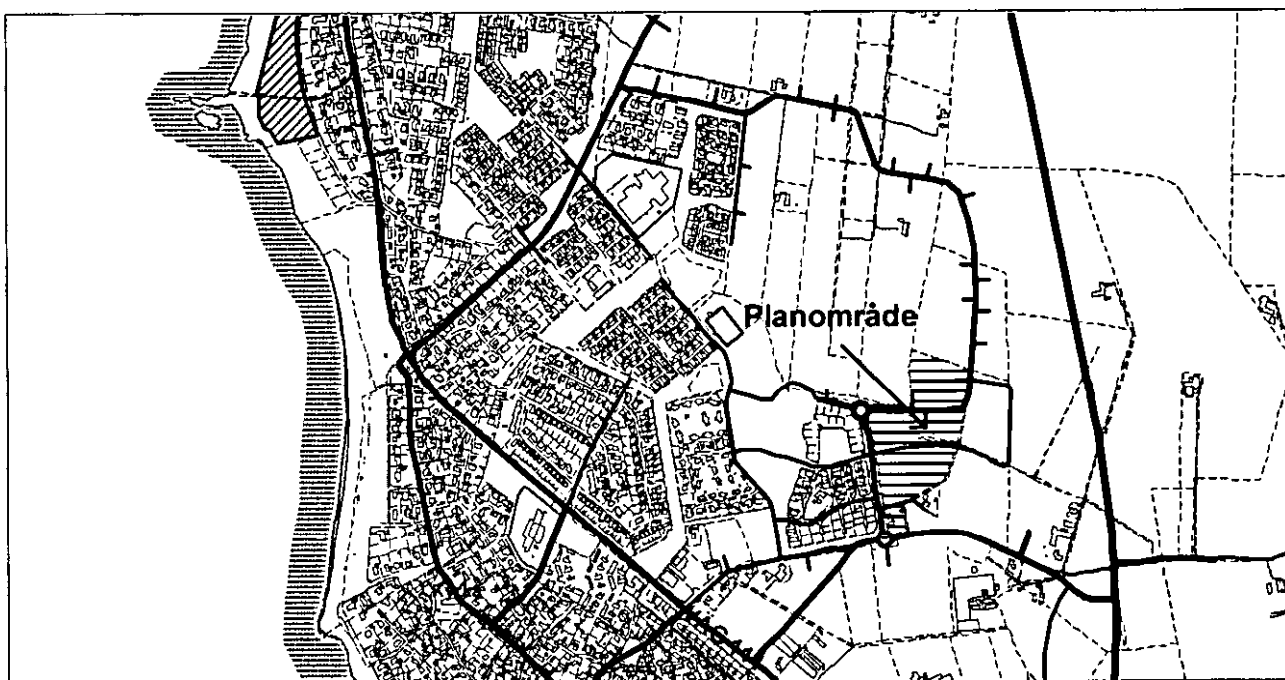
Planområdet har sen arbetet med angränsande detaljplan med tilläggsnamnet Vikens Ry I betecknats som Vikens Ry II.

Areal

Planområdet omfattar 4,8 ha



Områdets läge



Översikt planområde. Anslutningar i norr och öster redovisar skiss enligt Fördjupad översiktsplan

Markägoförhållanden

Fastigheten Viken 125:2 ägs av SKANSKA Mark & Exploatering AB och fastigheten Viken 119:1 är i enskild ägo. Markområdet omedelbart väster om ägs av Höganäs kommun, (allmän platsmark) och enskilda fastighetsägare i ny villabebyggelse. 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. Arbetsplanen för väg 111 avviker från den redovisning som ingår i utställningsförslaget från år 2002. Därav har revideringar skett av översiktsplanen. Den reviderade Fördjupningen av översiktsplanen kommer att kunna antas under år 2006. Denna detaljplan omfattar en del av ett större område som är planerat för bostadsbebyggelse.
Detaljplaner	Området är inte tidigare detaljplanlagt.
Handlingsprogram för bostadsproduktion	Utbyggnad öster om nuvarande Viken ingår i kommunens Handlingsprogram för bostadsproduktion avseende år 2006 till 2008.
Konsekvenser	Behovsbedömning har genomförts. Ställningstagandet är att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningsprocessen är därmed avslutad. Konsekvensredovisning redovisas i denna planbeskrivning.

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 norra del finns en mindre sammanhängande vegetationsridå. 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 daterat 2002.03.07 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 fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Radon	En markradonundersökning har utförts. Resultatet daterat 2004-10-01 visar att marken är lågriskmark. Vid nybyggnad krävs inga särskilda skyddsåtgärder. Detaljerad undersökning bör dock genomföras i samband med genomförandet av planen.
Markanvändning	Planområdet används i huvudsak för jordbruksproduktion.
Hästhållning	Angränsande till planområdet ligger en mindre hästgård. Pågående hästhållning är inte förenlig med gällande översiktsplan och kan inte bedrivas långsiktigt i och med att marken intill detaljplanläggs. Enligt översiktsplanen kommer även aktuell gård att omfattas av detaljplan för bostäder mm. Hästhållningen måste avvecklas i samband med att aktuell detaljplan genomförs.
Bebyggelse	I södra delen av aktuellt planområde ligger Viken 119:1. På fastigheten ligger bostadshus och ekonomibyggnader samt trädgård. Fastigheten planlägges för ny bostadsbebyggelse.
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. Ny förskola uppföres inom 500 m.
Biltrafik	Karlsfältsvägens trafik är i dag 500 fordon per årsmedeldygn. 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.
Miljökvalitetsmål	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. Vad gäller bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Höganäs kommuns miljökontor har 2002 - 2005 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 på bostadshus skall vara takpannor genomgående i hela området.

Takbeläggningar på förråd och carport får vara papp.

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 350 kvm till 850 kvm. Området norr om Stengärdesgatan ska ge intrycket tät småhusbebyggelse och därför blir det möjligt att här fastighetsbilda med tomter om minst 350 kvm. Övriga delar söder därom ska ge ett relativt öppet intryck med större tomter. Fastighetsbildning får inte ske med mindre tomter än 450 kvm.

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

Bostäder

Detaljplanen möjliggör dels uppförandet av maximalt 50 bostäder enligt upprättat exploateringsavtal dels ytterligare maximalt fyra inom annan del av planen. Bostäderna kan uppföras 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 200 kvm. Garage och/eller förråd får ha en byggnadsyta på maximalt 60 kvm. Tillsammans får dock inte byggnadsytan överstiga 40% av tomtens storlek.

Huvudbyggnader får utformas med sadeltak eller pulpettak. Byggnad I våning taklutning 14 – 45°. Byggnad II våningar 14 – 25°.

Garage och förråd får utformas med taklutningar 0 – 45°.

Huvudbyggnaderna skall i huvudsak placeras i förgårdslinjen, dock max 8 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.

Tekniska anläggningar

Transformator skall kunna anläggas inom området.

Friytor

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

Park

Anlagd park omfattar ytor för dagvatten, plantering och lek samt del av rågång mellan fastigheter. Naturbevuxna stengården mm. Denna landskapsformation skall bevaras. Genombrott får göras där lokalgator passerar.

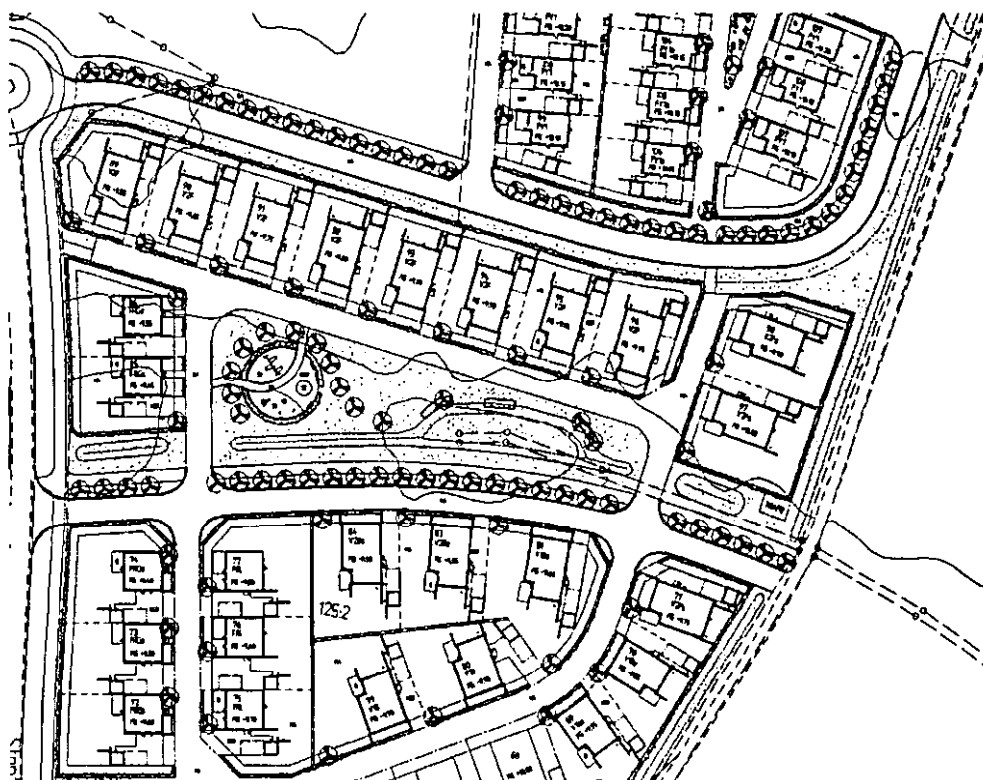
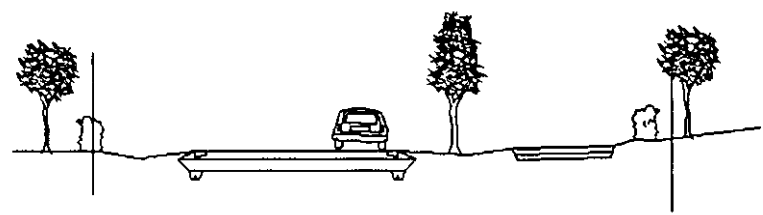


Illustration av centrala området

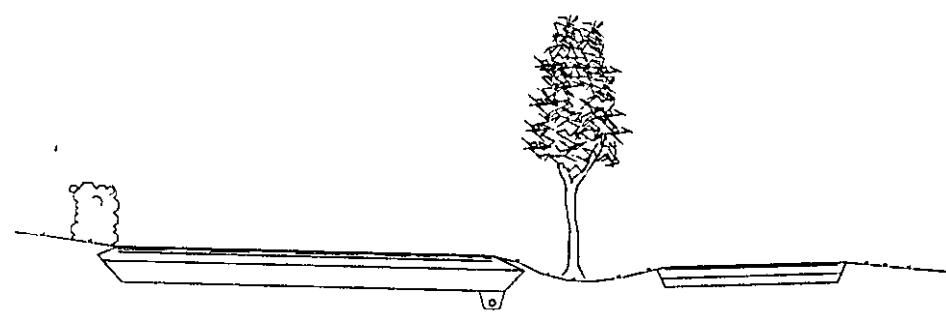
Gator och trafik

Kollektivtrafik	Busstrafik mellan Höganäs centrum och Helsingborgs centrum har hållplats på nuvarande väg 111 där Karlsfältsvägen ansluter till den samma. Avståndet från planområdet är ca 300 meter. Turtätheten är mycket god.
Utformning	Gator skall utformas i huvudsak enligt illustrationsplanen och principsektioner för gator.
Genomfart	Karlsfältsvägen kommer att bli en viktig infart till Viken den dag ny väg 111 är i drift. Därför klassas den som "Genomfart" i planbestämmelser med gatubredd 7,5 m och plats för dagvatten. Gatan har separat gång- och cykelväg.
Huvudgata	Huvudgatan ansluter till Karlsfältsvägen via Stenåldersvägen och ska bli den viktigaste utfarten från området. Allé skall planteras. Dagvattenavledning skall utföras. En separat gång- och cykelväg kompletterar gaturummet på norra och östra sidan av huvudgatan. Gatan ska vid full utbyggnad enligt Översiktsplanen 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.

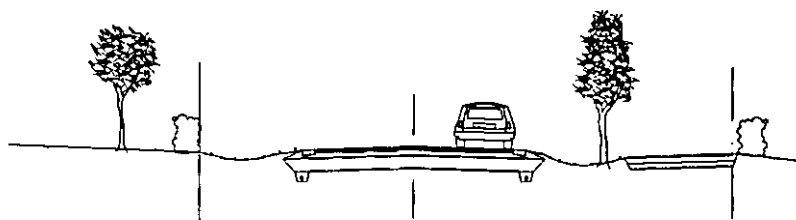


Principsektion huvudgata med träd och GC-väg

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.
------------------	--



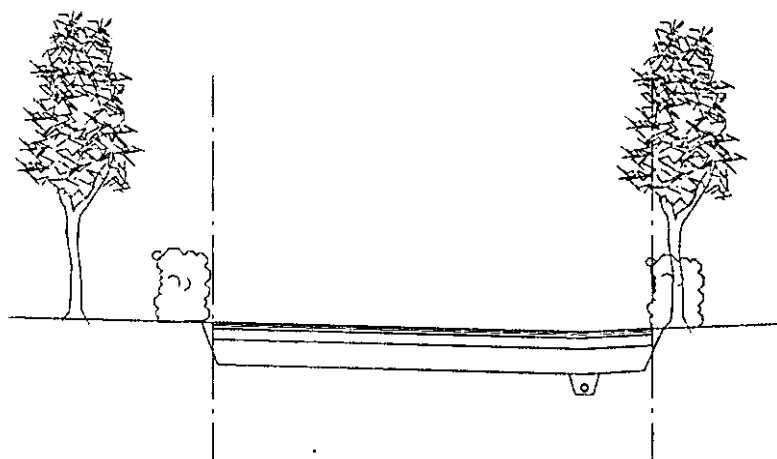
Lokalgatan med träd och GC-väg



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 bred med motveck. Om behov uppstår ska fartdämpande 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 från tomtmark är inte tillåten mot Stenåldersvägen (huvudgata). Särskilt utfartsförbud i planbestämmelser reglerar detta.

Vatten

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

Avledning av vatten skall ske på ytan i form av dräneringsstråk och skåldiken som även är fördröjningsmagasin som bräddar mellan varandra.

Dagvatten skall avledas enligt principer och riktlinjer som finns angivna i VA-utredning upprättad av Tyréns infrakonsult, daterad den 19 september 2002.

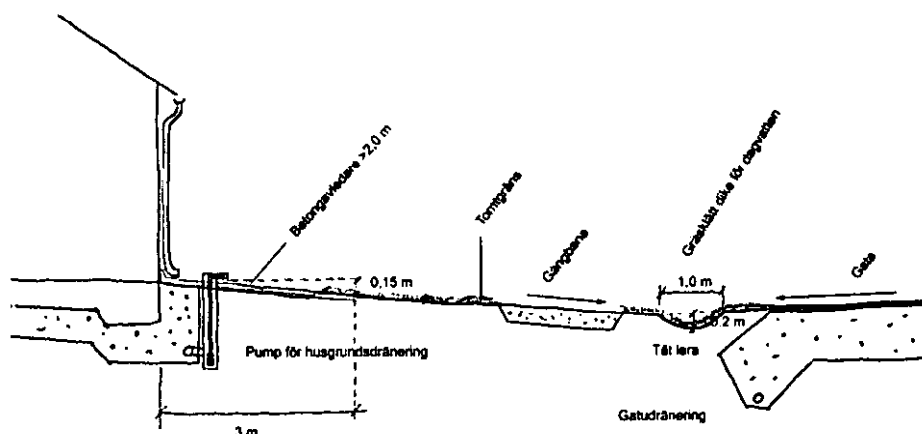
Illustrationsplanens angivna höjdsättning skall i princip gälla för att erhålla avsedd funktion och massbalansering.

Fördröjningsområdena för dagvatten skall ha flacka slänter och litet djup.

Dagvatten på tomtmark

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska sila över/genom markens ytskikt till dike på allmän mark. Överskott som uppkommer vid större nederbörds mängder skall kunna rinna på mark till ett öppet dikessystem på allmän platsmark, gata eller park.

Takvatten från utkastare skall ledas ut från byggnad i rännal av betongplattor med en längd av minst 2,0 m



Principsektion från Tyréns VA-utredning

Dagvatten på allmän platsmark

Dagvatten från tomtmark, gator och park skall rinna till dikessystem på gatu- eller parkmark. Öppna dikessystem skall innehålla dämningsskärar där fördröjning skall ske. Illustrationsplanens redovisning av nivåer för dämning och placering av lågpunkter i området skall följas.

Dränering av husgrund

Dränering av grund skall utföras genom pumpning lokalt på respektive fastighet. Pumpat dräneringsvatten skall avbördas ytligt på tomtmark.

Höjdsättning

Höjdsättning skall genomföras efter riktlinjer i utredningen "Principer VA-försörjning Viken" samt efter de på illustrationsplanen angivna nivåerna.

Tomtmark skall höjdsättas så att dagvatten kan rinna till de lågpunkter och dikessystem som är höjdsatta för att ta emot vattnet.

Byggnadernas höjdsättning skall utföras så att högsta beräknade dämningssnivå för dagvattnet inte kan skada byggnad. Redovisad höjd i byggnad avser färdigt golv.

Dämningssnivåer 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 presenterar bedömning av framtida trafikmängder på Karlsfältsvägen. Utdrag ur utredningen avseende dess resultat redovisas här:

"Förutsättningar och antaganden leder fram till trafikmängder som år 2010 varierar 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.

Utredning utförd av Traviken daterad den 7 november 2005 presenterar bedömning av framtida trafikflöde och bullersituation för ny väg i östra delen av Viken. En ny väg som ska förbinda Prästavägen och Karlsfältsvägen. Vägen passerar aktuellt planområde. Vägens trafikvolym bedöms bli ca 2500 fordon per dygn. Detaljplaner kan utformas så att gällande riktvärden inte överskrids.

Störningar

Vid nybyggnad får högsta ekvivalent bullernivå inomhus inte överstiga 30 dBA.
Maximal ljudnivå inomhus, nattetid får inte överstiga 45 dBA.
Högsta ekvivalenta ljudnivå utomhus, på uteplats, får inte överstiga 55 dBA.
Högsta maximala ljudnivå utomhus, på uteplats, får ej överstiga 70 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 spillvattenledningar**

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. Denna ledning skall läggas om till markområden som tillhör allmän platsmark i form av gata och park.

Uppvärmning

Bebyggelsens uppvärmningssystem ska vara baserat på för miljön godtagbara energikällor dock bör ved och dess förädlingsprodukter undvikas. Valt system ska ge bästa möjliga hushållning med energi. Fördelning av värme ska i första hand kunna ske med vattenburet system.

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 inom allmän platsmark med bibehållen funktion.
Kraftledning	Luftförlagd kraftledning passerar över planområdet. Ledningen skall vid planens genomförande läggas om till jordkabel i lämplig ny sträckning.
Hästhållning	Hästhållningen på fastigheten Ry 1:27 avvecklas enligt skrivelse från ägarna.
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

Behovsbedömning har genomförts. I ställningstagandet gör kommunen bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningsprocessen är därmed avslutad. Detaljplanens konsekvenser framgår av nedanstående redovisning.

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 miljö kvalitetsmålet god bebyggd miljö.
---------------------	--

Fördjupning av översiktsplan

Fördjupning av 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 ny tillkommande 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 ägo gräns 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 ekologiskt 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 miljö kvalitetsnormerna för kväve- och svaveldioxid eller bensen överskrids eller att värdet för partiklar förändras så att relationen till normen påverkas negativt.

Sammanfattningsvis är konsekvenserna av genomförandet av 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

REDAKTIONELL Planbeskrivningen har tillförts information den 1 december 2006 om avveckling av
ÄNDRING hästhållningen på fastigheten Ry 1:27.
Planbeskrivningen har vidare rättats den 16 januari 2007 avseende exploaterings omfattning under rubriken "Bostäder".

Mark & Landskap AB

Carl-Anders Jansson

Höganäs kommun, Planavdelningen

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Mila Sladic
Planingenjör



HÖGANÄS KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

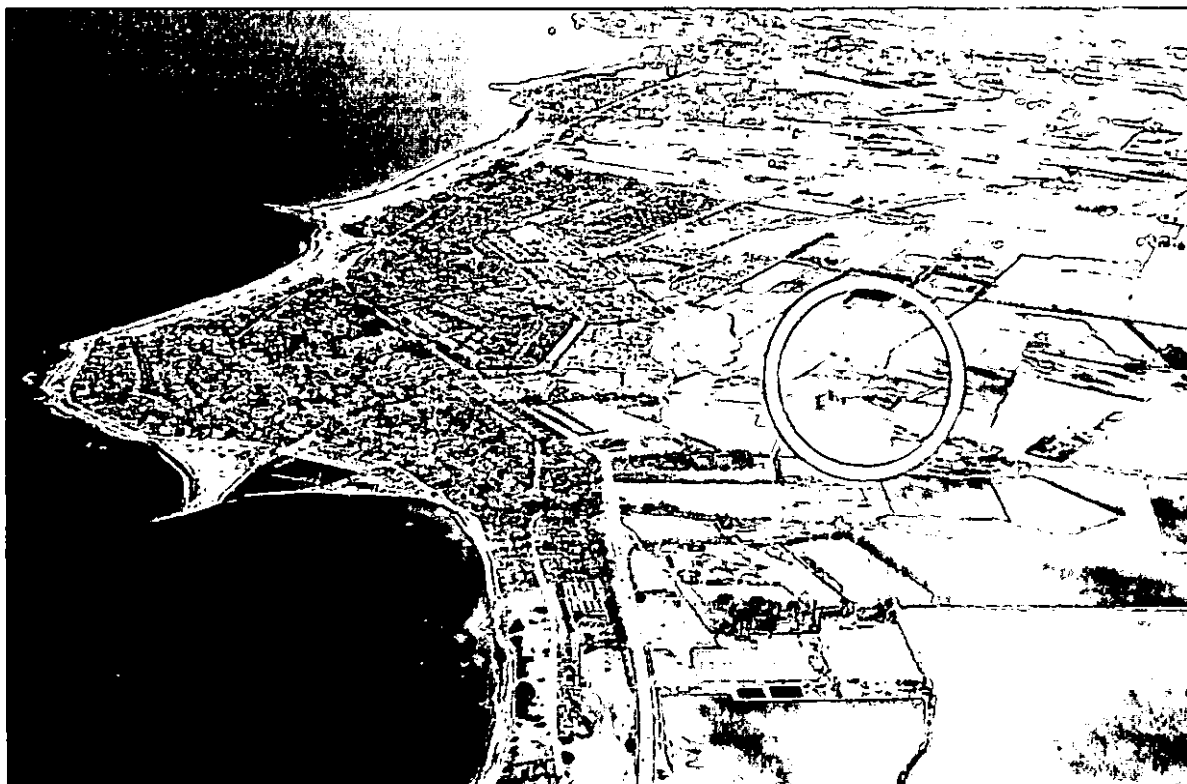
Sidan 1 av 4

LAGAKRAFT

Detaljplan för
Viken 125:2 m fl, Vikens Ry II
Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad den 12 maj 2006



HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
 - Illustrationsplan
 - Planbeskrivning
 - **Genomförandebeskrivning**
-
- Detaljplanen har:
 - Antagits: av KF: 2007-02-01
 - Vunnit laga kraft: 2007-02-27

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra nya bostäder - friliggande villor och par-, rad- eller kedjehus inom fastigheten Viken 125:2 och Viken 119:1 m fl norr om och i anslutning till Karlsfältsvägen. Naturelement i landskapet ska ges möjlighet att fortleva.

PLANENS HUVUDDRAG

- Bostäder i form av villor, 50 – 55 småhus. Byggandet kan ske i etapper.
- Grönområden utmed gator i planen är en direkt förlängning från gator i angränsande område i väster.
- Gång- och cykelvägar inom området samt anslutningar till befintligt och planerat gc-nät i Viken
- Parkområde centralt i bostadsmiljön.
- Hantering av dagvatten i öppna system

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under hösten 2006.

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 ansluts 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

All mark inom planområdet är privatägd. SKANSKA Mark och Exploatering AB äger större delen av marken inom planområdet.

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

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

En stamvattenledning finns inom planområdet. Denna ledning skall läggas om till markområden som tillhör allmän platsmark i form av gata och park.

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.

Luftförlagd kraftledning passerar över planområdet. Ledningen ska läggas om till jordkabel i lämplig 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 befintliga VA-ledningar.

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

Detaljplanen medger maximalt att hästhållning får bedrivas på fastigheten Ry 1:27 i sex år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Senast vid denna tidpunkt ska nämnd verksamhet vara avvecklad.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska förutsättningar för planens genomförande gällande dagvatten, geoteknik mm redovisas i Planbeskrivning för Viken 125:2 m fl, Vikens Ry II.

Höganäs kommun, Planavdelningen
Höganäs den 12 maj 2006

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Mila Sladic
Planingenjör