



Akt nr:

1284 - P00 / 225

AU\$1284-P00/225

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1284-P00/225

karta: P₁

HANDLINGAR

1284-P00/225

Upprättade år 2000	Dnr M00741
Ärende Detaljplan för del av Lerberget 49:707 i Östra Lerberget	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Aktas
noga!

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäterakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förskrivning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
beslätta att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band
85 numrerade sidor
— inneliggande karta
1 annan karta P₁

Detaljplan för

Del av LERBERGET 49:707 i Östra Lerberget

Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Program

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser och illustration

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

Fastighetsförteckning

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i Östra Lerberget i anslutning till befintligt bostadsområde.

LÄGE OCH OMRÅDESBESKRIVNING

Området är beläget i Östra Lerberget med infart från Rapsvägen. Kommunen äger marken. Området omfattar ca 31 000 kvm.

I norr och väster gränsar området till befintlig bostadsbebyggelse, i sydväst till ännu ej bebyggt kvarter, i söder till det centrala parkstråket och i öster till jordbruksmark.



Flygbild från 1991, planområde och läge i Östra Lerberget.

BAKGRUND

I Östra Lerberget återstår denna del av den sista planerade etappen för utbyggnad. Området är idag planlagt för 2-vånings radhus. Interesse har under hösten 1998 visats för byggnation av dels enfamiljs villor och dels kedjehus i knappt 2 plan. En sådan bebyggelse kräver planändring. Området ingår i planprioritering beslutad 1999-02-09.

Genom befolkningsprognoser kan det visas att en viss utbyggnad av ett samhälle är nödvändigt för att t.o.m. behålla oförändrad befolkning. Det är nu ett antal år sedan det byggdes i Östra Lerberget och skolan har nyligen byggts om till en 0 – 9 enhet varför en etappvis begränsad utbyggnad torde vara positivt.

PROGRAM

Program till detaljplan har upprättats för hela det obebyggda området som idag är planlagt (inklusive den av Länsstyrelsen undantagna delen). Syftet var att dels möjliggöra en flexiblare bostadsbebyggelse där det är möjligt att köra bil fram till egen tomt. Dels avsågs att genom tilläggsbestämmelser även möjliggöra lägenheter i det västra radhuskvarteret med tillfart från Betesvägen. Kommunstyrelsen godkände programmet för samråd 1999-04-13.

Synpunkter framförda under programsamrådet berörde närheten till Höganäs flygplats, parkeringsbehov, koppling befintlig bebyggelse – ny bebyggelse, grönytor, grönstråk, gång- och cykelvägar samt tekniska förutsättningar.

I förhållande till programmet har planområdet minskats till att endast omfatta den östra delen. Radhuskvarteret i väster som enligt gällande plan förutsätts få en gemensam parkerings- och garagelösning i anslutning till Betesvägen ingår inte i planområdet. En exploatering enligt gällande plan förutsätts.

PLANENS INNEHÅLL

Användning

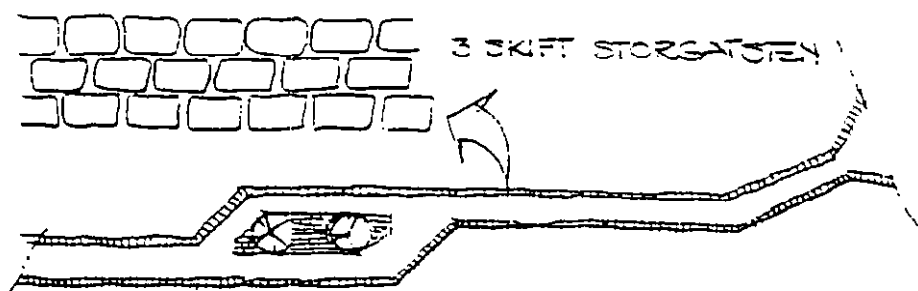
Avsikten är att möjliggöra uppförandet av bostadshus med entrégata och parkering till varje tomt. Då det blir mer och mer vanligt med distansarbete och med varierande arbetsmarknad föreslås att det i planen underlättas att anordna hemarbetsplats för kontor och icke-störande hantverk. Omfattningen ska vara mindre del.

Befintlig transformatorstation bekräftas i planen.

Mellan de båda bostadsgrupperna sparas ett låglänt område som parkmark, eventuellt kan den naturliga vegetationen sparas.

Utformning av allmän platsmark

I Östra Lerberget har gator, platser samt gång- och cykelvägar hög utformningsstandard. Även detta område föreslås följa tidigare exempel. Entrégatorna har vinklats och försetts med platser som ska vara trädplanterade för att ge variation i gatumiljön. Utmed gatorna föreslås 2 – 3 skift betongsten/storgatsten för att minska sektionen. Hörnavskärningar etc bör kunna beläggas med samma material för att få ner hastigheten i gatorna.



Entrégata

Cykelstråk i befintlig bebyggelse följs upp i området. För att förstärka riktningen föreslås trädplantering utmed södra sidan på den väst- östliga gång- och cykelvägen. Tillgänglighet med bil till transformatorstationen har säkrats med planbestämmelse. Utmed östra sidan av Rapsvägen står en rad popplar som både ger karaktär och lä å området varför trädraden föreslås bevaras.

Markens bebyggande.

Området kan bebyggas med 1½-plans villor alternativt parhus i norr och väster. I övrigt finns en flexibilitet som innebär att det går att bygga upp till 2 våningar. Genom planbestämmelse som anger bruttoarea högst 200 kvm per fastighet för huvudbyggnad innebär det att 2-våningshus i första hand utformas som kedjehus eller radhus. Lämpligast för detta är den södra byggnadsraden som vetter ut mot det centrala parkstråket. Högsta byggnadshöjd för 1½-planshusen är 4,0 meter, med tanke på ev. behov av rejäl sockel, och takkupor får anordnas till högst 1/3 av takets längd. För 2-våningsbyggnad gäller högsta byggnadshöjd 6,2 meter och då får vind inte inredas.

Uthus och garage får vara högst 50 kvm med en högsta byggnadshöjd av 2,8 meter. Framför garage ska det vara möjligt att ha en biluppställningsplats på tomten.

Med en sammanhållande utformning av entrégatorna bör stor frihet i byggnadsutformningen vara möjlig utan att området känns splittrat. Byggzonerna medger också stora möjligheter i placering. Vid fristående hus ska dock 4,0 meter till grannfastighet hållas. Det är möjligt att placera huvudbyggnad nära entrégatan för att få en bygatekaraktär.

Källarplan tillåts ej.

Hälsa och säkerhet.

Grundvattnet står högt i området. Detta måste uppmärksammas vid den byggnadstekniska utformningen. Planbestämmelse med möjlighet till högre sockel än vanligt har införts samt förbud för källare.

Markradon är inte känt inom området.

Beräkning av flygbullernivåer vid Höganäs flygplats har gjorts av VVB VIAK AB 1999-09-15 och denna biläggs detaljplanen. Sammanfattningsvis finns det två typer av gränsvärden för bullerbelastning från flygplatser, dels så kallad flygbullernivån (FBN), dels den maximala bullernivån (L_{Amax}). FBN är en typ av viktat medelvärde

över året. L_{Amax} är den maximala bullernivån för den mest bullrande, regelbundna flygplansrörelse (avses en händelse som förekommer under några tillfällen per dygn).

Enligt Naturvårdsverkets rekommendationer för flygbuller bör FBN-nivån inomhus vid bostad ej överstiga 30 dBA, L_{Amax} -nivån bör ej överstiga 45 dBA, motsvarande utomhusnivåer om 55 dBA respektive 70dBA.

Vid flygplatsen sker främst sportflygning med motorflygplan samt visst affärsflyg. Nästan all utflygning sker mot nordväst respektive mot sydväst, och vidare ut över sundet. Vid beräkningarna har det antagits att antalet starter uppgår till 3000 per år, varav 2 500 mot nordväst.

FBN-nivån medför ingen konflikt med planerad bebyggelse. Utbredningen av det bullerområde inom vilket riktvärdet för L_{Amax} överskrids är mycket långsmalt, i sidled inom ett avstånd av ca 100 meter. Bebyggelsen vid Östra Lerberget berörs inte. De förekommande bullernivåerna vid den planerade bebyggelsen är inte heller så höga att de skulle föranleda särskilda ljudisolerande åtgärder.

Miljökvalitetsnormer överskrids inte inom området.

Teknisk försörjning.

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen. Befintligt kabelstråk mellan transformatorstationen och söderut flyttas. Kommunen är huvudman för vägar och allmän platsmark i och i anslutning till planområdet.

Övriga frågor.

Den planerade utbyggnaden berör inte några kända fornlämningar men det kan finnas under marken dolda, ej kända, fasta fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2kap 10 § lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Fornlämningar kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Innan bygglov måste fastighetsregleringar ske. Gemensam trädgårdsgång kan genom avtal bildas på kvartersmark mellan befintlig och ny bebyggelse i norr i samband med fastighetsbildning.

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

Detaljplanen överensstämmer med kommunens Översiktsplan från 1993. Länsstyrelsen har i granskningsyttrandet 1993 pekat på närheten till flygplatsen. Detaljplanen är förenlig med Miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

I utarbetandet av detaljplanen har Mila Sladic och Ulf Andersson deltagit.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1999-11-22

Redaktionellt ändrad 2000-01-10: Text avseende x-bestämmelse sid 3 har utgått. X-bestämmelse finns ej på plankartan.


Kerstin Nilermark
Planchef

Genomförandebeskrivning tillhörande
detaljplan för
Del av LERBERGET 49:707 i Östra Lerberget,
Höganäs kommun, Skåne län.

KARTA



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att genom planändring skapa möjlighet för ny bostadsbebyggelse i anslutning till nordöstra delen av befintligt bostadsområde i Östra Lerberget. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i form av 30 st friliggande enfamiljshus eller alternativt ca 35-40 st friliggande hus, radhus, parhus och kedjehus i kombination.

Huvuddragen i genomförandet omfattar främst utbyggnaden av bostadsbebyggelsen med tillhörande exploateringsarbeten. Utbyggnaden kan ske etappvis och vara anpassad efter behovet.

Med undantag för Brännan s:1 är all mark inom planområdet i kommunal ägo.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

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

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

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från kommunen såsom fastighetsägare.

Vid plangenomförandet är det kommunens avsikt att undersöka möjlighet och intresse för ett kollektivt uppvärmningssystem i enlighet med intentionerna i kommunens energiplan.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder vid genomförandet initieras av kommunen såsom fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under våren 2000.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

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

Tekniska anläggningar

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

Den allmänna platsmarken i form av huvudgata, lokalgator, gc-vägar, park mm kommer att byggas ut i takt med exploateringen.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger all mark inom planområdet med undantag för Brännan s:1.

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är främst att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda angivna tomter för bostadsändamål och transformatorstation. Kvartersmarken för bostäder kan komma att delas upp på flera fastigheter efter aktuella förutsättningar.

Inom markerat Y-område skall mark vara tillgänglig för biltrafik till transformatorstationen. Detta avses bli säkerställt genom officialservitut.

Vid plangenomförandet avser kommunen erbjuda fastighetsägarna till Lerberget 49:414-417 möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning på nybildade fastigheter för en "trädgårdsgång" till lekplatsen i väster. Detta förutsätter att alla fastighetsägarna samtycker till gemensamhetsanläggningen och påtager sig samtliga kostnader för dess anläggande och drift.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta kommunen såsom fastighetsägare.

Kostnader för anläggningsarbeten på allmän platsmark inom planområdet skall belasta exploateringen och har beräknats till:

Huvudgata inkl skydd, utbyggnad	330 kkr
Lokalgator, utbyggnad	860 kkr
Gc-vägar, utbyggnad	170 kkr
Park, utbyggnad	470 kkr
Gatubelysning, utbyggnad	260 kkr
Allmänt va-nät, utbyggnad	1.580 kkr
Elledningar, eventuell omläggning	110 kkr

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

Kostnaderna för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförande-beskrivningen:

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson
Tekniska förvaltningen: Göran Olofsson, Lennart Andersson
Stadsbyggnadskontoret: Kerstin Nilermark
Miljö- o hälsoskyddskontoret: Richard Åkesson
Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Andersson

REVIDERING

Redaktionell ändring har skett i enlighet med utställningsutlåtandet 2000-01-10 avseende X-bestämmelse.

KOMMUNKANSLIET 2000-01-10

Detaljplanen har
antagits av KF 2000-02-17
vunnit laga kraft 2000-03-23