

Akt nr:
1284-P08/403

AU\$1284-P08/403

Upprättade år 2009	Ärendenummer M082331
Ärende Detaljplan för Heden 12 och Viken 145:7 i Viken	
Kommun Höganäs	
Lön Skåne	

Till akten hör

.../... band

.../5... numrerade sidor

...-... inneliggande kartor

.../... andra kartor *p3*

1284-P08/403



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet

Ink. 2008-10-13

Dnr: *M082331*

2008-06-27

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Heden 12 och Viken 145:7 i Viken,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2008-05-20 § 169 antagit
detaljplan för Heden 12 och Viken 145:7 i Viken, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 25 juni 2008.

Planavdelningen

Karl Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT

**Detaljplan för
fastigheterna Heden 12 och Viken 145:7 i Viken
Höganäs kommun, Skåne län**



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1 000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2008-04-25

antagits av BN: 2008-05-20

vunnit laga kraft: 2008-06-25

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att lägga samman de två fastigheterna i planområdet, så att en modern villabebyggelse med uthus och garage kan inrymmas på den nya fastigheten samt att modernisera detaljplanen i övrigt.

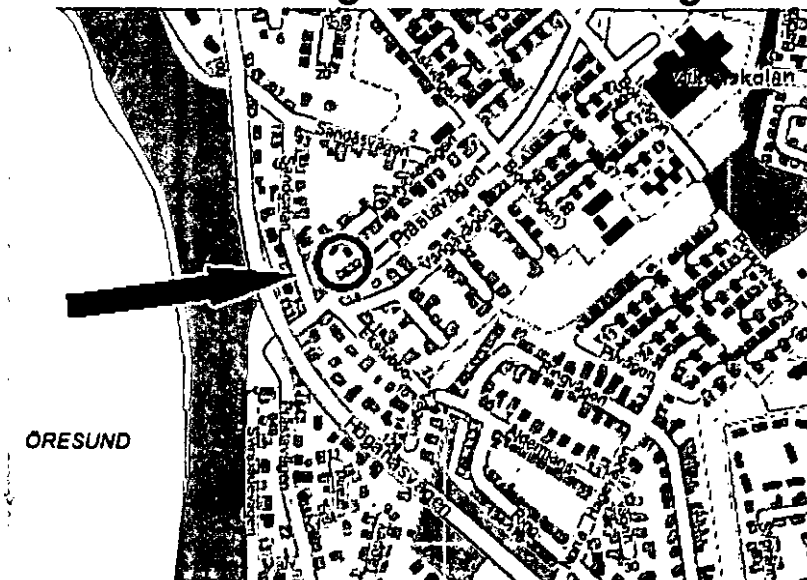
Bakgrund

Fastigheternas ägare har begärt planändring i enlighet med ovanstående. Ett problem med de gällande planerna är att ett ca 10 m brett stråk inte får bebyggas, som går tvärs över den avsedda nya fastigheten längs med nuvarande plangräns.

Byggnadsnämnden uppdrog i februari 2007 åt planavdelningen att genomföra planprocessen enligt turordning för aktuella fastigheter.

Plandata

Planområdets läge och omfattning



Planområdet omfattar de båda rubricerade fastigheterna och avgränsas i söder av Prästavägen, i öster av en gångpassage, i norr av ett litet stycke av Kalvlyckevägen och i övrigt i norr och väster av grannfastigheter.

Området är ca 2020 m².

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.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Höganäs kommun, antagen år 2002 och aktualiserad 2005, ingår det aktuella planområdet som befintlig tätortsbebyggelse.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kustzon. Planområdet är redan ianspråktaget av bebyggelse och förslaget utgör ingen konflikt med riksintressena.

Detaljplaner

Fastigheten Heden 12 ligger inom stadsplan för delar av Vikens municipalsamhälle fastställd 1952-05-24. Fastigheten Viken 145:7 ligger inom byggnadsplan för delar av Stubbarp, Svanebäck och Viken 785/82 fastställd 1964-12-10. Bebyggelsen är reglerad till friliggande bostadshus i två våningar resp en våning med inredd vind.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ingår i en blandad villabebyggelse av bostadshus med trädgård. Området är relativt plant men ligger en knapp halmeter lägre än den angränsande Prästavägens körbana i sydost.

Inga kända fornlämningar finns inom området och det är redan ianspråktaget av bebyggelse. Vid eventuella fornlämningsfynd gäller bestämmelser i kulturminneslagen.

Bebyggelse

Den omgivande bebyggelsens blandade karaktär vittnar om en utveckling där äldre fritidsbebyggelse längs Skånes västkust i stor utsträckning håller på att ersättas av normal villabebyggelse, vilket även är fallet för de i planförslaget aktuella två fastigheterna. Dessa är bebyggda med sommarstugor, varav den i Heden är av enklare slag.

En egendomlighet i planområdets nordvästra hörn är att fastighetsgränsen där går genom en stenmur mot Heden 8 och tillika genom ett uthus som disponeras av nämnda fastighet. Av tillgängliga lantmäterikartor framgår att denna sträckning av gränsen ändrades mellan 1951 och 1954, men syftet med ändringen är okänt.

Offentlig och kommersiell service

Svanebäcks förskola ligger 200 m åt NO på Kalvlyckevägen. Ytterligare ett hundratal meter bort på Björkvägen finns ett mindre lokalcentrum med livsmedelsbutik, folktandvård och Vikensskolan, en grundskola med klasserna 1-9.

Friidrotts och rekreation

Mitt emot infarten från Kalvlyckevägen till den tillämnade nya fastigheten, öppnar sig en liten parkyta norrut som på alla sidor är omgiven av bebyggelse. Åt andra hållet, ett hundratal meter åt SV på andra sidan Höganäsvägen, ligger Vikens badplats och den gamla betesallmanningen "Kulle fålad" som nu är ett uppskattat promenadområde. Kuststräckan omfattas av strandskydd.

Trafik

Heden 12 angörs idag från Prästavägen och Viken 145:7 från Kalvlyckevägen.

Trafikbelastningen på Prästavägen vid planområdet är 1700 fordon/ÅDT enligt Vägverket. Längs vägens norra sida löper en cykelbana norrut mot östra kanten av Lerberget.

Kollektivtrafik

Regionbusslinje Höganäs - Helsingborg (-Landskrona) har hållplatser ca hundra meter åt SV på väg 111, Höganäsvägen.

Luftföroreningar

Från och med sommaren 2003 finns miljö kvalitetsnormer 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 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid.

Genomförda mätningar 2002/2003 i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är vardera generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider ibland normen.

Buller

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.

Förändringar, planens innehåll

Bebyggelse

I överensstämmelse med vad som gäller för omgivande bebyggelse, medger planförslaget en byggrätt på fastigheten på högst 290 m² för huvudbyggnad och därtill 75 m² för komplementbyggnad, t ex gäststuga, samt 70 m² för garage. Huvudbyggnad skall enligt plankartan vara friliggande och i ett plan. Planförslagets bestämmelser om takkupor betyder dock att 1½ plan får inrättas som bostad i likhet med intentionerna i angränsande byggnads- och stadsplaner. Vidare föreslås högsta byggnadshöjder och takvinkel i anslutning till det i huvudsak traditionella byggnadsskick som är representerat på intilliggande fastigheter. Huvudbyggnad skall som normalt placeras minst 4,5 meter och fristående garage minst 1 meter från tomtgränsen. För fristående komplementbyggnader gäller 4 meter, så att gäststugan inte hamnar för nära grannen

Gator och trafik

Planförslaget medför inga förändringar utöver förslag till förbud mot körbar utfart till Prästavägen som idag är huvudgata. Den nya fastigheten angörs från Kalvlyckevägen i likhet med Viken 145:7.

Störningar

Planförslaget innebär ingen ökad trafikbelastning.

Planförslaget innehåller bestämmelsen att rekommenderade riktvärden för trafikbuller inte får överskridas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsanslutningar till kommunalt nät finns i gata.

Värme och el

Elanslutning finns i gata.

Avfall

Sophantering sker på varje fastighet. Närmaste återvinningsstation finns på Prästavägen ca 800 m nordost om planområdet.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planområdet är redan idag taget i anspråk för bebyggelse och planens genomförande medför inga nya konsekvenser.

Planen medger nybyggnad i ett område med varierad bebyggelsekaraktär och kommer inte att påverka stadsbilden nämnvärt.

Medverkande tjänstemän:

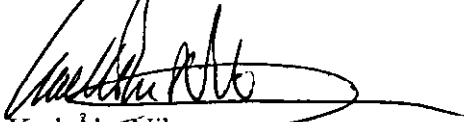
Karl-Åke Nilsson, Planavdelningen
Katinka Lovén, planarkitekt

Medverkande konsult:

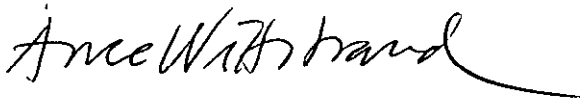
Arne Wittstrand, arkitekt SAR/MSA

PLANAVDELNINGEN

2008-04-25



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Arne Wittstrand
Planförfattare



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT

Detaljplan för
fastigheterna Heden 12 och Viken 145:7 i Viken
Höganäs kommun, Skåne län

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1 000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2008-04-25

antagits av BN: 2008-05-20

vunnit laga kraft: 2008-06-25

Organisatoriska frågor

Tidplan

Utställning av planförslaget och antagande av BN beräknas kunna ske under andra kvartalet 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Mark för allmän plats berörs ej.

Fastighetsrättsliga frågor

Den avsedda nya fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda

En fastighetsreglering skall genomföras som består i en ändring i dragningen av gränsen mot Heden 8. En 18,5 m² stor triangulär yta med långsidan 12,5 meter längs gränsen överförs från Heden 12 till Heden 8, så att fastighetsgränsen i stället kommer att följa den befintliga stenmuren.

Fastighetsplan

Tomtindelning finns för fastigheten Heden 12 m fl, fastställd 1955-08-08. Denna upphävs i och med planändringen.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för utarbetandet av planen skall regleras i avtal mellan fastighetsägaren och byggnadsnämnden.

Anslutning till el- och VA-nät regleras enligt gällande bestämmelser.

I samband med att bygglov beviljas kommer avgift för granskning, bygganmälan, nybyggnadskarta, m.m. att tas ut.

Eventuella ombyggnader av allmän platsmark som förorsakas av detaljplanen, skall bekostas av exploatören.

Medverkande tjänsteman:

Karl-Åke Nilsson, Planavdelningen

Katinka Lovén, planarkitekt

Medverkande konsult:

Arne Wittstrand, arkitekt SAR/MSA

PLANAVIDELNINGEN

2008-04-25



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Arne Wittstrand
Planförfattare