



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Stubbarp 40:2 m fl i Viken Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Utlåtande

Detaljplanen har:

upprättats: 2010-09-30, red. ändring inför antagande 2011-04-12

antagits av KF: 2011-10-20 § 123

vunnit laga kraft: 2012-03-29

Planens syfte och huvuddrag

Planeringens syfte är att möjliggöra uppförande av 40-45 bostäder inom planområdet. Förslaget innebär fortsatt detaljplanering av ett större utbyggnadsområde i östra Viken i enlighet med gällande översiktsplan.

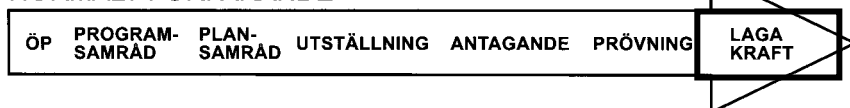
Bakgrund

Planavdelningen har fått i uppdrag att genomföra planprocess för Stubbarp 40:2 m fl genom kommunstyrelsens beslut om planprioritering daterat 2009-03-10.

Planförfarande och planprocess

Planen genomförs med normalt planförfarande. Ett planprogram har upprättats, 2009-11-04, och har varit föremål för programsamråd. Planprogrammet anger mål och utgångspunkter för det kommande planarbetet. Detaljplanen har antagits hösten 2011 och vunnit laga kraft våren 2012.

NORMALT FÖRFARANDE



Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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

Behovsbedömning

Enligt 6 kap 11 § MB ska 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 ska 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 enligt Behovsbedömning från 2009-11-04. 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

Planområdet ligger i den östra delen av Viken. Programmet omfattar Stubbarp 40:2, större delen av Stubbarp 29:6 och en mindre del av Stubbarp 135:1 i Vikens Ry. Samtliga fastigheter ligger norr om Stengärdesgatan i Vikens Ry. Planområdet gränsar till befintlig bebyggelse i öster, till Stengärdesgatan och Stenåldersvägen, till parkstråk i väster och till befintlig jordbruksmark i norr. Planområdet är knappt 2,5 ha stort.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Stubbarp 29:6 och 40:2 ägs av Bästa bostaden i Helsingborg AB.
Stubbarp 135:1 ägs av Höganäs kommun.



Planområdets läge i östra Viken.



Planområdet

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I **Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002/2005** är planområdet utpekad som område för "ny tätortsbebyggelse, bostäder" och i **Viken - Fördjupning av Översiktsplan för Höganäs kommun, 2008-04-17**, som ett område för planerad bostadsbebyggelse. Planprogrammets syfte överensstämmer med båda dessa dokument. Inga delar av planområdet finns med i **Naturvårdsplan för Höganäs kommun** från 1997.

Riksintressen

Hela Vikens samhälle omfattas av riksintresse för kustzon. Riksintresset utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter och förslaget bedöms inte innebära väsentlig skada för kustzonen i Skåne.

Detaljplaner och förordnanden

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare, bortsett från en mindre del längst i öster. Det avsnitt som överlappas ingår i detaljplan för **Viken 125:2 m fl**, som vann laga kraft 2007-02-27. Avsnittet har tagits med för att möjliggöra en infart och utgör parkmark i gällande plan. I övrigt gränsar planområdet två detaljplaner. I söder till detaljplan för **Viken 124:2, del av 125:1**, som vann laga kraft 2004-02-27. I väster till detaljplan för **Stubbarp 32:3 och 33:3**, som vann laga kraft 2007-02-01. Samtliga angränsande detaljplaner föreskriver bostadsbebyggelse.

Rester av äldre stengärdesgårdar i söder och väster omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. MB.

Program

Planprogram upprättades 2009-11-04 och samråd har genomförts. Samrådsredogörelse efter planprogram ingår som planhandling. Planprogrammet redovisar planföresättningar samt förslag till planinnehåll med huvudstruktur och markanvändning. I planprogrammet föreslogs endast bebyggelse i ett våningsplan inom planområdet. Efter fördjupade studier och med anledning av att angränsande bebyggelse uppförts i två plan föreslår detaljplaneförslaget att bebyggelse i två våningar tillåts i planområdets östra del.

Föresättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av jordbruksmark. Längs planområdets kanter och i mitten av planområdet återfinns läplanteringar av gran med inslag av lövfällande sly. Rester av äldre stengärdesgårdar finns i planområdets södra och västra kant. I den fördjupade översiktsplanen har stengärdesgårdarna uppmärksammats som "Natur i jordbrukslandskapet". Kantvegetation finns i nord-sydlig riktning mitt i planområdets östra del samt även längst i väster i kombination med stengärdesgård.

I större delen av planområdet är marken svagt kuperad med höjder på +8,0 m till +10,0 m och med svag lutning mot väster. En tredjedel av planområdet, längst i väster, består av ett tillfälligt jordupplag och är mycket kuperad med höjder mellan + 8,0 och +13,0 m. Detta markområde kommer att återställas inför exploatering.

Markbeskaffenhet

Översiktliga geotekniska undersökningar har utförts i östra Viken i samband med att en principlösning för vatten och avlopp inom utbyggnadsområdet utarbetats.

Undersökningarna visar att marken till största del består av täta jordarter och att det på vissa ställen förekommer mer genomsläppliga sandjordar. En kompletterande geoteknisk undersökning, utförd av GeoSyd AB i april 2010, visar att planområdet lämpar sig väl för planerad bebyggelse men att källargrundläggning bör undvikas.

Provtagningar i samband med denna undersökning visade på relativt höga grundvattennivåer och att dominerande jordart inom området är siltig morän.

Jordupplaget i planområdets västra del bedöms inte vara lämplig att använda till uppfyllnad under byggnader. Utredningens rekommendation är att grundläggning sker frostfritt med utbredda plattor som nedförs genom förekommande matjordslager till naturlig mark av sand, silt och lera eller på mer eller mindre lerig, siltig morän.

Landskapsbild

Planområdet ingår i ett flackt jordbrukslandskap med enstaka gårdar och trädriddåer. Söder om planområdet präglas landskapet av modern bostadsbebyggelse i en till två våningar.

Radon

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Dock har resterna av en stenåldersboplats, som i huvudsak ligger söder om planområdet, tidigare undersökts i samband med en arkeologisk utredning 2002 inom fastigheterna Viken 124:2 och 125:1. I utredningen konstaterades att lämningarna var sönderplöjda och att det inte ansågs meningsfullt att genomföra någon mer omfattande arkeologisk dokumentation av boplatsen.

Om fornminnen påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Planområdet gränsar till ett nyare bostadsområde i söder och i öster. Befintlig bebyggelse är uppförd i en till två våningar. Puts och tegel är dominerande fasadmateriell medan takmaterial utgörs av grå eller röda takpannor. Bebyggelsen utgörs framför allt av enfamiljshus.

Offentlig och kommersiell service, arbetsplatser

Vikenskolan (F-9) och livsmedelshandel ligger ca 500 m nordväst om planområdet. Förskolor finns i Norra Hage, Svaneback och i Vikens Ry. I centrala Viken, ca 1 km sydväst om planområdet, och i anslutning till Höganäsvägen, ca 500 m från planområdet, finns såväl restauranger som butiker, jourlivs och bibliotek. I **Viken - Fördjupning av Översiktsplan för Höganäs kommun** redovisas ett nytt läge för handel och allmän service ca 300 m sydväst om planområdet.

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 prövas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

Friytor

Lek och rekreation

Befintligt grönstråk med träd, kullar och dagvattendamm finns väster och sydväst om planområdet. Norr om planområdet planeras på sikt ett nytt större parkområde. Anlagda lektytor finns i intilliggande bostadsområden söder om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet gränsar i söder till Stengärdesgatan/Stenåldersvägen. Stengärdesgatan ansluter till Karlsfältsvägen som både leder till centrala Viken och ut ur orten via Väg 111. Längs Stengärdesgatan/Stenåldersvägen finns en befintlig gång- och cykelväg. En ny gång- och cykelväg planeras i anslutning till den planerade parken norr om planområdet, sammankoppling av gång- och cykelvägar kommer att behöva göras inom planområdet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger på Höganäsvägen, ca 700 m från planområdet. Höganäsvägen trafikeras av regionbuss, nr 220, mellan Höganäs – Helsingborg – Landskrona. I genomsnitt avgår fyra turer per timme till Höganäs eller Helsingborg, och ca 1 tur per timme till Landskrona.

Störningar

Tidigare beräknad trafikvolym på Stengärdesgatan/Stenåldersvägen öster om cirkulationsplatsen är 2500 fordon per dygn (Traviken 2005-11-07).

Inga kända störande verksamheter återfinns i anslutning till planområdet. Enligt miljökontorets dokumentation har småskalig hästhållning om tre hästar förekommit på gården Stubbarp 29:2 mellan 2005 och 2006.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga VA-ledningar finns söder om området i Stengärdesgatan samt i väster i Hästhagegatan. Kapacitet i befintligt nät bedöms vara tillräcklig.

Avfall

Sophantering i befintligt bostadsområde löses primärt på respektive fastighet.

Förändringar, planens innehåll

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör uppförande av 40-45 bostäder i en till två våningar inom planområdet. I den västra delen tillåts bebyggelse i en våning och i den östra delen bebyggelse i två våningar. Planförslaget innebär även planläggning av ny allmän park samt kvartersgemensamma grönytor.

Natur

Mark och vegetation

Förslaget innebär att jordbruksmark kommer att tas i anspråk för bostadsändamål.

En allmän park föreslås i nord-sydlig riktning i planområdets mitt. Parken kommer att förbinda bostadsområdet i söder med planerad park i norr. Den fungerar som entré till det framtida parkområdet men även som lokalt dagvattenstråk inom planområdet. I planförslaget föreslås också ett antal grönytor med beteckningen kvarterspark. Dessa utgör värdefulla gröna släpp mellan de nya husen och fungerar som kvartersgemensamma grönytor.

Befintlig stengärdesgård i söder kommer att ingå i den allmänna parken i planområdets mitt och förses med skyddsbestämmelse i detaljplan. Stengärdesgård längst i väster skyddas med hjälp av skyddsbestämmelse och bedöms kunna fungera som tomtavgränsning mot framtida park i denna del. Övrig vegetation kommer ej att bevaras. I samband med detaljplanens genomförande kommer nyplantering att ske inom nya parkområden. Information om att stengärdesgårdar omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken redovisas i upplysningsruta på plankartan. Dispens för eventuellt borttagande av dessa ska sökas hos länsstyrelsen.

Landskapsbild

Planförslaget innebär att andelen ny bebyggelse ökar i området. Föreslagen bebyggelse stämmer överens med omgivande hus i höjd och utbredning och planområdet omges av befintlig bebyggelse på flera sidor.

Radon

Information om att radonskyddande grundläggning krävs vid normalrisk för markradon framgår av upplysningsruta på plankartan.

Fornlämningar

Ytterligare arkeologisk utredning inom planområdet bedöms inte vara nödvändig.

Bebyggelseområden

Bostäder

Förslaget innebär att 40-45 nya bostäder uppförs inom planområdet. I den västra delen föreslås endast byggnader i ett plan medan bebyggelse i två våningar tillåts i den östra delen som gränsar till befintlig tvåvåningsbebyggelse. Ny bostadsbebyggelse får maximalt uppföras till en nockhöjd på 8 m. Föreslagna minsta tomtstorlekar är 240 m² för bostadshus i en våning och 350 m² för bostäder i två våningar. Tomterna får bebyggas ca 40-65 % beroende på tomtstorlek. För bostäder i två plan har bruttoarea per tomt begränsats till 225 m², inklusive komplementbyggnader, förutsatt att högst 40 % av tomtarean bebyggs.

Komplementbyggnader får ha en maximal byggnadshöjd på 3,5 m och begränsas till en area av 25 m² per tomt.

Tillgänglighet

Nya tomter och nytt parkområde nås via lokalgator. Vid nybyggnad ska de regler och riktlinjer som gäller för tillgänglighet följas.

Byggnadskultur och gestaltning

Nya byggnader inom planområdet får uppföras i en till två våningar. Färgsättning, val av fasadmateriäl samt takutformning ska samordnas inom respektive kvarter, så att en enhetlig karaktär uppnås. Viss variation från hus till hus i färgsättning och materialval är dock välgörande. Tomtavgränsning som vetter mot Stengärdesgatan, Stenåldersvägen, allmän park i planområdets mitt samt mot framtida park i norr och väster ska ha en samordnad utformning. Murar och plank inom planområdet ska hållas lägre än 1,2 m.

Friytor

Lek och rekreation

Väster och sydväst om planområdet finns ett grönstråk med träd, kullar och dagvattendamm. I norr planeras ett större parkområde som kommer att ansluta till det befintliga grönstråket. Ett nytt allmänt parkstråk med dagvattenhantering föreslås i

mitten av planområdet. Denna parksträcka kommer att binda samman bebyggelse söder om planområdet med den planerade parken norr om och en ny gång- och cykelväg kommer att kunna anläggas här. Gång- och cykelväg kan placeras väster om biotopskyddad stengärdesgård i parkens södra del. Ytterligare grönstråk i nord-sydlig riktning fungerar som gröna passager mellan tillkommande bebyggelse och regleras som kvarterspark i detaljplanen.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Intern lokalgata för den västra delen ansluts till Stengärdesgatan söder om planområdet via två stycken utfarter. Utfarterna korsas av gång- och cykelväg och för att säkerställa goda siktförhållanden får hörnorna på angränsande tomter ej bebyggas. Sikttrianglar på 3x3 meter införs genom att kvartersmark prickmarkeras på plankartan. Trafikmängderna på Stengärdesgatan är låga och översiktlig trafikutredning (Ramböll 2010-09-20) visar att infarternas antal och läge fungerar väl med befintlig trafikstruktur. Lokalgatan i det östra området kopplas till befintlig lokalgata i intilliggande bostadsområde med samordnad utfart mot Stenåldersvägen. Söder om planområdet längs Stengärdesgatan/Stenåldersvägen finns en befintlig gång- och cykelväg. I planförslaget redovisas en ny gång- och cykelväg som förbinder sträckningen med en ny gång- och cykelväg i det planerade i parkområdet i norr. Inom planområdet möjliggörs även ett flertal nya gångvägar som förbinder planområdets olika delar med varandra och med omgivningen.

Parkering, utfarter

På varje bostadstomt bör det finnas uppställningsplats för en bil. Ca 10 besöksparkeringar ryms inom planområdet. I planförslaget reserveras mark för kantparkering längs lokalgatan i den västra delen samt för en mindre parkeringsplats i den östra delen. Besöksparkeringar föreslås avvika från gatans övriga utformning med annan markbeläggning. Direktutfart från tomter mot Stengärdesgatan och Stenåldersvägen tillåts inte av trafiksäkerhetsskäl.

Störningar

Ny bebyggelse kommer att innebära en viss ökning av trafiken på Stengärdesgatan och Stenåldersvägen. Byggnader ska utformas så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger 30 dBA ekvivalentnivå (45 dBA maxnivå nattetid) i boningsrum. Byggnaderna ska utformas så att alla bostäder har tillgång till en uteplats där 55 dBA ekvivalentnivå (70 dBA maxnivå) inte överskrids.

Avstånd till intilliggande gård i norr med eventuell småskalig hästhållning bedöms vara tillräckligt bl a med anledning av att bostäder i angränsande detaljplaner har kunnat uppföras. Någon känd djurhållning finns inte i planområdets direkta närhet.

Luftledning för el över planområdet har rivits och påverkar därmed inte planförslaget.

Teknisk försörjning

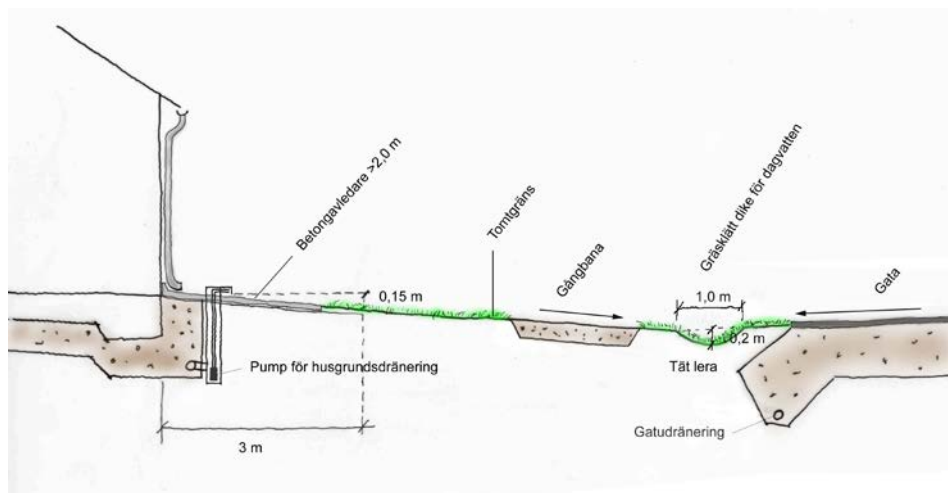
Dagvatten

Dagvatten ska med hänsyn till landskapets förutsättningar, svaga lutningar samt höga grundvattennivå, helt hanteras i öppna system utan byggande av dagvattenledningar inom planområdet. Avledning av vatten ska ske på ytan i form av dräneringsstråk och skåldiken som även är fördröjningsmagasin som bräddar mellan varandra. Dagvatten ska

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

En fördjupad VA-utredning (2010-05-10, Mark & landskap) har genomförts i samband med planarbetet. Detaljplanens illustrationskarta redovisar föreslagen höjdsättning, placering av motveck i gata samt förslag till dagvattenstråk inom planområdet. Gatuhöjder får ändras efter detaljprojektering. Dagvatten på tomtmark samlas i dräneringar och svackdiken mellan husen medan ytvatten och dräneringar i gator fångas upp i brunnar. Nya brunnar kopplas via ledning till befintliga dräneringar i gator söder om planområdet. Fördröjningsområdena för dagvatten ska ha flacka slänter med litet djup.

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor på tomtmark ska sila över/genom markens ytskikt till dike på allmän mark. Överskott som uppkommer vid större nederbördsmängder ska kunna rinna på mark till ett öppet dikessystem på allmän platsmark, gata, park eller kvarterspark. Takvatten från utkastare ska ledas ut från byggnad i rännal av betongplattor med en längd av minst 2,0 m.



Principsektion från Tyréns VA-utredning

Dagvatten från tomtmark, gator och park ska rinna till dikessystem på gatu- eller parkmark. Öppna dikessystem ska innehålla dämningsskärar där fördröjning ska ske.

Vatten och avlopp

I närområdet finns kommunalt vatten och avlopp som planområdet förutsätts kunna kopplas till. Kapacitet i befintligt nät bedöms vara tillräcklig. U-områden som möjliggör ledningsdragning på kvartersmark har införts på plankartan.

El

Nytt bostadsområde förutsätts kunna kopplas till befintligt elnät.

Befintlig luftledning för el som korsar Stubbarp 29:6 har ersatts av en kabel och luftledningen har avlägsnats.

Avfall

Sophantering ska i huvudsak lösas på respektive fastighet. Sopkärl ska på ett prydligt sätt avskärmas från gatumiljön. På grund av begränsad vändningsmöjlighet för renhållningsfordon på återvändsgata ska uppställningsplats för sopkärl anordnas vid återvändsgatans början. Uppställningsplatsen är till för fastigheterna längs återvändsgatan och dess placering finns angiven på plankarta.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljöpåverkan

Förslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Biltrafiken i östra Viken kommer att öka något, men ökningen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet eller för buller överskrids. Riksintrasse för kustzonen berörs av exploateringen men bedöms inte påverkas negativt. Sammantaget bedöms inte förslaget medföra betydande miljöpåverkan, som skulle innebära att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning krävs enligt 5 kap 18§ plan- och bygglagen, eller 6 kap 11 § miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten bedöms inte påverkas negativt av föreslagna planering.

Sociala och ekonomiska konsekvenser

Ny bebyggelse inom planområdet ger ytterligare underlag för befintlig och tillkommande kommunal service, handel och kollektivtrafik i Viken.

Medverkande tjänstemän:

Detaljplanen har utarbetats av Stenqvist Arkitekt och FOJAB Arkitekter som konsulter i samarbete med Mila Sladic, planchef i Höganäs kommun.

PLANAVDELNINGEN

Höganäs kommun

Mila Sladic
Planchef

Elvira Grandin
FOJAB arkitekter