



Akt nr:

1284-P07/359

AU\$1284-P07/359

Upprättade år 2007	Ärendenummer M071287
Ärende Detaljplan för Stubbarp 34:12 m fl i Viken	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1..... band

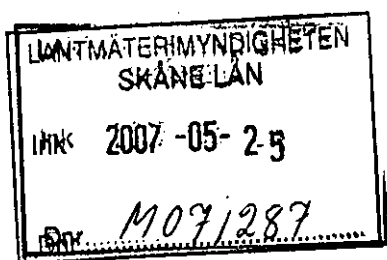
.....37..... numrerade sidor

.....-..... inneliggande kartor

.....1..... andra kartor p₂**1284-P07/359**



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET



2007-02-28

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för **Stubbarp 34:12 m fl i Viken,**
Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2007-01-23 § 18 antagit
detaljplan för Stubbarp 34:12 m fl i Viken, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 23 februari 2007.

Planavdelningen

Karl Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Stubbarp 34:12 m fl, i Viken Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2007-01-05

antagits av BN: 2007-01-23

vunnit laga kraft: 2007-02-23

Planens syfte och huvuddrag

Syfte med planläggningen är höja högsta exploateringsgrad inom planområdet och därmed underlätta bygglovshantering utan att områdets karaktär ändras väsentligt.

Bakgrund

Planområdet är idag bebyggt med enbostadshus. Stora delar av tomterna är prickade och det har varit motiverat att göra en planöversyn inom aktuellt område.

Byggnadsnämnden uppdrog i september 2006 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Stubbarp 34:12 m fl. Planarbetet prioriterades med förtur.

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

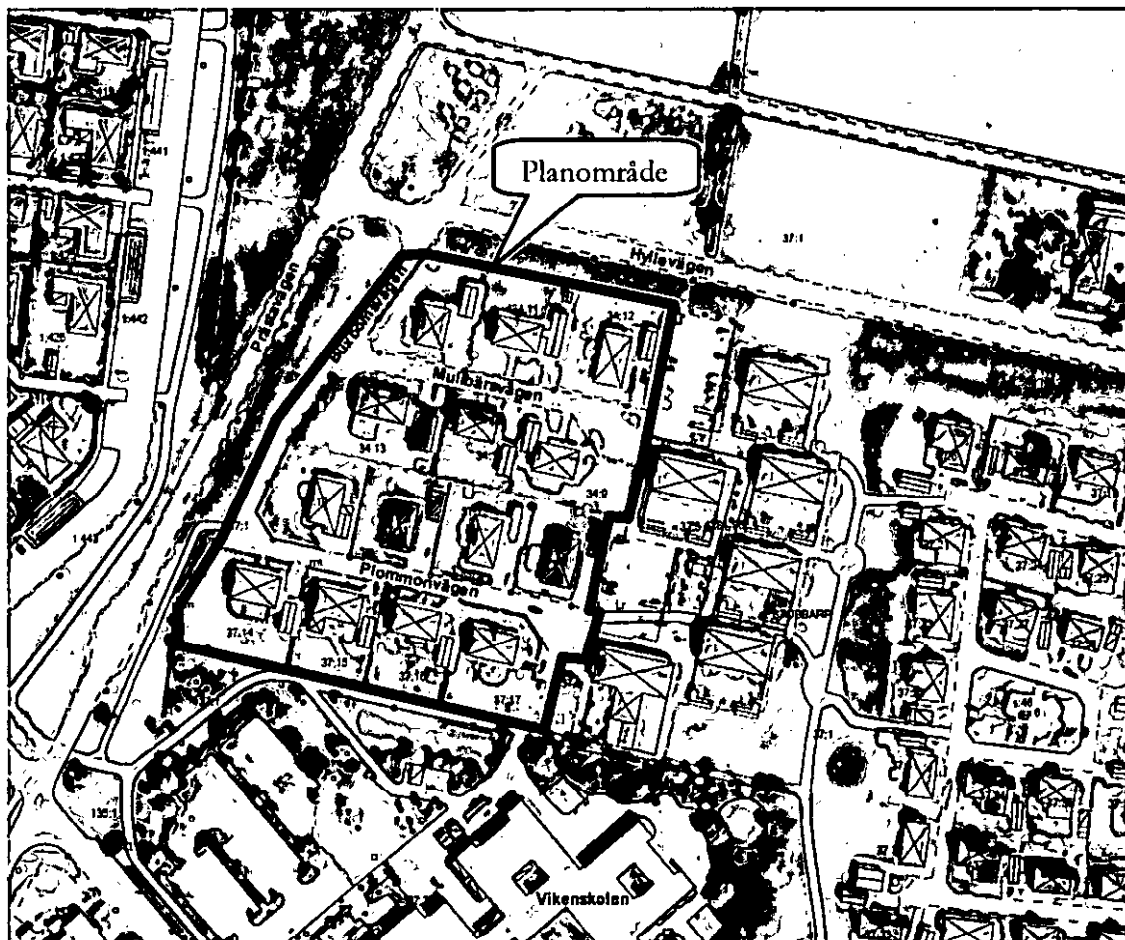
Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner 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

Planområde ligger i den östra delen av Viken, öster om Prästavägen. Väster och öster om planområdet ligger bostadsbebyggelse. Söder om planområdet ligger Vikenskolan och norr om finns jordbruksmark.



Planområdet omfattar delar av fastigheterna Stubbarp 34:12-34:14, 34:9 och 37:10-37:17, totalt ca 15 000 m².

Markägförhållanden

Tomtmarken är privatägd och kommunen äger övrig mark, vägar och bullervallar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Höganäs kommun, antagen år 2002 och aktualiserad 2005, ingår det aktuella planområdet som befintlig tätortsbebyggelse. För tillfället pågår arbete med fördjupning av översiktsplanen för Viken. Områdets användning avses inte att ändras men norr om Hyllevägen föreslås utveckling av bostäder och industri.

Riksintressen

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

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan 42/1977 med laga kraft datum 1977-03-04.

Kvartersmarken är reglerad för friliggande bostadshus. Planändringen innebär en ersättning av befintlig plan.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är idag bebyggt med enbostadshus. Gräsbevuxna bullervallar angränsar till området, som för övrigt är plant.

Fornlämningar

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

Bebyggelse

Bebyggelsen består av friliggande villor i 1- och 1½ plan. Byggrätten är samma för alla fastigheter i området, oberoende av tomtstorlek, och bebyggelsen har en enhetlig skala. Komplementbyggnaderna har ett varierat utseende eftersom få har utnyttjat den maximala byggrätten på 75 m².

Offentlig service

Närmaste grundskola ligger direkt söder om planområdet, Vikenskolan. I Viken finns också folktandvård och äldreboende.

Kommersiell service

Viken har ett brett utbud av service, dagligvaruaffär, konditori, post, bank, bilservice, handelsträdgårdar m.m. Centrum i Viken ligger ca 1 km från planområdet.

Trafik

Tillfart till området sker från Prästavägen, via Hyllevägen. Hastigheten är begränsad till 30 och 50 km/h på Prästavägen och 50 km/h på Hyllevägen.

Trafikmätningar utfördes på Prästavägen och Hyllevägen under 2005. På Prästavägen var medeldygnstrafiken vardagar 2995 varav 269 lastbilar/bussar. På Hyllevägen var medeldygnstrafiken lördagar 287 varav 16 lastbilar/bussar och på vardagar 136 varav 1 lastbil. Antalet lastbilar på helgen på Hyllevägen är omotiverat högt eftersom det är en lokalgata som matar bostadsbebyggelse. Troligen har någon flyttat eller har byggnation pågått vid mätningen.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger ca 500 meter från planområdet. Kollektivtrafiken är god mellan Höganäs och Helsingborg.

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 mätpunkt 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 miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider ibland normen. Eftersom mätpunkten ligger mitt i centrala Höganäs är det sannolikt att partikelvärdena är lägre i Viken.

Buller

Av Riksdagen antagna riktvärden för trafikbullar 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

Byggrätten har utökats och är proportionell till tomtstorleken. Mark som inte får bebyggas har minskats på tomten. Efter samrådet har prickzonerna justerats ytterligare.

Bebyggelse

Planförslaget medger en byggrätt på 25 % av fastigheten, dock högst 280 m². Syftet med den procentuella byggrätten är att bebyggelsen ska kunna anpassas till tomtens storlek. Bebyggelsen är idag relativt enhetlig och den maximala byggrätten finns för att behålla karaktären på området. Av föreslagen byggrätt ska minst 35 m² och högst 75 m² avsättas för komplementbyggnad. Denna bestämmelse ger utrymme för hur stor del av byggnadsarean man vill avsätta för komplementbyggnad. Komplementbyggnad ska placeras minst en meter från tomtgränsen men med grannens tillåtande kan den uppföras i tomtgräns. Förslaget innebär en minskning av prickmark, mark som inte får bebyggas. Mot Hyllevägen föreslås en 2 meter bred prickzon och en 4 meter bred krysszon, inom vilken komplementbyggnader får uppföras. Det samma gäller i söder mot den allmänna gång- och cykelvägen. Mot Prästavägen föreslås en 4 meter bred prickzon. Längs med lokalgatorna bibehålls den 5 meter breda prickmarken. Mellan fastigheter föreslås en 2 meter prickzon och en 2 meter bred krysszon, inom vilken komplementbyggnader får uppföras.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ligger i anslutning till ett öppet jordbrukslandskap där rekreativ-
möjligheterna är begränsade. Småbarnslek ryms på den egna tomten. Flera små parker finns i närheten av planområdet. På skolan söder om planområdet finns lekplats.

Naturmiljö

Stranden ligger ca 700 meter bort från planområdet och utgör en kvalitativ naturmiljö.

Gator och trafik

Gatunät, Gång-, cykel- och mopedtrafik

Planförslaget innebär ingen förändring. Gatustrukturen förblir oförändrad. Söder om planområdet ligger en befintlig gång- cykelväg som förbinder området med övriga delar av Viken.

Störningar

Trafikmängden idag är begränsad och planförslaget innebär ingen ökad trafikbelastning. Befintliga bullervallar finns längs Prästavägen och Hyllevägen. Om trafiken skulle öka markant i framtiden finns möjlighet att höja dessa. Förslaget omfattas av skyddsbestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller inte får överskridas vid nybyggnation.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Eftersom planområdet redan är utbyggt innebär planförslaget ingen förändring. Vatten- och avloppsanslutningar finns i gatorna.

EI

Planförslaget innebär ingen förändring från nuläget.

Värme

Planförslaget innebär ingen förändring från nuläget.

Avfall

Sophantering sker på varje fastighet. Närmaste återvinningsstation ligger på Solrosvägen i Viken, ca 1,5 km från planområdet.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Planområdet är redan idag ianspråktaget för bebyggelse och planens genomförande medför inga nya konsekvenser förutom på stadsbilden.

Planen kan medföra att området blir mindre enhetligt eftersom planen medger att byggrätten kan anpassas till tomtstorleken. Detta innebär en större spridning på husens volymer. Tomtstorleken varierar mellan ca 750 kvm och drygt 1100 kvm. För att förhindra en allt för stor spridning finns en maximal byggrätt på 280 kvm.

Medverkande tjänstemän:

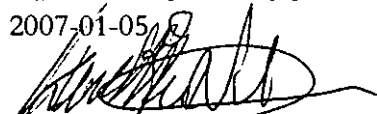
Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.

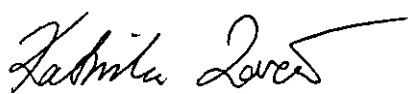
Övriga medverkande:

Planchef Karl-Åke Nilsson

PLANAVDELNINGEN

2007-01-05


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Katinka Lovén
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för
Stubbarp 34:12 m fl i Viken
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2007-01-05

antagits av BN: 2007-01-23

vunnit laga kraft: 2007-02-23

Organisatoriska frågor

Allmänt

Syftet med planläggningen är att utöka byggrätterna inom området samt att göra en översyn av mark som inte får bebyggas.

Tomtmarken är privatägd och gator ägs av Höganäs kommun.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom och i anslutning till planområdet. Såsom fastighetsägare till den allmänna platsmarken har kommunen drifts och underhålls ansvaret tills ett formellt huvudmannaskap har fastställts.

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.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från kommunen såsom fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under våren 2007.

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 5 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen är redan utbyggt.

Den allmänna platsmarken är redan utbyggd.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Planen innebär inga fastighetsrättsliga åtgärder. Området är redan fastighetsbildat och bebyggt.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen medför inga kostnader för Höganäs kommun. Kostnader för planarbete tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

2007-01-05

PLANAVDELNINGEN

Karl-Ake Nilsson

Planchef

Katinka Lovén
Planarkitekt