



Akt nr:
1284 - P98 / 212

AU\$1284-P98/212

Lantmäterimyndigheten

.....Skåne län.....

128 4 - P 98 / 2 1 2

karta: P₁

HANDLINGAR

1284-P98/212

Upprättade år
1999

Dnr
FMI 98 2868

Ärende

Detaljplan för BACKALYCKAN,
Stubbarp 37:1, 37:6-7 i Viken

Kommun

Höganäs

Län

Skåne

**Aktas
noga!**

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

I denna lantmäterlaci får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dyllkt.

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

Om ullånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på lånlagarnas bekostnad.

Till akten hör

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

.....23..... numrerade sidor

.....—..... inneliggande karta

.....1..... annan karta P₁



MEDDELANDE LAGA KRAFT

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN	
Ink	1998 -11- 0 9
Dnr	FMI 98 2868

Detaljplan för **STUBBARP 37:6, BACKALYCKAN i Viken**
Höganäs kommun.

Kommunstyrelsen i Höganäs kommun har 1998-10-06 § 116 antagit
detaljplan för STUBBARP 37:6, BACKALYCKAN i Viken, Höganäs
kommun.

Länsstyrelsen har 1998-11-05 enligt 2 § kap 12 i plan-och bygglagen
beslutat att inte pröva kommunstyrelsens beslut. Överklagande över
kommunens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 5 november 1998.

STADSBYGGNADSKONTORET


Kerstin Nilermark

Höganäs 1998-11-06

Kopia till:
Länsstyrelsen
Fastighetsbildningsmyndigheten
Fastighetsregistermyndigheten

9
Detaljplan för

Backalyckan

Stubbarp 37:1, 37:6, 37:7 Viken, Höganäs kommun

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Program

Plankarta skala 1:1000, med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

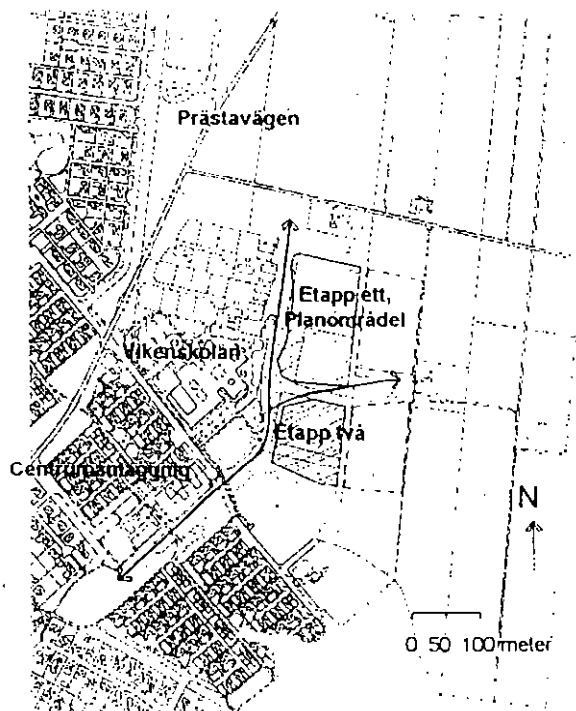
Fastighetsförteckning

Syfte

Programmet syftar till att genom planändring möjliggöra ny bostadsbebyggelse, främst friliggande enfamiljshus, men eventuellt även parhus eller radhus.

Planområde

Området är beläget nordost om Vikenskolan och omfattar cirka 1,7 ha obrukad och obebyggd mark vilken saknar större kupering eller vegetation. Marken är till största delen privatägd. Området omges i norr och öster av jordbruksmark, i söder av ett tätbebyggt bostadsområde med byggnader i ett plan, i väster Vikenskolan (åk 0-9) samt ett idag inte fullt utbyggt bostadsområde bestående av enfamiljshus i 1½ plan och flerfamiljshus i 2 plan.



Planområdet med dess närmaste omgivning

Bakgrund

1977 planlades området och angränsande områden väster och söder om planområdet av kommunen för bostäder, skola och en idrottsanläggning. Skolan började uppföras samma år och har under 1998 genomgått en större renovering och utbyggnad. Av den planerade bostadsbebyggelsen har endast delar uppförts i den nordvästra delen av planområdet under 1990-talets första hälft.

Det nu aktuella området bebyggdes aldrig, men under våren 1998 har åter intresse visats för att bebygga området med bostäder men då inte enligt gällande plan, utan med friliggande enfamiljshus.

Tidigare kommunala beslut

I **översiktsplanen** från 1993 pekas området ut som en del av en större utbyggnad av Vikens tätortsbebyggelse och då med bostäder i den del som programmet avser. Man säger också att Viken behöver byggas ut om befintlig servicenivå skall kunna utnyttjas samt att de nya områdena skall förbindas till befintlig service genom ett gång och cykelnät.

I **"områdesplanen för Viken"** från 1984 pekas Stubbarp östra specifikt ut som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. Här nämns bland annat de goda serviceförutsättningar som området har.

Det tänkta planområdet berörs idag av två gällande **detaljplaner**, dels "Byggnadsplan för delar av Stubbarp 6:2, 9:1 m.fl." (42/1977), vilken vann laga kraft 1977-03-04, dels "Detaljplan för delar av Stubbarp 34:2 och 37:1" (84/1991) vilken vann laga kraft 1991-07-31 och vars genomförandetid upphörde 1997-01-01.

Program

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt § 108 1998-05-05 att bifalla stadsbyggnadskontorets förslag att avvika från antagen planprioritering och därmed utarbeta program för bostadsområdet Stubbarp, Viken. Kommunstyrelsen beslöt 1998-08-10 att godkänna upprättat program för Stubbarpsområdet inför programsamråd.

Programsamråd hölls under tiden 1998-08-11 till 1998-09-02.

Programsamrådsmöte hölls i Höganäs Fullmäktigesal 1998-08-19. Detta finns redovisat i rapport från programsamråd, vilken kommer att ingå i ett "sammanfattande utlåtande över samråd" efter slutfört samråd.

Observeras bör att den nu föreslagna planen (etapp ett) vilken föreslås att ske med enkelt planförfarande utgör en mindre del av programmets omfattning. Övriga delar som ingår i programmet (etapp 2) med bl.a. förslag till utvidgning av Vikenskolans skolgård kommer att tas fram för samråd under hösten 1998. Alla frågor om allmän platsmark och t.ex. trafikföring kommer att behandlas i detaljplanen för etapp två.

Planens innehåll

Planen omfattar kvartersmark för bostadsändamål och bostadskomplement samt allmän platsmark för gata, huvudman för denna blir Höganäs kommun.

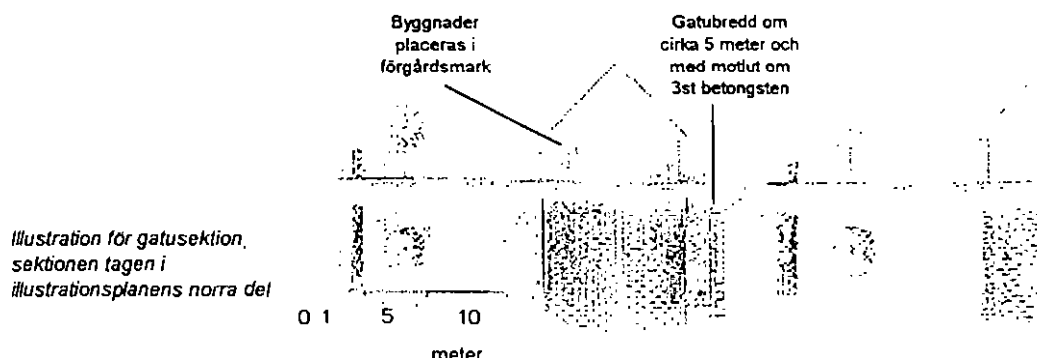
Planens illustration har utformats med inspiration från dels gamla Viken, dels Gyllerödsområdet i Mölle. En småskalig gatumiljö där byggnaderna ligger med långsidan mot gatan med endast några meters förgårdsmark, men där den enskilde husägaren ändå ges möjligheten att sätta sin personliga prägel på entré och tomt.

Gylleröd är ett gott exempel på en populär boendemiljö där byggnaderna har placerats mot gata, har fått en skånsk prägel och där villaägarna har kunnat sätta sin personliga prägel på entré och tomt



Gatemark och gemensamma ytor

Gatemarken har en bredd om 5 meter och utformas med motlut i 3 rader betongsten om en total bredd på cirka 0,6 meter på båda sidor om gatan. Gatan löper som en genomgående gata genom området och passerar den mitt i området placerade "gröningen". Denna yta ligger som bostadskomplement och planmässigt som kvartersmark. Avsikten är att gemensamhetsanläggning bildas. Här finns möjlighet att anlägga en mindre parkering om cirka 8 platser liksom en mindre byggnad för exempelvis sopsortering eller en mindre teknisk anläggning. Lekplats liksom träd skall finnas här. Centralantenn får uppföras utan bygglov.



Bebyggelse

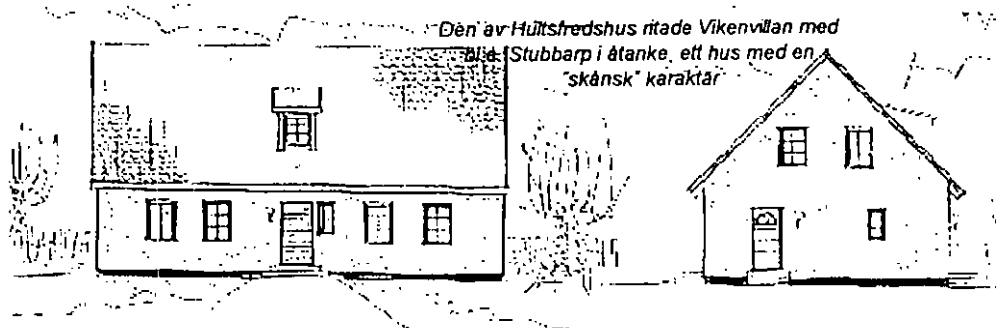
Bebyggelsen placeras längs med en genomgående "bygata". Byggnaderna bör ligga placerade så på tomten att "bästa" möjliga solvärden uppnås med möjlighet till insynskyddad uteplats i söder eller västerläge. Huvudbyggnader, undantaget bostadskomplement, skall utformas med

sadeltak i gatans längdriktning och i huvudsak placeras i förgårdsmark enligt illustration. Huvudbyggnad skall ligga minst 4 meter från gräns mot granne eller vara sammanbyggda i fastighetsgräns, detta för att ge en framtida flexibilitet och möjlighet till viss radhus och/eller parhusbebyggelse. Garage skall placeras minst 5 meter från fastighetsgräns mot gata samt vara fristående från huvudbyggnad. Uthus och garage får placeras i fastighetsgräns mot granne.



Möjlighet finns även att alternativt bebygga området med radhus eller parhus

Bebyggelsen skall utformas i enlighet med illustrationer. Högsta antal våningar på byggnaderna är en våning där vind får inredas. Dessutom får takkupor anordnas till 1/3-del av takets längd. Huvudbyggnad får uppföras till en byggnadshöjd av 3,8 meter och uthus, garage samt carport får uppföras till en högsta byggnadshöjd av 2,8m. Största respektive minsta taklutning inom området är 27-55 grader.



Byggnaderna föreslås att anknyta till lokal tradition i form, färg, material och detaljer. Materialen kan vara sten och puts men även trä. Vita färger bör ha en svag brytning. Detaljer av vikt är små takutsprång och takfötter. Taken är

belagda med tegelpannor (eller ev. betongpannor) i färger som gult och rött. Även takpapp är tänkbart. En god förebild är Gyllerödsområdet i Mölle. Förestlagen tomtstorlek enligt illustration ligger mellan cirka 440 m² till cirka 675m². Planens utformning medger dock både större och mindre tomter. Planen medger en största byggnadsarea om 225 m² vilket ger förutsättningar för eventuella tillbyggnader av huvudbyggnad. I övrigt begränsar regleringen om avstånd till fastighetsgräns tillåten exploatering. För bostadskomplement, *vid gemensamhetsanläggning*, gäller en högsta byggnadsarea om 50 m².

Källare medges ej, med hänsyn till den höga grundvattennivån och områdets ringa kupering.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp samt dagvattenledning finns idag i anslutning till området. Ledningarna är dragna öster om Vikenskolan i det befintliga och även för framtiden planerade grönstråket samt i den nya planerade anslutningsgatan där en färskvattenledning löper.

Området är idag inte anslutet till el men kan lätt försörjas då ledningar finns dragna till angränsande områden både söder och väster om planområdet. En ny transformatorstation kommer att bli nödvändig troligen strax söder om planområdet i anslutning till "etapp två".

Möjlighet finns att ansluta området till gas då detta är framdraget till angränsande områden söder och väster om planområdet, bl.a. längs med Prästavägen. Fastbränsle, som t.ex. ved, bör inte användas för uppvärmning inom området. Uppvärmning och andra likartade frågor behandlas i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Grundundersökning finns daterad till 1991-05-06 och är utförd av KM Geokonsult AB med NCC som beställare.

Övriga frågor

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
- Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och områdesplanen samt är förenlig med naturresurslagen
- Planens genomförande kommer att innebära att den sedan tidigare planlagda och i detaljplan fastlagda Hyllevägen anläggs från Prästavägen fram till och med planområdet.

- Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Dock kan det finnas under mark dolda, ej kända fornlämningar. Om fornlämningar ändå påträffas vid markingrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 1998-09-08

Redaktionellt förtydligande med illustration s.4, 1998-09-29


Kerstin Nilermark


Björn Bensdorp-Redestam

Detaljplan för

Backalyckan

Stubbarp 37:1, 37:6, 37:7 Viken, Höganäs kommun

Genomförandebeskrivning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse nordost om Vikenskolan. Program har upprättats 1998-08-03.

Hela området är idag obebyggt men är sedan tidigare planlagt för radhusbebyggelse.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom eller i anslutning till planområdet. Dock finns beträffande t.ex. väghållning ett frivilligt kommunalt åtagande på andra planlagda delar inom orten.

Kommunen är huvudman för det allmänna VA-nätet, planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistribution, planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder ansvarar exploatören för.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under oktober/november 1998.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Därefter finns det ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Tekniska frågor

Bebyggelse

Planområdet har ingen bebyggelse idag.

Tekniska Anläggningar

Det allmänna ledningsnätet för vatten- och avloppsanläggning samt elförsörjning är idag utbyggt fram till planområdet men inte inom det. Elförsörjningen kräver dock att en ny transformatorstation anläggs i

planområdets närhet. Gas finns idag framdraget nära planområdet, bl.a. längs med Prästavägen i Sydgas AB:s regi.

För ianspråktagande av planområdet måste första delen av Hyllevägen byggas ut, enligt gällande plan fastställd 1977-03-04 (42/1977). I Hyllevägens utbyggnad om en bredd på cirka 9 meter ingår trädplantering i Hyllevägens längdriktning i en zon om cirka 2-3 meter.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen förutsätter fastighetsreglering av fastigheterna 37:1, 37:6 samt 37:7 i form av delning till mindre fastigheter.

Behov av fastighetsplan bedöms inte att föreligga.

Bostadskomplement, på plankartan med B₂ betecknad, skall fungera som gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska frågor

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

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

Kostnader för nybyggnad av gator respektive anläggandet av "Hyllevägens" första etapp, inklusive trädplantering, bekostas av exploateringsföretaget. Även nybyggnad av bostadskomplement inklusive parkering, lekplats och trädplantering bekostas av exploateringsföretaget. Detta regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Övrigt

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Om fornlämning ändå påträffas vid markningrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap KML.

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 1998-09-08