

**Akt nr:**  
**1284 - P458**

**\*AU\$1284-P458\***

|                                                                                                  |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Upprättade år<br>2011                                                                            | Ärendenummer<br>M11890 |
| Ärende<br>Detaljplan för del av Viken 135:1 samt del<br>av Stubbarp 32:3 och 40:1, Vikens Ry III |                        |
| Kommun<br>Höganäs                                                                                |                        |
| län<br>Skåne                                                                                     |                        |

Till akten hör

...../..... band

.....<sup>55</sup>..... numrerade sidor

.....<sup>-</sup>..... inneliggande kartor

...../..... andra kartor

**1284-P458**

**P**



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Lantmäteriet  
Vänersborg

2011 -04- 28

Dnr.....

2005-07-28

MEDDELANDE LAGA KRAFT

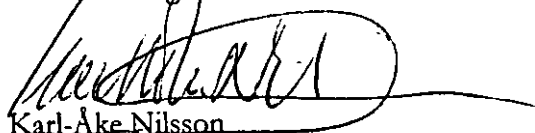
**Detaljplan för del av Viken 135:1 samt del av Stubbarp 32:3 och 40:1,  
Vikens Ry III, Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2005-06-16 § 75 antagit detaljplan för del av Viken 135:1 samt del av Stubbarp 32:3 och 40:1, Vikens Ry III, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

**Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 14 juli 2005.**

Planavdelningen

  
Karl-Ake Nilsson  
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad  
Lantmäterimyndigheten



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Lantmäteriet  
Vänersborg

2011 -04- 28

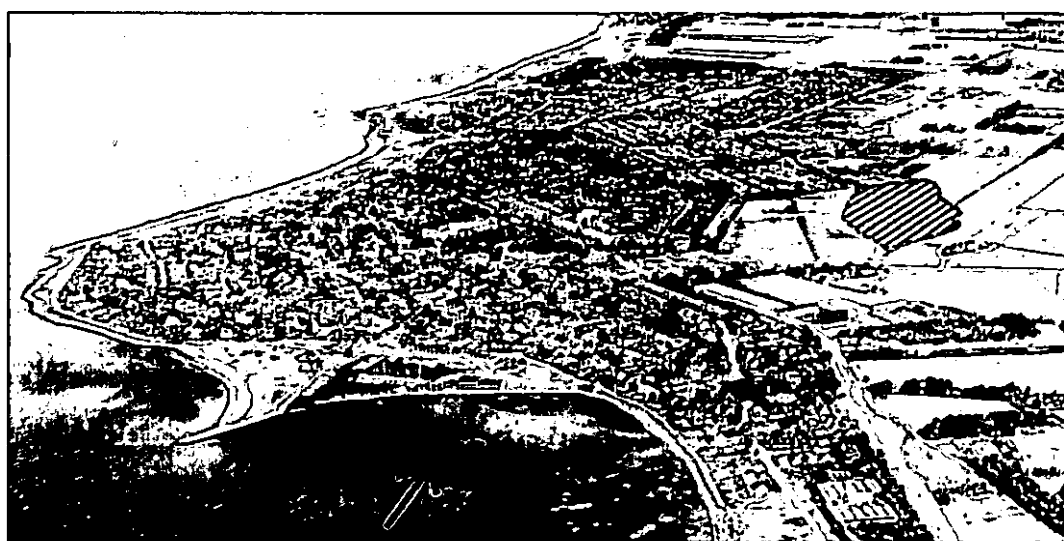
Dnr.....

## LAGAKRAFT

Detaljplan för  
**del av Viken 135:1**  
**samt del av Stubbarp 32:3 och 40:1,**  
**Vikens Ry III**  
Höganäs kommun, Skåne län

### PLANBESKRIVNING

Upprättad 2005-03-08



### HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser samt illustration

2005-03-08

Planbeskrivning

2005-03-08

Genomförandebeskrivning

2005-03-08

Detaljplanen har:

Antagits: av KF: 2005-06-16

Vunnit laga kraft: 2005-07-14

## INNEHÅLL

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| INLEDNING .....                                          | 2  |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....                        | 2  |
| PLANOMRÅDET .....                                        | 2  |
| Nuvarande markanvändning .....                           | 3  |
| Ägoförhållanden .....                                    | 3  |
| Läge .....                                               | 3  |
| Omgivning .....                                          | 4  |
| Mark-, natur- och kulturförhållanden .....               | 5  |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....                        | 6  |
| Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 .....          | 6  |
| Fördjupad översiktsplan för Viken. ....                  | 6  |
| Detaljplaner .....                                       | 7  |
| Kulturmiljöplan 1993 .....                               | 7  |
| Naturvårdsplan 1997 .....                                | 7  |
| Riksintressen .....                                      | 7  |
| Ny sträckning av väg 111 utanför Viken .....             | 7  |
| Skyddsområde för vattentäkt .....                        | 8  |
| Program för planområdet .....                            | 8  |
| Handlingsprogram för Bostadsproduktion 2005 - 2007 ..... | 8  |
| FÖRSLAG TILL DETALJPLAN .....                            | 9  |
| Bebyggelse .....                                         | 9  |
| Friytor .....                                            | 10 |
| Bevarandevärd miljö .....                                | 10 |
| Dagvatten .....                                          | 10 |
| Gator och trafik .....                                   | 11 |
| Teknisk försörjning .....                                | 12 |
| Administrativa frågor och övriga tekniska frågor .....   | 12 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                         | 13 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....               | 13 |
| Miljöbedömning / miljökonsekvensbeskrivning .....        | 13 |
| Störningar .....                                         | 13 |
| Hushållning .....                                        | 13 |
| Riksintressen .....                                      | 13 |
| Förenlighet med miljöbalken .....                        | 13 |
| Befolkningsaspekter .....                                | 13 |
| Service och kollektivtrafik .....                        | 14 |
| Biltrafik .....                                          | 14 |
| Miljökvalitetsmål och miljökvalitetsnormer .....         | 14 |
| MEDVERKANDE I PLANARBETET .....                          | 15 |

## INLEDNING

Utarbetandet av detaljplan för vikens Ry III har beslutats av Höganäs kommun i kommunstyrelsen 2004-09-16. Planarbetet utgår från ett avtal om utbyggnad av området med hyresbostäder med höga krav på god yttre och inre miljö. Avtalet har träffats mellan kommunen och Axlingruppen AB och har godkänts av kommunfullmäktige.

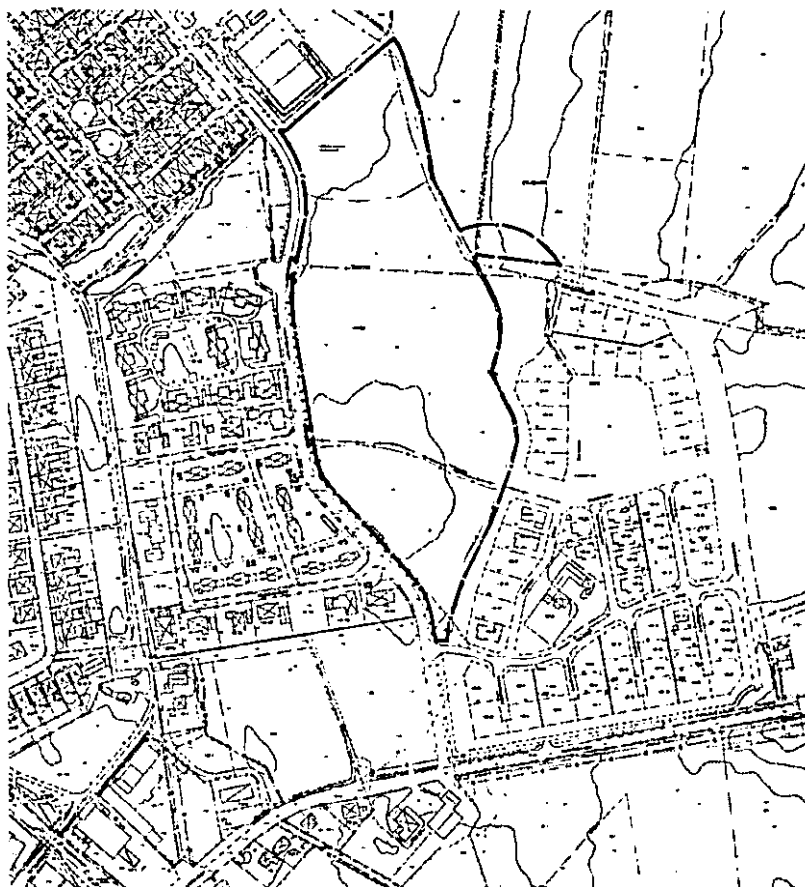
Planområdet, som är anvisat för bostadsutbyggnad i kommunens Översiktsplan 2002 har ett attraktivt läge med närhet till service, Öresund med badstränder och Vikens hamn.

Program för planområdet upprättades 2004-11-09. Programsamråd har hållits mellan den 18 november och den 3 december 2004. Samråd om preliminär detaljplangenomfördes under tiden 14 februari till och med 28 februari 2005.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ska möjliggöra bostadsbebyggelse med i huvudsak flerfamiljshus. Den nya bostadsmiljön ska uppfylla kommunens krav på attraktivt boende. Viktiga aspekter är områdets gestaltning med bebyggelsekvarter, gatumiljöer, grönytor i kvarteren samt inpassningen i Vikens samhälle och övergripande grönstruktur enligt översiktsplanen. Hanteringen av dagvatten ägnas särskild uppmärksamhet ur miljösynpunkt och på grund av det flacka landskapet.

## PLANOMRÅDET



Grundkarta med planområdet markerat

### Nuvarande markanvändning

Området omfattar ca 4,6 har och har hittills brukats som åkermark. Inom området finns ingen bebyggelse. Längs östra gränsen löper en vegetationsridå.

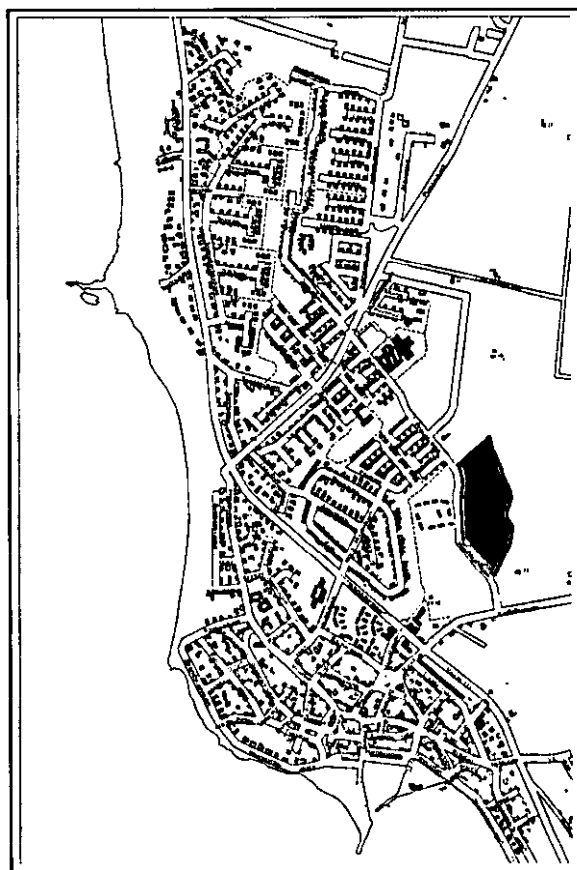
### Ägoförhållanden

Huvuddelen av marken, del av Viken 135:1, har förvärvats av Axlingruppen AB från kommunen, i enlighet med avtal. Fastigheterna Stubbarp 32:3 och 40:1 i norr, som är i privat ägo, berörs delvis och avses inlösas av Axlingruppen AB i erforderlig omfattning.

### Läge

Området ligger i sydöstra delen av Viken, norr om Karlsfältsvägen och öster om Höganäsvägen, nuvarande väg 111 genom Viken. Tillfart för bilar sker ifrån Karlsfältsvägen i söder via Hästhagevägen. Området kan också nå från öster via lokalgatorna i angränsande bostadsområde. Gång- och cykelvägar betjänar området från norr, väster och söder samt kommer att anläggas österut. Mot hamnen, gamla byn och busshållplats söderut finns gångtunnel under väg 111. Kollektivtrafik mot Höganäs och Helsingborg med hög turtäthet finns inom bekvämt gångavstånd. Avståndet norrut till kommunens centralort Höganäs är ca 6 km och söderut till Helsingborg ca 13 km.

I väster gränsar området till Hästhagevägen och befintlig småhusbebyggelse. I öster pågår utbyggnad av en del av Vikens Ry med enfamiljshus. I norr och nordost finns



Planområdets läge i Viken

grönområde och planeras ytterligare grönområde, där det idag finns bl.a. jordbruksmark och fruktodlingar. I söder smalnar området av till en kil, längs Hästhagevägen.

### Omgivning

Norr om området finns framtida och befintligt grönområde med tennis och bollplan. Norr härom finns barndaghem och Vikens skolan med elever i åldrarna från förskola till nionde klass och ca 500 m i nordväst en livsmedelshall.

I öster pågår utbyggnad av Vikens Ry med småhus. Öster härom finns jordbruksmark avsedd för framtida utbyggnad enligt ÖP 2002. Ny sträckning av väg 111 öster om Viken planeras. En tillfart österifrån via Karlsfältsvägen förutom via "Lerbergstrondellen" och Prästavägen i norr och via nuvarande väg 111 från söder kommer då att finnas.

Sydväst om området, inom 300 - 500 m avstånd, finns närbutik, bilservice, gatukök, lantmannaaffär och busshållplats.



Service mm i Viken

Söder om Karlsfältsvägen finns några villor och söder härom inom gång- och cykelavstånd, Vikvalla idrottsplats och handelsträdgårdar samt jordbruksmark. I väster finns befintlig bostadsbebyggelse. Väster och sydväst härom ligger gamla byn inom gångavstånd med butiker, konditori, restauranger m.m. Här finns också

hamnen och badstränder. Ca 3 km nordost om Viken vid Prästavägen finns ett ridhus.

Det finns kontorsarbetsplatser i gamla byn och i norr vid Prästavägen, där det också finns andra verksamheter. I söder och öster finns handelsträdgårdar.

### Mark-, natur- och kulturförhållanden

#### *Mark och vegetation*

Marken är idag jordbruksmark, klass 7. Det finns ingen nämnvärd vegetation inom planområdet förutom en vegetationsridå längs den östra gränsen.

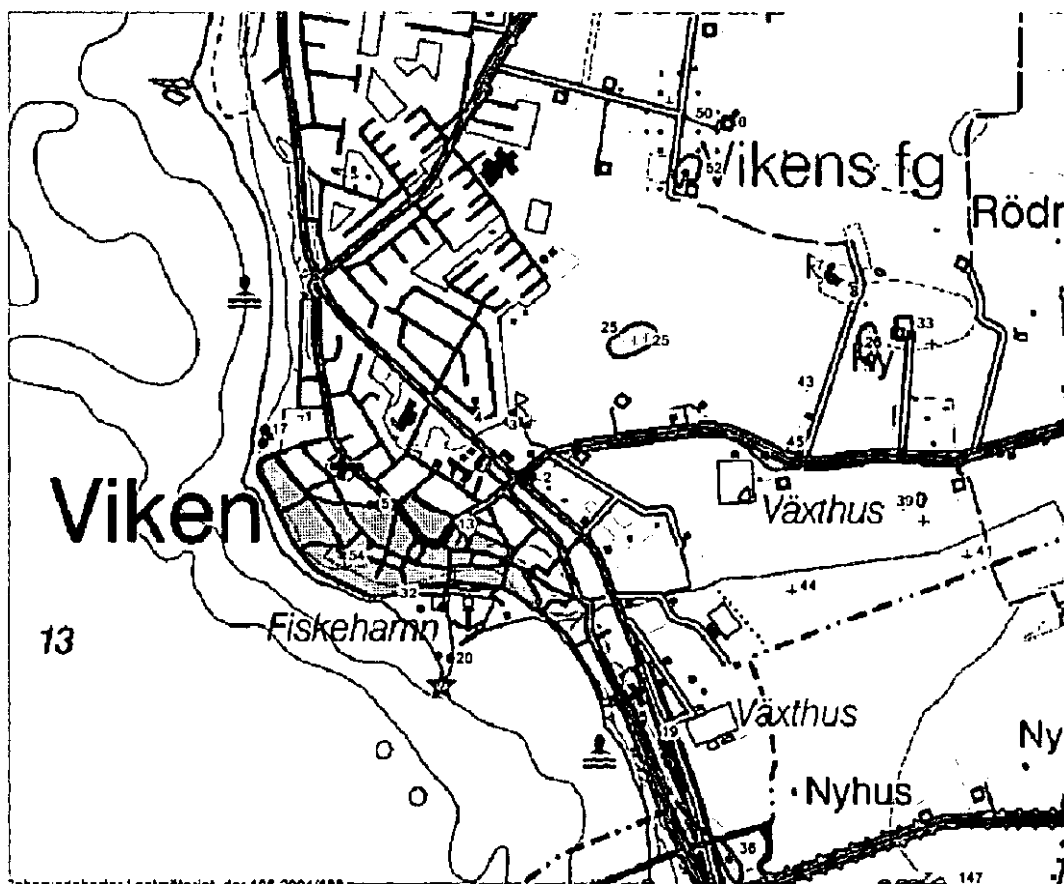
#### *Markbeskaffenhet/ Geotekniska förhållanden*

Marken består överst av mulljord, som är lerig med något sand. Härunder finns i huvudsak sand, som är finkorning, ibland lerig eller siltig. Grundvattennivån är ibland hög och ligger mellan ca 0,2 m till ca 1,5 m, vilket måste beaktas vid grundläggning.

#### *Fornlämningar och kulturmiljövärden*

En förhistorisk boplatz gränsar till planområdets östra del, och i nordost gränsar planområdet enligt Kulturmiljöplanen till ett större sammanhängande område med fornlämningar. Länsstyrelsen bedömer inte att en arkeologisk utredning över planområdet erfordras.

I planområdets östra kant finns en tidigare sockengräns med tillhörande vegetationsridå, som är bör bevaras.



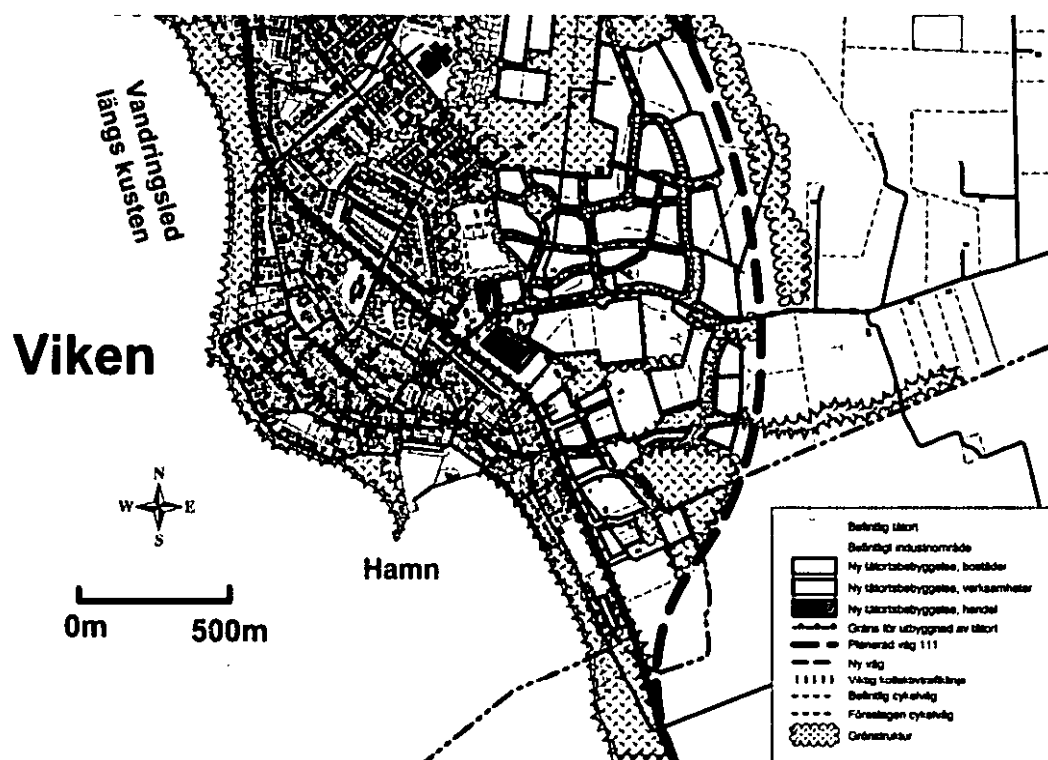
Kända fornlämningar i området, karta hämtad från Länsstyrelsens hemsida.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Bland förutsättningarna för planläggningen av området finns befintliga planer och kommunala beslut eller policys, som kan vara styrande för arbetet, eventuella riksintressen och bevarandebestånd etc.

### Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002.

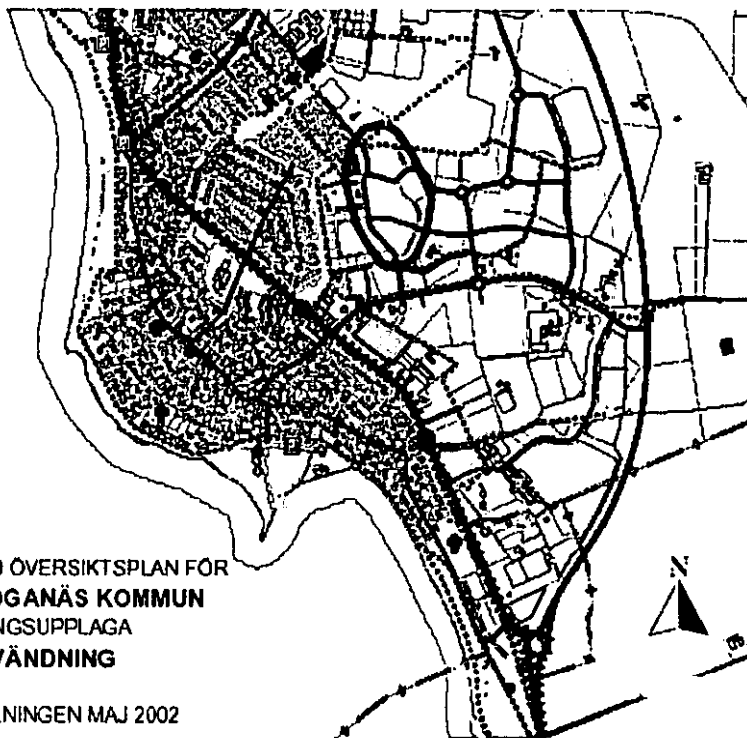
En utbyggnad med bostäder i Vikens Ry överensstämmer med översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2002-10-17, anges att nya planer ska inriktas på att ny bebyggelse får höga boendekvaliteter med betydande inslag av grön miljö.



Översiktsplan för Höganäs kommun 2002, utdrag.

### Fördjupning av översiktsplan för Viken.

Arbetet pågår med fördjupning av översiktsplan för Viken. Förslag till översiktsplan ställdes ut sommaren 2002. Planarbetet har fördröjts p g av förändringar av läget för ny väg 111 under planeringen för denna. Ny utställning ska genomföras. Bearbetningen av fördjupningen kommer inte att förändra förutsättningarna för aktuell detaljplan.



FÖRDLUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR  
VIKEN, HÖGANÄS KOMMUN  
UTSTÄLLNINGSSUPPLAGA  
MARKANVÄNDNING

PLANAVDELNINGEN MAJ 2002

*Förslag till fördjupad översiktsplan för Viken, utdrag ur markanvändningskarta.*

### **Detaljplaner**

I nordväst gränsar det aktuella området till detaljplan för Backalyckan del 2, 2000-03-10 (Hästhagevägens förlängning), i väster och sydväst till detaljplan för del av Viken 128:1 m.m., 1992-12-15 och ändring av del av detaljplan för Viken 128:1 m.m. 2002-05-03 (södra delen). I öster och sydost gränsar området till detaljplan för Viken 124:2 och del av 125:1 m, 2004-02-27.

### **Kulturmiljöplan 1993**

Aktuellt område gränsar i nordost till ett större sammanhängande område med fornlämningar enligt Kulturmiljöplanen. Det är möjligt att det finns fornlämningar inom området. Sannolikt kommer en översiktlig arkeologisk undersökning att erfordras.

### **Naturvårdsplan 1997**

Enligt Naturvårdsplanen finns inga särskilda naturvärden i området.

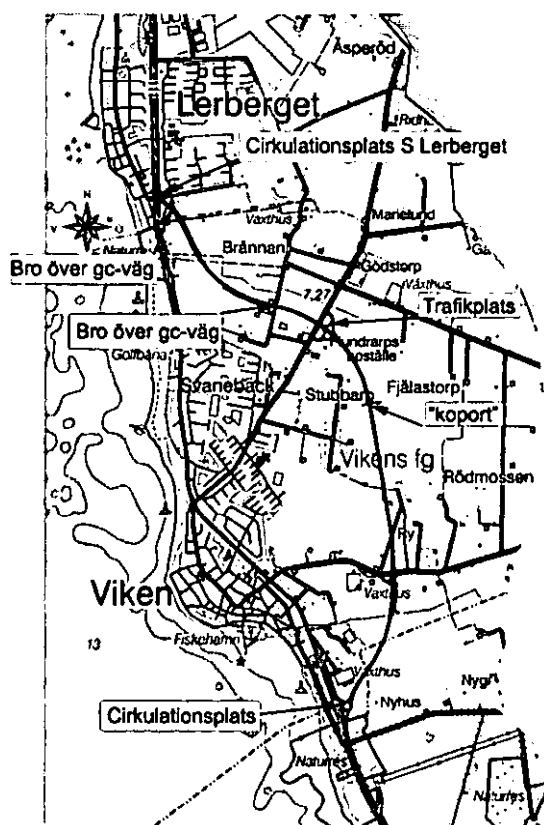
### **Riksintressen**

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kustzon enligt Miljöbalken 4 kap. I övrigt berörs inte området av några riksintressen.

### **Ny sträckning av väg 111 utanför Viken**

Ett nytt läge för väg 111 planeras drygt 650 m öster om planområdets östra gräns. Avfarter från den nya väg 111 till Viken kommer att finnas vid "lerbergsrondellen" i norr, via korsningen med Prästavägen i nordost, via korsningen med Karlsfältsvägen i öster samt via nuvarande väg 111 söderifrån från en rondell söder om samhället.

Karlsfältsvägens trafik är för närvarande ca 500 fordon per årsmedeldygn. I trafikutredning år 2003 görs bedömningar om framtida trafikmängder. Under rubriken "Förslag till detaljplan" redovisas utredningens resultat.



*Ny sträckning av väg 111*

#### **Skyddsområde för vattentäkt**

Planområdet ligger inom skyddsområde för vattentäkt. Avsikten är att detta skyddsområde avvecklas.

#### **Program för planområdet**

Program för planområdet upprättades 2004-11-09. Programsamråd har hållits mellan den

18 november och den 3 december 2004 med samrådsmöte i Viken den 18 november. Framkomna synpunkter har redovisats och kommenterats närmare i samrådsredogörelse daterad 2004-12-14.

I programmet för området har kommunens höga kvalitetskrav på och tänkt innehåll i planen redovisats. Synpunkter har förts fram på programmet. Sammanfattningsvis har programmets huvudinriktning inte mött erinringar. Visa kompletteringar har dock efterfrågats. Dessa kompletteringar har tillmötesgåtts eller kommer att utföras i det fortsatta arbetet. Se vidare i samrådsredogörelsen från programsamrådet.

#### **Handlingsprogram för Bostadsproduktion 2005 - 2007**

I programmet för bostadsproduktion, som antagits av kommunstyrelsen 2004-06-03, finns Vikens Ry III upptaget för byggstart med hyresrättslägenheter under 2006 med 30 lägenheter. I beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott 2004-09-07 om prioritering av projekt ska planarbetet för Vikens Ry III påbörjas kvartal 3 2004 med sikte på byggstart ske 2005.

## FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

### Bebyggelse

#### Bostäder

Området innehåller tre bostadskvarter med 1, 2 och 2½-3 våningars flerbostadshus med 100-140 hyresbostäder med i huvudsak 2 – 4 rum och kök. Varje kvarter motsvarar en utbyggnadsetapp.



Perspektivskisser, ATRIO



#### Utformning av bebyggd miljö

En trivsam karaktär med goda förutsättningar för grannkontakter och trygghet ska eftersträvas genom att bebyggelsen är småskalig och en stor andel av bostäderna har direkt markkontakt. Ett mjukt och grönt intryck ska eftersträvas i enlighet med översiktsplanens intentioner samtidigt som man med bil ska kunna komma ända fram till eller mycket nära sin bostad. Säkerheten för gående och cyklister är viktig, inte minst med tanke på att alla viktiga målpunkter i Viken ligger så nära att bil inte behöver användas.

Bostadsbyggnaderna ska i huvudsak utföras i ljus puts med röda takpannor och med sådan kvalitet att underhållet kan minimeras.

#### Tomtmark

Utöver närlekplatserna är avsikten att erbjuda de boende i markplanet egna skötselområden i anslutning till sin bostad. Detta innebär att huvuddelen av kvartersmarken sköts privat och individuellt, vilket skapar förutsättningar för en varierad och trivsam utemiljö i området.

#### Service

Inom planområdet planeras endast bostäder. Service såsom handel, kommunal, service och kollektivtrafik finns dock inom bekvämt gångavstånd, som framgår ovan om planområdet under "Omgivning".

#### Tillgänglighet

Parkeringsmöjlighet för rörelsehindrade ska finnas lättillgängligt invid eller nära bostad. Kommunen har antagit ett tillgänglighetsprogram vilket bostäderna och den yttre miljön ska leva upp till.

#### Kretsloppsanpassning

Hantering av dagvatten är en del av kretsloppsanpassningen, se nedan. Val av byggnadsmaterial och eventuell möjlighet att kompostera växtmaterial från grönytor och uteplatser är viktigt. Möjligheten att utnyttja bergvärme för värmeför-sörjningen prövas.

### Friytor

Parkmark utanför kvarter är allmänt tillgänglig.

Området har god tillgång till friytor med möjlighet till rekreation och utevistelse i området och i områdets närhet, se under "Omgivning" ovan. I kvarteren finns närlekplatser. Den befintliga vegetationsridån längs östra gränsen ska vara en tillgång inte endast för de boende i området utan för alla Vikenbor som vill röra sig i nord-sydlig riktning.

I områdets östligaste del finns en kvarterspark, där det också ska finnas ett fördröjningsmagasin för dagvatten. Detta är till stora delar torrlagt utom vid stora regnmängder. Det är möjligt att anlägga mindre, grunda dammar inom kvartersparken.

Planområdets norra del utgörs av parkmark och ingår som en del av ett planerat större område för allmän rekreation. Inom parkområdet avses landskapsarbeten ske, som bl a innebär förändrade höjder på marken.

### Bevarandevärd miljö

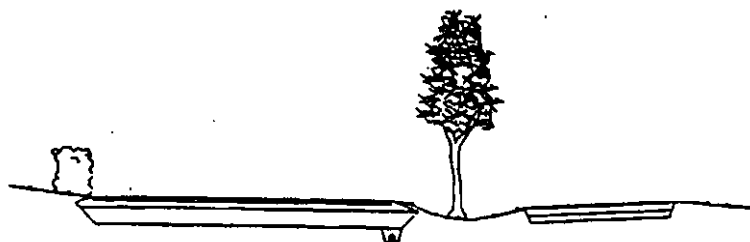
Vegetationsridån längs områdets östra gräns, där tidigare en sockengräns funnits kommer att bevaras med undantag för nödvändiga genomföringar av gator och ledningar och säkras genom planbestämmelser.

### Dagvatten

Området sluttar mycket svagt mot söder. Den svaga lutningen och Niagarabäckens begränsade kapacitet medför att fördröjningsmagasin för dagvatten krävs inom området. Dagvatten ska omhändertas i öppna system med fördämningar och fördröjningsmagasin som skålade fördjupningar på kvartersmark, parkmark och längs gator för att undvika intensiva vattenflöden. Vattnet ska föras söderut inom området och längs vegetationsridån i östra gränsen. Vattnet rinner vidare under Karlsfältsvägen till Niagarabäcken, som mynnar i Öresund söder om Vikens hamn.

Dagvattnet ges möjlighet att infiltrera till grundvattnet. Fördröjningsmagasinen kommer i huvudsak att vara torra, men vid regn uppstår tillfälliga vattensamlingar utan farliga kanter och djup. På ett par ställen kan grunda dammar komma att finnas inom kvartersmark och i kvartersparken i öster.

Så kallade "10-årsregn" ska kunna omhändertas på allmän mark och att vattnet ska inte heller kunna nå husgrunder vid "100-årsregn".



Lokalgata med träd och gång- och cykelväg med skålat dike enligt samma princip som för angränsande område i öster.

Det är viktigt att husen grundläggs med beaktande av att grundvattennivån ibland är hög, mellan 0,2 och 1,5 m, samt att dräneringen av husgrunderna ägnas särskild uppmärksamhet.

## **Gator och trafik**

### *Gatunät*

Hästhagevägen avgränsar området i väster. Två öst-västliga lokalgator korsar och ansluter till intilliggande bostadsområde i öster. Varje kvarter nås med bil från en inre framkörningsslinga via lokalgatorna. Lokalgatorna utformas med trädplantering längs ena sidan och separat gång- och cykelbana. Entrégatorna inne i kvarteren utförs som smala gatuslingor vars uppgift är att leda fram till respektive bostad.

### *Biltrafik*

Området nås med bil via de två öst-västliga lokalgatorna dels från väster Karlsfältsvägen via Hästhagevägen dels från öster. Hästhagevägen och de östvästliga lokalgatorna är från början planerade för att även betjäna Vikens Ry III.

I samband med att en ny sträckning av väg 111 blir klar öster om Viken kommer utfart bl. a att kunna ske österut till denna via Karlsfältsvägen.

I utredning daterad den 8 juli 2003, utförd av Tyréns, presenteras bedömning av framtida trafikmängder på Karlsfältsvägen. I korthet var förutsättningarna för utredningen den information om utbyggnaden av Viken som redovisas i förslag till Fördjupad översiktsplan för Viken. Utdrag ur utredningen avseende dess resultat redovisas här:

”Förutsättningar och antaganden leder fram till trafikmängder som år 2010 variera mellan 900 och 1600 bilar per årsmedeldygn, mest i snittet närmast nuvarande genomfart. Vid full utbyggnad har trafiken ökat till mellan 1500 och 2700 bilar per dygn, mest i ändpunkterna, något mer vid den nya förbifarten än vid nuvarande genomfart. Observera att bedömningssnittet ligger öster om företaget Granngården.”

”Det bör också poängteras att resultatet är en följd av de förutsättningar och antaganden som använts. Siffrorna anger en framtida storleksordning. Nivån kan jämföras med nuvarande trafikmängd på Prästavägen, vilken uppgår till ca 3900 bilar per årsmedeldygn på avsnittet närmast väg 111 enligt räkningar utförda för två år sedan.”

### *Gång- och cykelbanor*

Längs områdets östra sida löper en gång- och cykelväg utmed befintlig vegetationsridå i nord-sydlig riktning. Denna leder norrut till skola m m och söderut till service och idrottsområde. Längs de öst-västliga tvärgatorna finns gång- och cykelbanor. Inne i bostadskvarteren blandas biltrafik med låga hastigheter och gång- och cykeltrafik till och från bostäderna.

### *Kollektivtrafik*

Närmaste busshållplats vid korsningen Karlsfältsvägen – Höganäsvägen (väg 111) kan nås via separat gång- och cykelväg, planskilt genom befintlig gångtunnel.

*Parkering*

Parkering sker i direkt anslutning till bostaden, eller nära denna på mindre gemensamma parkeringar inom bostadskvarteren.

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp*

Ledningar finns inom och i anslutning till området. En befintlig vattenledning inom områdets nordöstra del förläggs inom allmän platsmark. Längs Hästhagevägen ligger en dagvattenledning som förses med u-område (område som skall vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar) inom ett område av 2,5 meter på ömse sidor, där detta område hamnar inom kvartersmark.

*Värme*

Bebyggelsen kommer troligen att försörjas med bergvärme. Vattenburen el eller naturgas är alternativt möjliga för uppvärmningen i området.

*El*

Området ligger inom Höganäs Energis område. En kraftledning, som tidigare korsade området längst i söder, är nu nergrävd och ligger utanför planområdet. Längs planerad lokalgata i söder, i öst-västlig riktning, ligger en elledning som skyddas med u-område. Ledningen ligger dock huvudsakligen inom allmän platsmark, lokalgata.

Plats för el-station har lagts in i del av kvartersparken. Denna ska omges med vegetation så att den integreras i parkmiljön.

*Gas*

Sydgas har gasledningar nära området och anslutning är möjlig.

*Telefoni, TV och IT*

Anslutningsmöjligheter finns för såväl tele-, TV som datorkommunikation. Optisk kabel för data och eventuellt för IP-telefoni finns i anslutning till området.

*Avfall*

Inom bostadskvarteren finns separata sopstationer. Läge och utförande stäms av med kommunens tekniska förvaltning.

**Administrativa frågor och övriga tekniska frågor**

Genomförandetid för detaljplanen är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

En mindre del av detaljplan för del av Viken 128:1 m.m., 1992-12-15 med ändring 2002-05-03 påverkas. Gällande plan ändras vid två punkter för att möjliggöra utfart till Hästhagevägen.

Gator och övrig infrastruktur kommer att byggas ut i samband med exploateringen i motsvarande etapper.

Kommunen kommer att tillföras allmän platsmark efter färdigställande och garantibesiktning. Entrégatorna kommer att ligga inom kvartersmark.

I delar av området krävs uppfyllning i första hand med överskottsmassor från angränsande område.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Exploatören äger huvuddelen av marken. Mindre delar av fastigheterna Stubbarp 32:3 och 40:1 i norr kommer att ligga inom detaljplaneområdet. Dessa är i privat ägo och avses förvärvas och ingå i kommande fastighetsreglering

Planområdet avses delas i tre kvarter, som kommer att utgöra en eller var sin fastighet.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

#### **Miljöbedömning / miljökonsekvensbeskrivning**

Ur miljösynpunkt kommer de nya bostädernas invånare att generera mer trafik. Det kan dock hävdas att områdets läge är gynnsamt och innebär att bil inte är nödvändig för att ta sig till service, arbete eller fritidsaktiviteter. Grönytorna har sådan dimensionering att vatten kan tas omhand lokalt och att rescirkulation av växtmaterial är möjlig. Djur- och växtliv kommer att förändras, men den biologiska mångfalden kan förväntas öka med den nya markanvändningen. Påverkan på miljön bedöms, utifrån det hittills genomförda planarbetet, inte vara betydande och föranleder därför inte att en särskild miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning utarbetas.

#### **Störningar**

Områdets läge på avstånd från trafikleder och andra tänkbara störningskällor gör att störningar inte förväntas. Den biltrafik, som betjänar det egna och angränsande områden förväntas bli av normal omfattning för trafikrörelser inom ett bostadsområde. Trafikbullerberäkning har därför inte bedömts erforderlig.

#### **Hushållning**

Jordbruksmark klass 7 tas i anspråk för bostäder.

#### **Riksintressen**

Området ligger inom s.k. högexploaterad kustzon. Höganäs kommun har beskrivit hur man avser att ta hänsyn härtill i ÖP2002. Denna plan följer intentionerna i översiktsplanen. I övrigt berörs inga riksintressen.

#### **Förenlighet med miljöbalken**

Planförslaget bedöms med utgångspunkt från hittills utfört planarbete och planens syfte vara i överensstämmelse med 1 - 5 kapitlet i miljöbalken.

#### **Befolkningsaspekter**

De nytilkommande bostäderna innebär att ca 2-300 människor kan beredas boende här. Det föreslagna tillskottet av hyresbostäder erbjuder ett alternativ till ägda bostäder och bostadsrätter för boende i Viken, som dominerar, och i Höganäs kommun. Avsikten är att kunna erbjuda hyresbostäder till rimligt pris. Vid inflyttning i de planerade bostäderna kan som en följd härav också en omsättning av befintliga bostäder förväntas.

**Service och kollektivtrafik**

Viken har god service och kollektivtrafikförsörjning. Tillskottet av invånare tryggar underlaget för befintlig service och skapar möjlighet för ytterligare serviceutbud. Se ovan under "Omgivning".

**Biltrafik**

Ökad trafik uppstår som följd av den samlade utbyggnad som nu sker i Vikens Ry. Gatunätet är från början avsett att försörja hela bebyggelsen norr om Karlsfältsvägen, inklusive vikens Ry III och är planerat för den trafik som alstras. Vikens Ry III nås dels via Hästhagevägen dels österifrån på lokalatorna. Området är också väl försörjt med kollektivtrafik med 10-15 minuters turtäthet i rusningstid som ett alternativ till privat bilkörning. Det planerade området ligger centralt i Viken varför en hel del service går att nå till fots eller med cykel. Erfarenhetsmässigt kommer området inte att generera ett lika stort bilinnehav per person som omkringliggande områden där det byggs villor med äganderätt.

Det kommer att bli en ökad belastning på framförallt utfarten från Karlsfältsvägen mot nuvarande väg 111. Trafiksituationen kommer att förbättras väsentligt när väg 111 läggs om och hamnar öster om planområdet och en alternativ utfart österut från Karlsfältsvägen skapas samtidigt som genomfartstrafiken på nuvarande väg 111 minskas radikalt. Vägverket anger 2005 som möjlig byggstart för vägen. Första inflyttning i området planeras till oktober-november 2006 och om angivna tidplaner håller blir det en kort övergångsperiod innan den nya sträckningen står färdig.

**Miljökvalitetsmål och miljökvalitetsnormer**

Planen bedöms uppfylla miljökvalitetsmålen och miljökvalitetsnormerna. Relevanta miljökvalitetsmål bedöms vara "god bebyggd miljö" och "frisk luft".

*Boendemiljö*

Området ger möjlighet till en god boendemiljö vad avser bostäder och yttre miljö, liksom närhet till service, hav och fritidsaktiviteter. Avsikten är att ett attraktivt boende skapas som ger lokal identitet och bygger vidare på Vikens lokala traditioner i enlighet med intentionerna i ÖP 2002.

*Frisk luft*

Områdets läge, där service och god kollektivtrafik ligger inom gångavstånd är gynnsamt och skapar förutsättning för begränsad bilanvändning. Målsättningen för områdets bebyggelse, trafiklösning och yttre miljö bör stämma väl med målet om god bebyggd miljö. Beträffande miljökvalitetsnormerna har Höganäs kommun genom miljökontoret mätt luftkvaliteten 2002/2003 i Höganäs centralort. Utsläpp till luft av bly och kolmonoxid ligger väl under miljökvalitetsnormerna. Situationen i Viken bedöms vara jämförbar eller bättre.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvariga för planarbetet är från kommunen planchef Karl-Åke Nilsson och planingenjör Mila Sladic. Från Höganäs kommun har också medverkat:

|                                            |                                                                 |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Tekniska förvaltningen                     | Göran Werner, Lennart<br>Andersson, Kaj Ling,<br>Göran Olofsson |
| Exploateringschef                          | Ulf Andersson                                                   |
| Höganäs Energi AB                          | Ulf Liljefors                                                   |
| Medverkande konsulter                      |                                                                 |
| Detaljplan, FFNS/Stenqvist Arkitekt<br>SAR | Anna Möller, Sören<br>Stenqvist                                 |
| Bebyggelse, ATRIO arkitekter               | Stig Axell, Andreas<br>Åkerlund                                 |
| Karl-Åke Nilsson<br>Planchef               | Mila Sladic<br>Planingenjör                                     |



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

## **LAGAKRAFT**

Detaljplan för  
**del av Viken 135:1**  
**samt del av Stubbarp 32:3 och 40:1,**  
**Vikens Ry III**  
Höganäs kommun, Skåne län

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Upprättad 2005-03-08

#### **HANDLINGAR**

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Plankarta med bestämmelser samt illustration | 2005-03-08        |
| Planbeskrivning                              | 2005-03-08        |
| <b>Genomförandebeskrivning</b>               | <b>2005-03-08</b> |

**Detaljplanen har:**

**Antagits: av KF: 2005-06-16**

**Vunnit laga kraft: 2005-07-14**

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Huvudmannaskap

Inom planområdet ansvarar Axlingruppen AB för att planerat byggande kommer till stånd.

Kommunen ansvarar för allmän platsmark och VA-ledningar.

Höganäs Energi AB ansvarar för ledningsnät för eldistribution.

### Tidplan

Detaljplanen avses bli antagen i kommunfullmäktige i juni 2005.

Området byggs ut i tre etapper.

Första utbyggnadsetappen beräknas påbörjas 3:e och 4:e kvartalet 2005, med beräknad första inflyttning hösten 2006. Området beräknas vara utbyggt 2008.

Anläggningsarbeten följer etapputbyggnaden med början 3:e kvartalet 2005. Samtliga anläggningsarbeten beräknas vara klara 2008.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

### Avtal

Ett exploateringsavtal har slutits mellan kommunen och Axlingruppen AB som reglerar utbyggnaden av planområdet.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Genom avstyckning föreslås 1-3 fastigheter för bostadsändamål bildas. All allmän platsmark samt mark för tekniska anläggningar på kvartersmark skall kvarbli eller övergå i kommunens ägo.

Fastighetsreglering och inlösen av allmän platsmark från de privatägda fastigheterna Stubbarp 32:3 och 40:1 sköts av exploatören.

Exploatören förbinder sig genom exploateringsavtalet att ansöka om fastighetsbildningsåtgärder när beslutet att anta planen vunnit laga kraft.

Inom markerade u-områden skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Detta avses bli säkerställt genom ledningsrätt.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören ska anskaffa och bekosta allt som är erforderligt för exploateringsarbetenas genomförande inom exploateringsområdet i den mån inget annat föreskrivs i exploateringsavtalet och övriga handlingar för exploateringen.

Exploatören bekostar i sin helhet detaljplanläggning av Vikens Ry III enligt avtal med Höganäs kommun.

Exploatören svarar för samtliga förrättningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder inom exploateringsområdet.

Inlösen av allmän platsmark från de privatägda fastigheterna Stubbarp 32:3 och 40:1 genomförs av exploatören.

Ersättning för gatukostnader och avgift för vatten och avlopp erläggs enligt exploateringsavtalet.

## TEKNISKA FRÅGOR

Med hänsyn till dagvattenhanteringen i ett öppet system eftersträvas att erhålla ett strikt ansvar mellan kommunen som huvudman för allmän platsmark och fastighetsägare av kvarterersmark. Detta medför bl a att förbindelsepunkt för dagvatten skall upprättas i fastighetsgräns.

Utförda utredningar m.m.

Handlingsprogram för Bostadsproduktion 2005-2007, Kommunstyrelsen 2004-06-03.

Geoteknisk undersökning, RGeo, Tyréns Infrakonsult AB 2002-09-06.

Principlösning VA-försörjning Viken, Höganäs kommun, Tyréns Infrakonsult AB 2002-09-19.

Geoteknisk undersökning, utlåtande för Viken 124:2, 125:1 (angränsande område i öster), Skanska 2002-05-07.

Beträffande dagvattenhantering hänvisas till planbeskrivningen.

Beträffande fornlämningar har Länsstyrelsen i Skåne län meddelat bedömningen att några arkeologiska insatser inte behöver genomföras i aktuellt område.

**MEDVERKANDE I PLANARBETET**

Ansvariga för planarbetet är från kommunen planchef Karl-Åke Nilsson och planingenjör Mila Sladic.

Från Höganäs kommun har också  
medverkat:

Tekniska förvaltningen

Göran Werner

Lennart

Andersson

Kaj Ling

Göran

Olofsson

Ulf Andersson

Exploateringschef

och från

Höganäs Energi AB

Ulf Liljefors

Medverkande konsulter

Detaljplan

FFNS/Stenqvist Arkitekt SAR

Bebyggelse

Atrio arkitekter

Anna Möller

Sören Stenqvist

Stig Axell

Andreas

Åkerlund

Karl-Åke Nilsson  
Planchef

Mila Sladic  
Planingenjör