



HÖGANÄS KOMMUN

Kommunledningskontoret

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för del av Viaköp 3:13, Farhults Udde Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program

Plankarta, skala 1:1 000 med planbestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse, planprogram

Samrådsredogörelse

Utställningsutlåtande

Förslaget till detaljplan har:

Upprättats 2008-10-02

Antagits av KF: 2010-09-16

Vunnit laga kraft: 2012-02-23

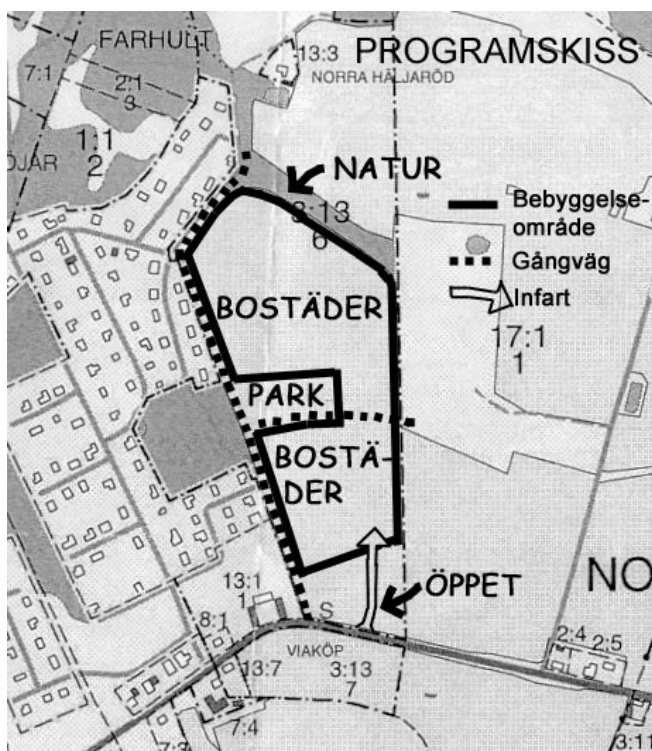
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplaneläggning av det aktuella området syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Med hänsyn till läget vid Skälderviken, som avslutning mot öster av Farhults samhälle föreslås relativt stora tomter, där bebyggelsen ut mot landskapet bäddas in i grönska. Samtidigt ges som alternativ möjlighet att bygga radhus i områdets inre del, för att kunna erhålla fler bostäder i det attraktiva läget, men också mer lättskötta, mindre tomter. Området är föreslaget för bostäder i kommunens översiktsplan 2002, samt i kommunens plan-prioritering med planläggning under 2007-2008.

Området ligger öster om nuvarande bostadsbebyggelse i Farhult och norr om Farhultsvägen med tillfart från denna. I norr avslutas den tänkta bebyggelsen, där Litorinavallen och en vegetationsridå sluttar ner mot strandängarna. Området är attraktivt beläget i kontakt med Skälderviken och dess strandområden med en populär badstrand som ligger knappt 400 m västerut.

För att området ska kunna bebyggas krävs att det detaljplane-läggs. Ett led i planprocessen är detta förslag till detaljplan, som bygger på tidigare redovisat planprogram.



Utdrag ur planprogram, programskiss

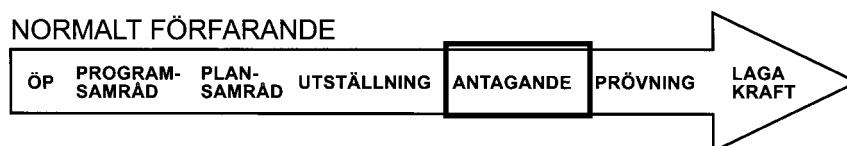
I detta förslag till detaljplan visas hur området får bebyggas samt hur området tänks disponeras med parkmark, friytor, gång- och cykelvägar och gator samt hur hänsyn till andra intressen behandlas.

Bakgrund

Beslut om att utarbeta detaljplan för Viaköp 3:13 har tagits av Höganäs kommun i kommunstyrelsen 2006-09-19. Program för planarbetet har varit föremål för samråd kring årsskiftet 2006-2007. Detaljplanen har varit föremål för samråd under januari-februari 2008.

Planförfarande och planprocess

Planprocessen är inriktad på att kunna avslutas hösten 2009. I kommunens handlingsprogram för bostadsutbyggnad 2006 – 2008 anges möjlig byggstart till år 2008.



Planarbetet bedrivs på initiativ från ägarna till fastigheten Viaköp 3:13.

Planområdet har ett attraktivt läge i anslutning till östra Farhult och är anvisat för bostadsutbyggnad i kommunens översiktsplan 2002.

Förenlighet 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

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.

Enligt genomförd behovsbedömning bedöms detaljplanens genomförande inte medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

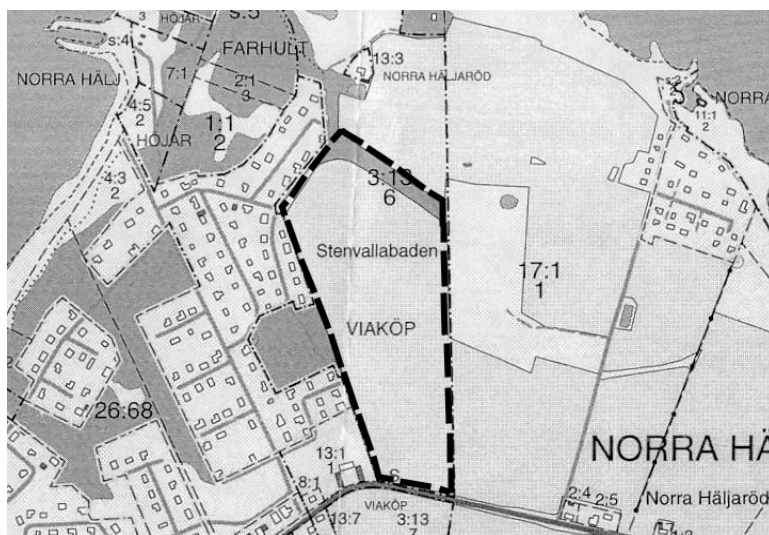
Området som utgör en del av fastigheten Viaköp 3:13 ligger öster om nuvarande bebyggelse i Farhult, norr om och i anslutning till Farhultsvägen, se karta nedan.

Området omfattar ca 10 ha.

Farhult är en by längs gamla landsvägen, som har en lång bebyggelsehistoria med bl a kyrkan från medeltiden och klockaregården från 1700-talet samt väderkvarn och skola från 1800-talet.

Området är i stort sett plant med svag lutning mot väster, och nordväst. Längst i norr avslutas området med en markant

sluttning, en del av Litorinavallen, ner mot strandmarkerna. Omedelbart utanför planområdets norra del längs östra gränsen finns också en markant sluttning mot öster.



Planområde

Nuvarande förhållanden och markanvändning

Området ligger i Skäldervikens kustzon öster om och i anslutning till befintlig fritidsbebyggelse i Farhult, där detaljplaner under senare år förändrats för att möjliggöra boende året runt. En förändring pågår mot åretrunt boende. Kustvägen – Farhultsvägen – passerar söder om området. Vägen längs Skälderviken är en uppskattad turistled med utblickar över havet och kustlandskapet. Öster om området finns betesmarker och norrut vidtar ängarna

mot havet. Söder om och på andra sidan Farhultsvägen finns jordbruksmark och västerut längs vägen ligger den ursprungliga byn med möllan och 1200-talskyrkan.

Markägoförhållanden

Området är privatägt.

En teleledning, en tryckledning med avlopp från Norra Häljaröd och en vattenledning korsar områdets södra del.

Djurhållning

En gård med 3 hästar (5 stallplatser) finns ca 500 meter sydväst om planområdet, inne i Farhult längs Farhultsvägen.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

Området är inte detaljplanlagt.

Omedelbart väster om området finns detaljplan som vunnit laga kraft under år 2008.

Översiktsplan 2002

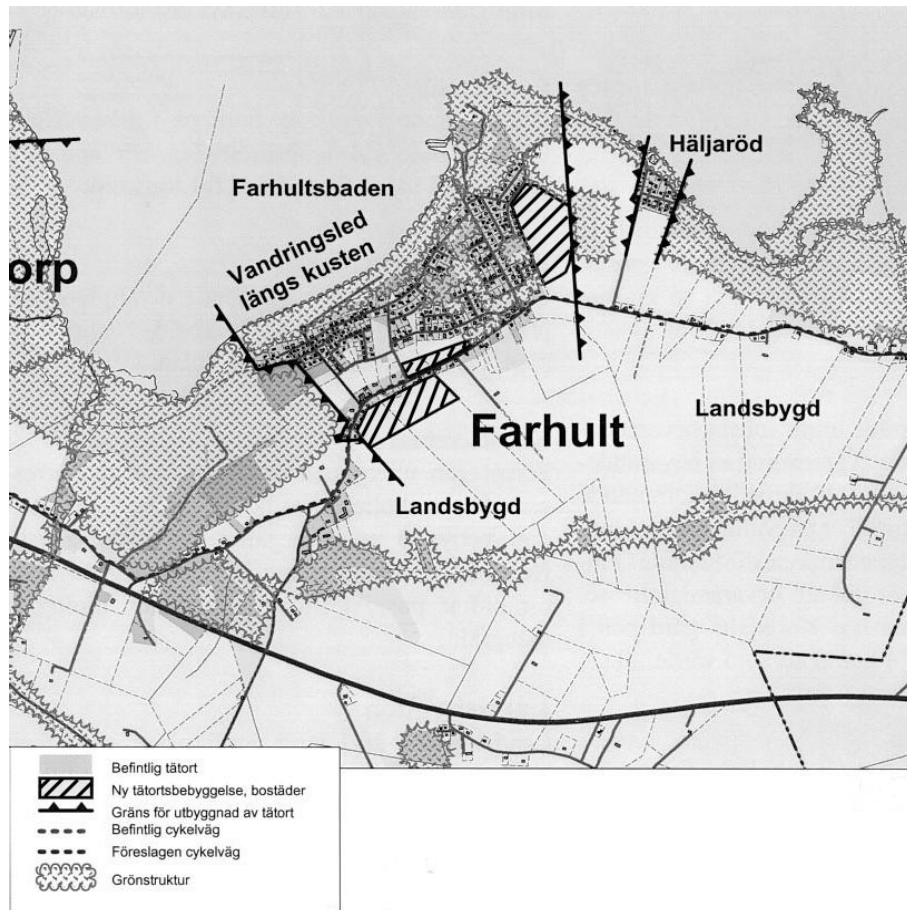
Översiktsplanen vann laga kraft den 25 november 2002 och har aktualiserats i december 2005. I översiktsplanen anges det nu aktuella området som bostadsområde. Länsstyrelsen Skåne har i granskningsyttrande inte haft invändningar beträffande det aktuella områdets användning för bostadsändamål.

Intentionerna i kommunens Översiktsplan 2002 innefattar bl a följande, som har beröring med det aktuella planområdet:

- Det föreslagna planområdet redovisas i översiktsplanen som framtida område för bostadsändamål.
- Hänsyn bör tas till att stränderna längs Skälderviken är ekologiskt särskilt känsliga.
- Mellan områdets östra gräns och Häljaröd ska landskapet bevaras öppet med utblickar mot Skälderviken.
- En vandringsled föreslås längs kusten.

Kusten och havet omfattas av flera bevarandeintressen:

- Vattenområdet utanför Farhult mm inklusive vissa landstrandområden innefattas i fastlagt Natura 2000 område.
- Området ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och turism.
- Området ligger inom riksintresse för högexploaterad kustzon, där särskilda hänsyn ska tas vid planering och bygglov
- Området ligger inom riksintresse för naturvård.
- Havsområdet i Skälderviken är riksintresse för yrkesfisket.
- Kusten norr om planområdet och fram till ca 50 m norr om den tänkta plangränsen är strandskyddsområde.

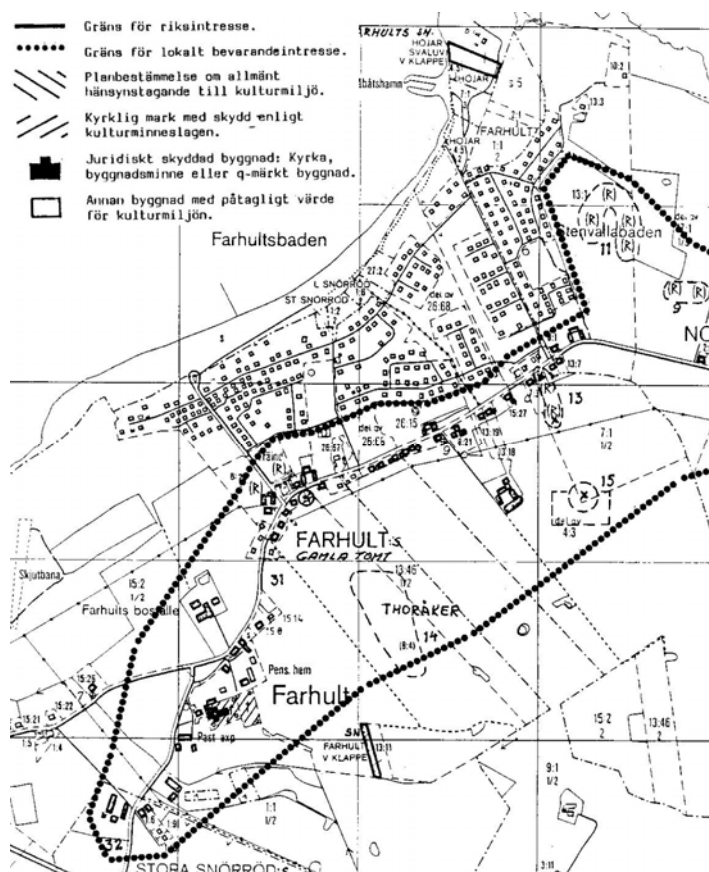


Utdrag ur översiktsplan 2002

Kulturmiljöplan 1993

Planområdet ingår i lokalt bevarandebeslut för Farhult och Norra Häljaröd, som syftar till att värna den gamla bymiljön i Farhult och landsbygdsbebyggelsen med den oskiftade byns struktur i öster mot Norra Häljaröd. Området omfattar även fornlämningsbeståndet och landskapsbilden i anslutning till klapperstensfält och övriga naturmiljöer.

Bebyggelsen i Farhult är sen gammalt grupperad. En grupp och viktig kulturmiljö utgör bebyggelsen kring Farhults medeltida kyrka, en annan den ålderdomliga bymiljön i anslutning till Farhults mölla. På Skånska



rekognoseringskartan 1812-20 ligger bebyggelsen samlad i dessa grupper. Viaköp 3:13 utgöt fäladsmark utanför byns åkrar. Norr om Farhult låg byns utmark, under 1700-talet karakteriserad som stenig och bevuxen med ljung och enstaka enebuskar.

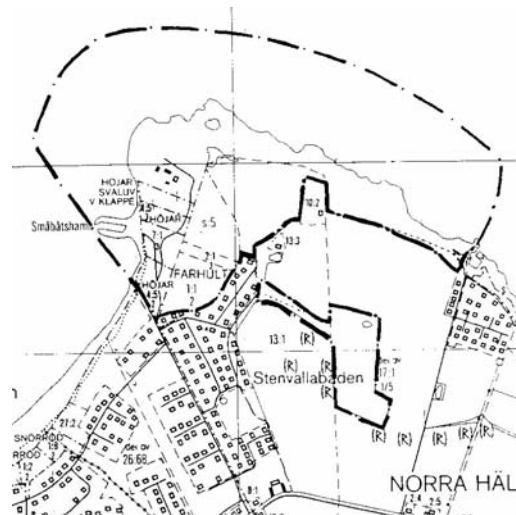
Med 1800-talets skifte kom flera gårdar i Farhult att flyttas österut längs landsvägen mot Norra Häljaröd. De östligaste ligger fortfarande vid landsvägens kurva i anslutning till Viaköp 3:13.

Farhultsbadens bebyggelse är helt och hållet en produkt av 1900-talet. Området är fortfarande obebyggt på 1917 års ekonomiska karta.

I planområdets norra del finns på ekonomisk karta angivet fornlämningar under mark. Genomförda arkeologiska utredningar har dock konstaterat att det inte finns några bevarade fornlämningar som föranleder ytterligare arkeologiska arbeten.

Naturvårdsplan 1997

Angränsande marker norr om planområdet är i Naturvårdsplanen upptagna som värdefulla från naturvårdssynpunkt. Föreslaget planområde berörs inte direkt av nämnt område. Grönstrukturen med olika naturmarker inne i fritidshusområdet väster om planområdet anges som värdefulla restbiotoper från tidigare hedvegetation. Dessa områden regleras av bestämmelse i gällande detaljplan.

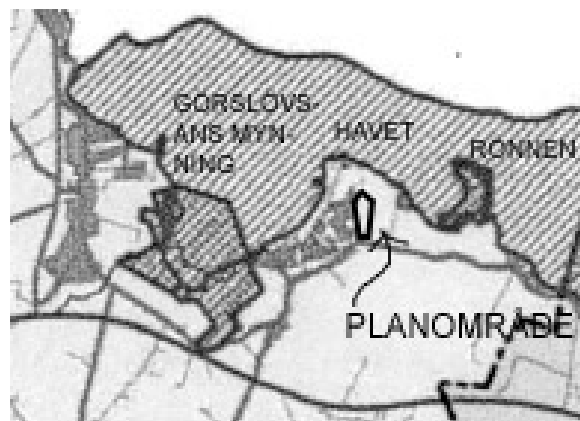


Naturvårdsplan 1997, utdrag

Natura 2000 och riksintressen Natura 2000

Natura 2000-området Jonstorp – Vegeåns mynning består av områden som definierats både av fågel- och habitatdirektiven. Vidare är området Ramsarområde sedan 2001. Vegeåns mynning och Rönnen är två naturreservat inom området. Området har bedömts värdefullt som tätortsnära område för friluftsliv och naturvård. Flera andra riksintressen och dokumenterade intressen i övrigt berör Natura 2000 området.

Fågeldirektivet omfattar dels land- och vattenområdet vid Görslövsåns mynning och dels Rönnen. Det förra finns ca 1,5 kilometer väster om och det senare ca 800 meter öster om planområdet. Habitatdirektivet omfattar främst havsområdet ut till 9 meters djup från Rekekroken i väster till kommungränsen i öster men också direkt angränsande strandområden.



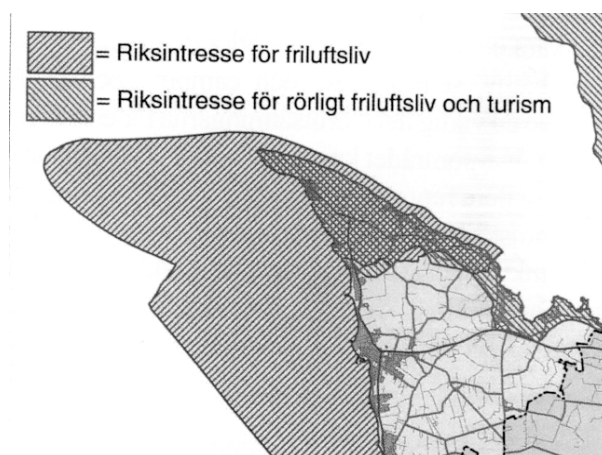
Natura 2000. Utdrag Ur Översiktsplan 2002

Natura 2000 området i södra Skälderviken, benämnt Jonstorp – Vegeåns mynning, utgörs av grunda småvikar och deras stränder, några öar, sanddyner, sandrevlar, skogsområde samt tre åmynningar. Området börjar nordväst om Jonstorp vid Rekekroken. Österut sträcker sig en långgrund, sandig havsvik med Görslövsån som mynnar i den sydvästra delen och den lilla Oderbäcken som mynnar i den inre delen. Viken är omgiven av betade ängsmarker och vassområden och är ett viktigt fågelområde. Ett område i den västra delen är fågelskyddsområde, Surkenabben. På ömse sidor om Görslövsån sträcker sig ett område med torra hedar, fuktiga hedar, ekskog och fuktängar. Den långgrundna stranden utanför har ett rikt fågelliv. Öster om Farhult skjuter en stenig kustremsa ut i Skälderviken som en liten halvö. Denna övergår i sydost till betade ängsmarker, strandängar, små vikar och en smal kanal som avgränsar Rönnen från fastlandet. Rönnen är sedan 1959 naturreservat och hyser ett rikt fågelliv. Sydost om Rönnen löper sandränder, dybankar och vassområden till Sandön och Vegeåns mynning.

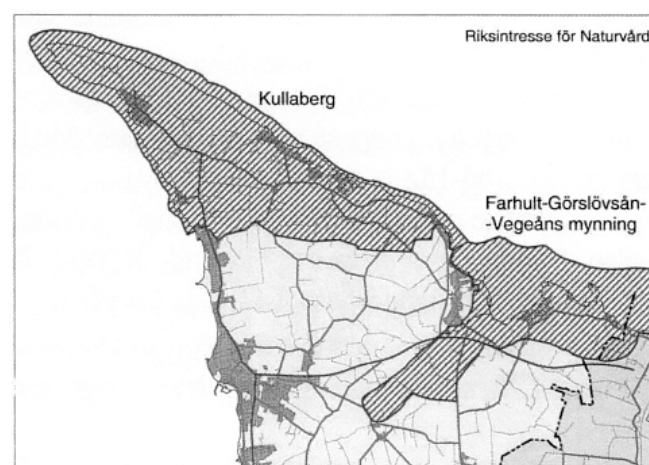
Länsstyrelsen arbetar med att utöka skyddet för Natura 2000-området genom bildande av naturreservat.

Riksintressen

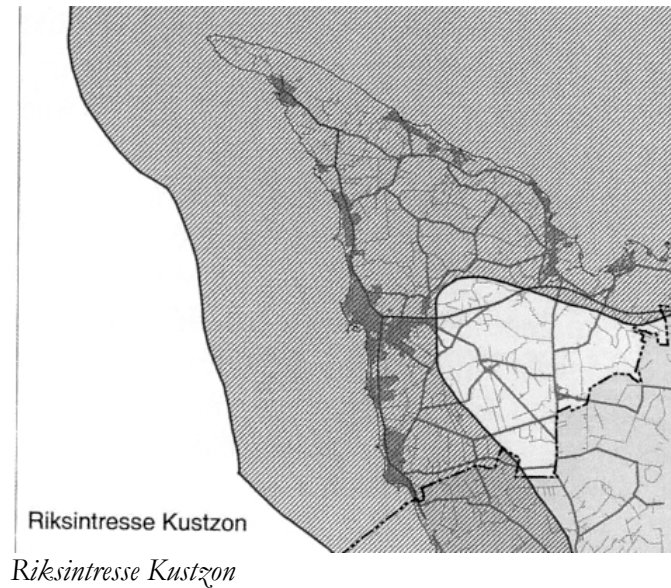
Aktuellt planområde ligger inom kustzonen, riksintresse för naturvård, riksintresse för rörligt friluftsliv och turism.



Riksintresse Friluftsliv, Rörligt friluftsliv, Turism



Riksintresse Naturvård



Program för planområdet

Program för samråd upprättades 2006-11-24 och programsamråd har hållits mellan den 27 november 2006 och den 1 januari 2007. Samrådsmöte avhölls i Farhults församlingsgård den 6 december 2006. Efter programsamrådsskedet har bl.a. följande justeringar gjorts av planförslaget; Naturmark i väster har breddats med hänsyn till skötseln av området. Prickmark (mark som ej får bebyggas) utgör en del av hänsynszonen mot befintlig bebyggelse. Möjligheten att uppföra grupphusbebyggelse i områdets centrala delar har prövats och planen har utformats så att etapputbyggnad förenklas. Ändrad placering av gång- och cykevägar har prövats. Dagvattensituationen i området har beaktats då en VA-utredning tagits fram för området, bl.a. för att minska problem med vatteninträngning på befintliga tomter. Förslaget har även förtydligats med redovisning av risker avseende markradon, djurhållning i närområdet samt översvämningsrisker.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Som nämnts är området i stort sett plant med någon lutning ut från området i alla riktningar. Fältet är idag dränerat. Några extra ordinära grundläggningsproblem bedöms inte föreligga.

Det är idag problem med dagvattenavledningen i den befintliga bebyggelsen närmast väster om området, främst kring och i den befintliga skogsdungen. Detta problem har beaktats i den VA-utredning som tagits fram för planområdet inför samrådsskedet. (VA-utredning – Del av Viaköp 3:13, Farhult. WSP 2007-12-14). Se även under *Förslag till planinnehåll* nedan.

Idag utgörs själva området i huvudsak av jordbruksmark. I öster finns en vegetationsridå och slänten i norr är bevuxen med ett mer sammanhängande buskområde. I väster i angränsande område finns fritids- och villabebyggelsen. Här finns också en skogsdunge. Längs områdets västra gräns finns delvis en markväg, som används för jordbruket. Närmast Farhultsvägen i sydväst ligger en avstyckad gård.

Landskapsbild

Skäldervikskusten är unik med Kullaberg längst ut i väster, klipp- och klapperstenskust innanför och, längre in i viken, låga strandområden med sandstränder och strandängar.

Från vägen längs kusten erbjuds utblickar över strandområdena och havet över till Bjärehalvön. Kustområdena längs Skälderviken har stort värde ur landskapsbildssynpunkt. Planområdet ingår i detta landskap, beläget i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Arkeologi

Området har undersökts av länsstyrelsen. Dokumentering har skett och ytterligare arkeologiska insatser bedöms inte nödvändiga. Hinder för exploatering föreligger således inte från arkeologisk synpunkt.

Offentlig och kommersiell service

Huvudsaklig service såsom skola, äldreboende, barnomsorg, livsmedelshall och matservering finns i Jonstorp. Närbutik finns i Farhult. Enligt översiktsplanen finns planer på cykelväg till Jonstorp.

Trafik

Området nås från Farhultsvägen med bil. I väster gränsar området till gatunätet i Farhult, men det nya gatunäten föreslås inte kopplas samman med detta.

Trafikmätningar utfördes 2004 (Vägverket) vid Utvälinge i öster och där Svartelandsvägen mynnar ut mot Jonstorp och väg 112. Vid Utvälinge går huvuddelen av trafiken mot Ängelholm men ca 300 bilar går mot Häljaröd och Farhult. Där Svartelandsvägen ansluter till väg 112 har ca 450 fordon uppmätts och på vägen mot Jonstorp har drygt 1000 fordon uppmätts. Mätningarna är inte gjorda i Farhult men man kan konstatera att trafikmängderna är måttliga. (Trafiken är mätt i ÅDT, årsmedeldygnstrafik.

Kollektivtrafik

Busslinje mellan Jonstorp och Ängelholm passerar Farhult. Avstånd till nuvarande hållplats är i områdets närmaste del ca 180 m.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenledningar korsar idag området södra del. Dessa förutsätts kunna läggas om och nya ledningar anslutas till befintligt ledningsnät väster om planområdet. Se vidare under *Förslag till planinnehåll* nedan.

Dagvatten

Befintliga fastigheter har idag problem med inträngande vatten från åkermarken inom planområdet vid häftiga regn. Dagvattenledningar saknas idag inom planområdet. Inom östra delen av Farhult finns dagvattenledningar längs Årnackevägen som mynnar på strandområdet vid Farhultsviken. Ett särskilt dagvattensystem föreslås för planerad bebyggelse inom planområdet samt ett avskärande dräneringsdike mellan planområdet och angränsande fastigheter. Se vidare under *Förslag till planinnehåll* nedan.

Ei

Elförsörjning finns fram till planområdet.

Uppvärmning.

Det finns inte gas- eller fjärrvärme i områdets närhet. Krav på vattenburen värme gäller generellt.

Telefoni, TV, IT

Teleförsörjning finns fram till planområdet. En teleledning korsar idag områdets södra del. Ledningen förutsätts omläggas.

Renhållning

Närmaste återvinningsstation ligger i Farhult.

Förslag till planinnehåll

Den föreslagna bostadsbebyggelsen utgör en del av utvecklingen av Farhults samhälle. Området ansluter naturligt till befintlig bebyggelse och kommer att bidra till ett bättre underlag för service och kollektivtrafik. Den nya bebyggelsen kommer att erbjuda boendekvaliteter genom läget vid kusten och närheten till bl a natur och bad.

Naturmiljö

Mark och vegetation

En geoteknisk utredning har genomförts. De geotekniska förhållandena är relativt goda. I delar av området kan förekomma siltiga jordarter, vilket innebär att silt och organisk jord måste schaktas bort.

Området består huvudsakligen av jordbruksmark utan särskilt naturvärde. Den buskbevuxna sluttningen, litorinavallen, längst i norr, ner mot kustängarna är dock viktig att värna, vilket avses ske genom skyddsbestämmelse i detaljplanen.

Landskapsbilden

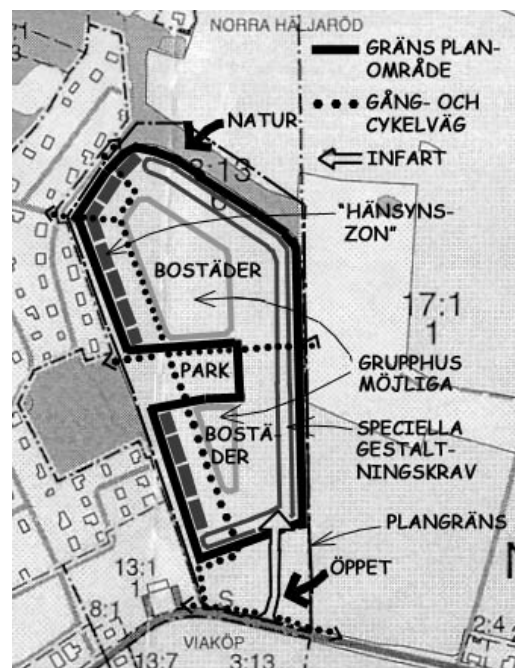
Planområdet ligger exponerat från landsvägen och gränsar till värdefull kustnatur. I planen har detta dels påverkat gestaltningen av bebyggelsen i kanten mot det öppna landskapet, dels föranlett att inrama området med träd mot öster samt dels att undanta ett område närmast Farhultsvägen från bebyggelse för att bevara utblicken mot öster från vägen.

Bebyggelse

Planen föreslås innehålla enfamiljs småhus som antingen enbart friliggande villor eller som en blandning av friliggande villor i områdets yttre delar och sammanbyggda småhus i grupp i de inre delarna av området. I områdets yttre delar föreslås 1-vånings- och 1-våningshus med inredd vind. I de inre kvarteren kan husen vara i 2 våningar, men då utan vind. Fullt utbyggd kan planen rymma 45 - 65 bostäder.

För den friliggande villabebyggelsen föreslås tomtstorlekar om minst 1 000 kvm. Vid eventuell byggnation med sammanbyggda hus, som medges i områdets inre delar föreslås, tomterna bli minst 450 kvm och bebyggelsen här förutsätts då uppföras vid samordnad exploatering.

Planen avses möjliggöra utbyggnad i flera etapper



Planskiss, principer

I skiss ovan visas principerna för hur området föreslås att bebyggas. Ett park- eller naturområde, som blir en utvidgning av den befintliga skogsdungen föreslås i väster.

Gestaltning och utformning

Planområdets läge i det vackra kustlandskapet ställer krav på hänsyn härtill. Tanken är att området ska upplevas utifrån som inramat eller inbäddat i grönska och som ett anpassat

tillägg till befintlig bebyggelse. I söder närmast Farhultsvägen föreslås ett område lämnas obebyggt för att behålla utblicken ner över stränderna från vägen vid färd mot öster samtidigt som bebyggelsen längs Farhultsvägen i byn får respektavstånd.

I detaljplanen föreslås krav, se under motiv nedan, som gäller områdets karaktär såsom bebyggelsens och gatunätets gestaltning, färgval på tak, vegetation, m m. Här ingår att speciella krav ställs på bebyggelsens längs planområdets östra och södra gräns, där området exponerar sig mot omgivande landskap. Planen föreslår också att bebyggelsen längs västra gränsen utformas och placeras så att en "hänsynszon" skapas mot den befintliga bebyggelsen. Sammanbyggda hus föreslås endast i områdets inre delar.

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

Gator och trafik

Bebyggelsen är grupperad kring två vägslingor, som nås via en infartsgata från landsvägen, Farhultsvägen. Infartsgatan har givits en särskild gestaltning med en allé, där samtidigt dagvatten kan föras vidare ut ur området. Områdets gatunät har inte kontakt med befintliga gator i Farhult, då dessa inte bedöms lämpliga för ökad trafik.

Gång- och cykelväg föreslås dels längs infartsgatans allé och dels mellan de två inre gatuslingorna genom den centrala parken. In mot Farhults by finns gång- och cykelväg planerad längs Farhultsvägen i söder och i nordväst in mot Lyckevägen. Det finns också en gångväg längst i nordväst, som leder vidare ner mot havet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten, som korsar områdets södra del, bedöms kunna läggas om. Vatten- och spillvattennätet föreslås i huvudsak anläggas inom gatumark och anslutas till två anslutningspunkter väster om planområdet.

Dagvatten

Idag sluttar åkermarken inom planområdet mot väster och angränsande fastigheter. Detta har under senare år lett till problem för de boende med inträngande av vatten på tomtmark. Planförslaget med dess hantering av dagvatten avser att minska dessa problem. Marknivåerna inom området kommer att ändras genom modulering av jordmassor. På så sätt kan dagvattnet på ett kontrollerat vis styras till en ny lågpunkt inom området. På denna lågpunkt kommer ett dagvattenmagasin att anläggas som kan styra flödet av dagvatten i området. Ett avskärande dräneringsdike, som ansluts till dagvattenmagasinet, kommer att anläggas längs planområdets västra gräns. Magasinet föreslås ha ett strypt utlopp på ca 1,5 l/s ha. Detta kan åstadkommas med en klen dimension på utlopp eller med en flödesregulator. Magasinet dimensioneras för 10-års regn och med en översvämningssyta som klarar 100-års regn. Dagvattnet kommer att ledas från dagvattenmagasinet med ledning utmed exploateringsområdets västra sida. Därefter går ledningen västerut i Lyckevägen. Där Lyckevägen möter Årnackevägen planeras ledningen förläggas i befintlig grusväg och gå norrut ca 250 meter mot hamnen i Farhult. Själva utsläppspunkten kommer att förläggas i kanten av hamnen. Längs gator inom planområdet, där utrymme finns, föreslås dagvatten att avledas i svackdike som kopplas via dagvattenbrunnar till dagvattennätet i området.

Föroreningsmängder i dagvattnet har beräknats genom schablonvärde med utgångspunkt i de vanligaste föroreningarna för bostadsområde. Eftersom dagvattnet ska ledas över grönytor och till utjämningsmagasin innan det når recipient, och att dagvattnet inte kommer från hårt belastade vägar eller industri, anses området inte behöva ytterligare rening av dagvattnet.

Markägaren har gjort en anmälan enligt 11 kap 9a § miljöbalken till länsstyrelsen för anläggande av dagvattenmagasin inom planområdet. Länsstyrelsen har 2008-06-09 (Dnr 535-25981-08) fattat beslut att denna verksamhet inte föranleder vidare åtgärder.

Markägaren har gjort en anmälan enligt 12 kap 6 § miljöbalken till länsstyrelsen för utsläpp av dagvatten i Farhults hamn. Länsstyrelsen har ingen erinran mot denna åtgärd enligt beslut 2009-04-28 (Dnr 525-10847-09)

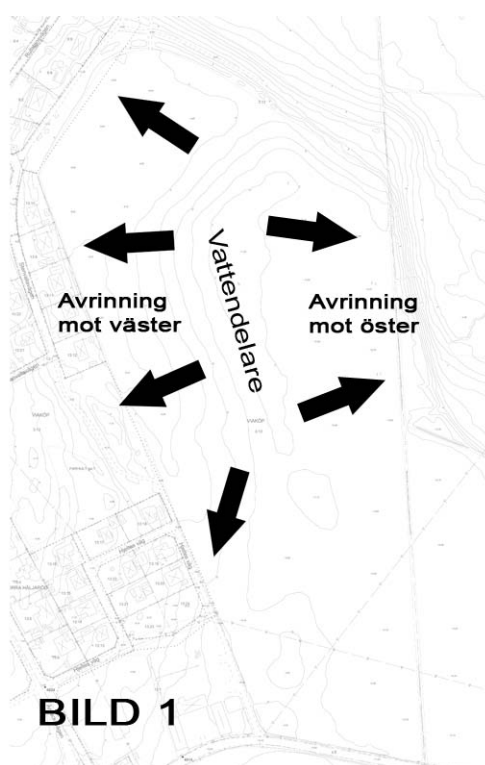


BILD 1

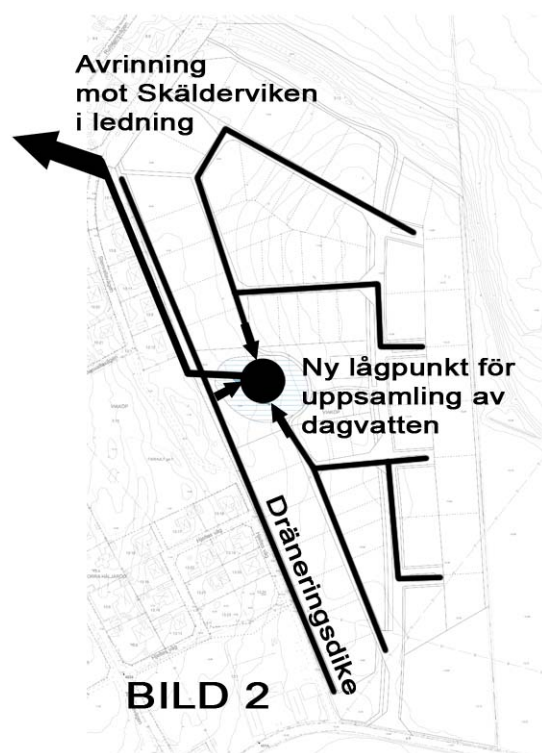


BILD 2

Bild 1 visar befintlig avrinning mot lågpunkt på tomtmark i väster. Bild 2 visar förslag till dagvattenhantering med modulerad mark med ny lågpunkt, dagvattenmagasin och kontrollerad avrinning i ledning mot Skälderviken.

EI

För elförsörjningen föreslås plats för en transformatorstation inom planområdet vid den centrala parken.

Uppvärmning.

Frågan om att anlägga en lokal fjärrvärmecentral för området har framförts. Möjligheten att uppföra sådan är beroende av hur stora utbyggnadsetapper och hur lång utbyggnadstid som kan förutses. Med den relativt långa utbyggnadstid i flera etapper, som väntas är lokal fjärrvärme inte trolig. Krav på vattenburen värme föreslås, vilket ger möjlighet till senare uppgradering.

Telefoni, TV, IT

Området avses försörjas med fast telefoni och IT.

Motiv för regler i detaljplaneförslag

Detaljplaneförslaget innehåller ett antal bestämmelser för hur området får bebyggas med olika krav på hänsyn, innehåll, gestaltning och tekniskt utförande. Bestämmelserna framgår av plankartan. Nedan beskrivs motiven för dessa bestämmelser:

1. Kompletterande bostadsbebyggelse är önskvärd i Farhult. I Översiktsplan 2002 anges området lämpligt för bostadsbebyggelse. Skäl härtill är bl a annat att underlag för service och kollektivtrafik förstärks. Det är också i ett större perspektiv angeläget att utveckla kommunen genom att bereda fler möjlighet att bo här.
2. Värdefull natur på Litorinavallen är viktig att bevara. Här föreslås bevaranderegler för vegetationen samt en gångstig mellan den befintliga vegetationen och de norra tomterna för att göra vallen tillgänglig för alla.
3. Utblicken mot Skälderviken västerifrån från Farhultsvägen är viktig att värna. I planområdets södra del föreslås därför ett parti hållas obebyggt med endast låg vegetation.
4. Dagvattenföring förs så lång möjligt ovan mark av ekologiska skäl och för att uppnå en långsiktigt hållbar funktion. Det finns idag avvattningsproblem i den befintliga bebyggelsen och skogsdungen i Farhults östligaste del. Detta innebär att dräneringsdiken behöver beredas plats längs områdets västra gräns. Ett fördröjningsmagasin i den centrala parken föreslås av samma skäl. Också längs tillfartsgatan föreslås plats för att leda bort dagvatten i ytan.
5. Landskapsbilden är viktig med hänsyn till områdets utsatta läge. Området kommer att utgöra Farhults gräns mot öster. En trädrad i områdets östra gräns föreslås därför för att rama in området. För byggnaderna längs den östra gränsen föreslås planbestämmelser, som ska säkra att byggnaderna här anpassas till den lokala traditionen med avseende på form och färg. För bebyggelsen längst norrut mot havet i det exponerade läget ovanför litorinavallen föreslås av hänsyn till landskapsbilden att endast envåningshus med max taklutning 22 grader får uppföras. I hela området föreslås att tak ska vara röda eller svarta som en anpassning till byggnadstraditionen i trakten.
6. Hänsyn till befintlig bebyggelse tas genom att en grön zon, som kan innehålla en gångstig och utrymme för dagvattenbortledning, skiljer de befintliga fastigheterna från de planerade. Dessutom föreslås en zon inom de nya tomterna i väster, där byggnader inte får uppföras. Av samma anledning hålls också takvinkeln ner till max 30 grader och kupor tillåts inte, utan endast takfönster för att minimera risken för insyn mot den befintliga bebyggelsen.
7. Läget utanför större tätort som komplettering till gamla Farhult innebär att stora trädgårdar gynnas. Samtidigt kan tätare bebyggelse med mindre tomter tillåtas i områdets inre del för att möta eventuella önskemål om bostad i Farhult med möjlighet till bekvämare boende för t ex äldre, som redan bor i närområdet.
8. Kontakten mot gamla Farhult och Jonstorp är viktig. Gång- och cykeltrafik möjliggörs därför västerut in via befintligt vägnät och längs Farhultsvägen.
9. Möjlighet till gemensam friyta bör finnas inom det planerade området. Ett naturområde/park föreslås därför i anslutning till den befintliga dungen väster om planområdet. Här finns möjlighet till utrymmeskrävande lek som bollspel och lekplats. Mindre parkytor föreslås även i norr och söder.

10. Möjlighet till att etablera gemensamma funktioner kan behövas. I den centrala parkens östra del föreslås att byggnader får finnas för områdets gemensamma behov såsom t ex transformatorstation och eventuellt annat för infrastruktur, sopsortering och gemensam lokal för möten och samvaro.
11. För att betona infartsgatan i området och kunna ta upp dagvatten i marknivå föreslås denna ha en planteringszon i västra sidan med en allé i ett svagt skålat dike. Här finns också en nord-sydlig gång- och cykelväg.

Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Planförslaget är i överensstämmelse med kommunens översiktsplan 2002

Behovsbedömning, bedömning av miljöpåverkan

En ny detaljplan ska innehålla redovisning av vilka konsekvenser dess genomförande kan antas leda till. Detta sker enligt gällande lagar och förordningar på så sätt att i program och beskrivningar ges en samlad bild av planens konsekvenser. Kommunen ska vidare göra en särskild bedömning av hur planen påverkar miljön. I aktuellt planarbete redovisas denna i en separat behovsbedömning.

Resultatet av behovsbedömningen är grund för kommunens ställningstagande om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Endast om betydande miljöpåverkan kan konstateras ska en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens bestämmelser göras.

Behovsbedömningen för Viaköp 3:13 visar inte på att en realisering av planen medför betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte är motiverad. Behovsbedömningen är redovisad för kommunstyrelsen, som godkänt denna för samråd den 14 november 2006.

Nedan redovisas konsekvenser som utgör en komplettering till redovisningen i den separata behovsbedömningen daterad 2006-11-24.

Miljökvalitetsmål och miljökvalitetsnormer

Den förslagna bebyggelsen bedöms uppfylla miljökvalitetsmålen och miljökvalitetsnormerna. Relevanta miljökvalitetsmål bedöms vara "god bebyggd miljö" och "frisk luft". Se även Behovsbedömningen.

Boendemiljö

Kriterier för god boendemiljö uppfylls genom det attraktiva läget. I Farhult finns närbutik. Cykelväg planeras enligt översiktsplanen till Jonstorp, som är kommundelens huvudort med skola m m.

Frisk luft

Området har bussförbindelse med Jonstorp, Höganäs och Ängelholm. Den nya bebyggelsen kommer dock att generera mer biltrafik. Mål och norm bedöms emellertid inte överskridas.

Jordbruk

En exploatering för bebyggelse innebär att ca 9 ha jordbruksmark tas i anspråk. Detta innebär att jordbruksdrift omöjliggörs inom planområdet och vissa begränsningar i driften i dess närhet kan bli följden.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för Rörligt friluftsliv och Turism, Naturvård samt Högexploaterad kustzon. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka riksintressen negativt. Områdets användning för bostadsändamål överensstämmer med Översiktsplan 2002. Länsstyrelsen Skåne har i sitt granskningsyttrande inte haft invändningar beträffande det aktuella områdets användning för bostadsändamål.

Genom det förslag som tagits fram för hantering av dagvatten kommer utloppet för ledningen att bli beläget på strandområdet vid Farhultsviken. Strandområdet omfattas av riksintresse för naturvård, kustzon och friluftsliv enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Inom området gäller förordnande om strandskydd enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Samråd har skett med länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen har 2008-08-22 (Dnr 525-26055-08) fattat beslut om att inte erinra mot förslaget under förutsättning att i beslutet lämnade råd följs.

Lokala bevarandeintressen och hänsyn

Några bevarandeintressen berörs inte direkt av förslaget. De lokala bevarandeintressena i omgivningen för kultur- och naturmiljön bedöms inte påverkas negativt. Det öppna kustlandskapet längs Skälderviken har stort värde. För att bevara utblicken över landskapet från landsvägen lämnas en del av området i söder öppet. Bebyggelsen bör inramas med vegetation.

Befolkningsaspekter

Fullt utbyggt kan området rymma ca 125 – 200 boende. Andelen äldre i närområdet ökar och nytillkommande befolkning kan därför bidra till jämnare åldersfördelning.

Service, tillgänglighet

Den tillkommande befolkningen ökar efterfrågan på offentlig och privat service. Bedömningen är att detta är fördelaktigt, då bättre underlag för den redan befintliga servicen i området skapas för t ex kollektivtrafik och närbutik. Underlaget för service av olika slag i denna del av kommunen stärks också.

Energiförsörjning

Området kommer att försörjas via det lokala elnätet. Bostäderna får enskild uppvärmning. Bebyggelsens uppvärmningssystem ska vara baserat på för miljön godtagbara energikällor. Vattenburet system bör användas i första hand.

Administrativa frågor

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

Genomförande

En genomförandebeskrivning har upprättats separat. I denna redovisas frågor kring exploaterings genomförande, organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska samt tekniska frågor

Följande har deltagit i planarbetet

Från planavdelningen, Höganäs kommun: planarkitekt Katinka Lovén.

Från Stenqvist Arkitekt: arkitekt SAR/MSA Sören Stenqvist

Från SWECO Architects: planeringsarkitekt FPR/MSA Anders Nilsson

PLANA VDELNINGEN

2008-10-02

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Katinka Lovén
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för del av Viaköp 3:13, Farhults Udde Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program

Plankarta, skala 1:1 000 med planbestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse, planprogram

Samrådsredogörelse

Utställningsutlåtande

Förslaget till detaljplan har:

Upprättats 2008-10-02

antagits av KF: 2010-09-16

vunnit laga kraft: 2012-02-23

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i eller i anslutning till planområdet. För angränsande befintliga Farhult är Farhults Vägförening huvudman. Vägverket svarar för underhåll av allmänna vägen, Farhultsvägen.

Inom planområdet ansvarar ägaren till fastigheten Viaköp 3:13 för att planerat byggande kommer till stånd.

Höganäs Energi AB ansvarar för ledningsnät för eldistribution.

Tidplan

Detaljplanen bedöms antas i kommunfullmäktige hösten 2008.

Området kan byggas ut i två huvudetapper och i flera mindre etapper inom dessa. Första utbyggnadsetappen bedöms kunna påbörjas under hösten 2008 med första inflyttning under våren 2009.

Anläggningsarbeten följer etapputbyggnaden med början hösten 2008.

Genomförandetid

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

Avtal

Planavtal och exploateringsavtal har upprättats, som reglerar utbyggnaden av området och fördelning av kostnader avses upprättas mellan kommunen och ägaren till Viaköp 3:13 senast före antagande av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Genom avstyckning föreslås 45-65 fastigheter för bostadsändamål bildas.

Området ligger i anslutning till Farhults vägförening. En separat vägförening föreslås som huvudman för marken inom planområdet.

Fastighetsreglering sköts av exploatören.

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

Kommunen är huvudman för den allmänna VA-anläggningen i och i anslutning till området. Hela planområdet är planerat att anslutas till kommunens verksamhetsområde.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska frågor fastläggs i exploaterings- och planavtal. Exploatören bekostar flytt av teleledningar inom området.

Tekniska frågor

Med hänsyn till dagvattenhanteringen i ett öppet system eftersträvas att erhålla ett strikt ansvar mellan huvudman för allmän platsmark och fastighetsägare av kvartersmark. Detta medför bl a att förbindelsepunkt för dagvatten skall upprättas i fastighetsgräns. Anläggningar för vatten och avlopp samt dagvatten ska vara utförda innan bebyggelse uppförs. Anslutningspunkt för vatten och spillvatten finns vid Lyckevägen och Gökvägen i väster och för dagvatten finns anslutningspunkt i väster vid Gökvägen.

Utförda utredningar

Översiktlig geoteknisk undersökning, WSP 2007-08-09

Den geotekniska undersökningen visar att områden med silt och organisk jord kan förekomma och då behöver schaktas bort

VA-utredning, WSP 2007-08-31

VA-utredningen anvisar åtgärder för att ta hand om dagvatten. Se även planbeskrivning.

Arkeologisk undersökning, Länsstyrelsen 2005-11-07

Länsstyrelsen har låtit göra en översiktlig arkeologisk utredning. Denna visar att exploatering kan ske utan ytterligare åtgärder.

Följande har deltagit i planarbetet

Från planavdelningen, Höganäs kommun: planarkitekt Katinka Lovén.

Från Stenqvist Arkitekt: arkitekt SAR/MSA Sören Stenqvist

Från SWECO Architects: planeringsarkitekt FPR/MSA Anders Nilsson

PLANAVDELNINGEN
2008-10-02

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Katinka Lovén
Planarkitekt