

Dnr KS/2015/279-



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

UTKIKEN 12 OCH 13, I VIKEN

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING 2017-01-03



**HÖGANÄS
KOMMUN**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	4
Om detaljplan	4
Handlingar	4
Medverkande tjänstemän	4
INLEDNING	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Bakgrund, planbesked	5
Planprocessen	5
PLANDATA	6
Planområdets läge	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner och förordnanden	7
Kommunala planeringsunderlag	9
Riksintressen	9
Skydd av områden, natur	10
Regionala planeringsunderlag	11
FÖRUTSÄTTNINGAR	12
Området idag	12
Områdets historia	12
Landskapsbild	12
Bebyggelse	13
Allmän och kommersiell service	14
Trafik	14
Teknisk försörjning	15
Hälsa, säkerhet	15
PLANFÖRSLAG	16
Sammanfattning	16
Föreslagen struktur, bebyggelse	16
Föreslagen teknisk försörjning	17
DETAJPLANENS GENOMFÖRANDE	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Ekonomiska frågor	18
Administrativa frågor	18
KONSEKVENSER	19
Miljökonsekvenser	19



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Carolina Eriksson	Planarkitekt, (planförfattare)
Mila Sladic	Planchef
Jenny Elsmén Enbuske	Planarkitekt
Sverker Tingdal	Stadsarkitekt



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att anpassa befintliga byggrätter på Utkiken 12 och 13.

Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på fastigheterna Utkiken 12 och 13 med annan utformning och placering än vad gällande plan medger.

Planförslaget innefattar:

- Bostäder
- Prickmarken är oförändrad för att harmoniera med övrig prickmark i kvarteret.
- Kryssmarken på Utkiken 13 minskas med 3 meter.
- Byggnadshöjd 4,0 meter.
- Nockhöjd 8,5 meter.
- Planbestämmelse om marklov (n₁) för att skydda karaktärsgivande tallar.

BAKGRUND, PLANBESKED

Fastighetsägaren inkom 2014-06-17 med en ansökan om detaljplaneändring med syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse i två plan inom båda fastigheterna Utkiken 12 och 13. Gällande plan medger endast byggnad i en våning med byggnadshöjd 3,3 meter, samt möjlighet att inreda vind, och taklutning mellan 40-50 grader.

Planavdelningen behandlade ansökan i en planutredning för fastigheterna Utkiken 12 och 13, (daterad 2014-07-11). Kommunstyrelsen beslutade den 2 september 2015, § 180, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Utkiken 12 och 13.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med enkelt planförfarande, dvs. granskningen utgår.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut i byggnadsnämnden sänds planen ut på samråd till berörda grannar, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur eventuella synpunkter tillgodoses.

ANTAGANDE, ÖVERKLAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till byggnadsnämnden för antagande. Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet ligger i Gamla Vikens nordvästra del. Området innefattas av fastigheterna Utkiken 12 och 13 som båda är i privat ägo.

Området omfattar ca 1170 m², varav:

- Utkiken 12 utgör cirka 740 m²
- Utkiken 13 utgör cirka 430 m².



Kartor: Aktuellt planområde i kommunen och tätorten.





TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun,
ÖP 2002 vann laga kraft 2002-11-25.

En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen är området bekräftat som befintlig bebyggelse. Utkiken 12 angränsar till utpekad grönstruktur och vandringsled längs kusten.



Karta: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

VIKEN – FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN

Viken – fördjupning av översiktsplanen vann laga kraft 2008-05-21. En fördjupad översiktsplan är inte juridiskt bindande. I fördjupningen sägs bland annat att utredningsområdet är definierat som befintlig bostadsbebyggelse och del av riksintresset för kulturmiljö med stort bevarandevärde samt riksintresset för kustzon i vilken nyexploatering för bostadsbebyggelse bör ske restriktivt.



Karta: Kartutsnitt av Viken,
fördjupning av översiktsplanen

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplan:

Kv Örnen m.fl. i Viken, Laga Kraft: 1987. 1284-P48 (40/90)

Detaljplanen redovisar bland annat:

- Att utredningsområdet ska användas till bostadsbebyggelse.
- Att byggrätter finns inom utredningsområdet.
- Att tillåten byggnation är enbostadshus i en våning med möjlighet att inreda vind.
- Att tillåten taklutning är 40-50 grader.
- Att detaljplanen är en bevarandeplan där ställning har tagits till riksintresset för kulturmiljö och bevarandet av dess kvaliteter.

Del av gällande detaljplan, 1284-P 48, kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.



Karta: Kartutsnitt av gällande detaljplan Kv Örnen m.fl.

Intilliggande gällande detaljplan:

Utkiken 1 & 2 i Viken, Laga Kraft: 2005. 1284-P05/318 (13/05)

Detaljplanen redovisar bland annat:

- Att området ska användas till friliggande bostadsbebyggelse i en våning med undantag för del av byggnad på Utkiken 2 som tillåter två våningar.
- Att riktlinjer för byggandet är att $\frac{1}{4}$ till $\frac{1}{3}$ av fastigheterna får bebyggas med en huvudbyggnad som högst får inrymma en lägenhet. Vind får ej inredas. Högsta angivna byggnadshöjd varierar mellan 3,3 meter och 6 meter beroende på våningsantal. Taklutning för huvudbyggnad på Utkiken 1 anges till 40-50 grader och på Utkiken 2 till max 15 grader.



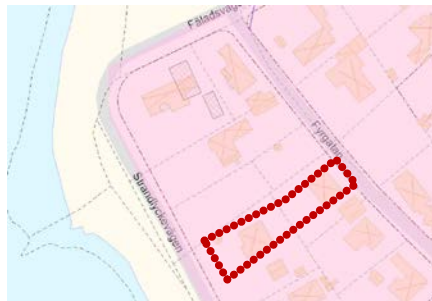
Karta: Kartutsnitt av intilliggande detaljplan Utkiken 1 och 2.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Högnäs kommun, del 1, antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

- Att området ingår i kommunens lokala bevarandebeslut.
- Att riktlinjer för byggande inom detta område i anslutning till gamla Vikens sjöfront, hamnmiljö och infarter bör utföras med stor hänsyn till kulturmiljövärdena och till byns helhetsbild.



Planområdet i förhållande till lokal kulturmiljö.
Rosafärgad yta anger lokalt bevarandebeslut.

NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Högnäs kommun,

Naturvårdsplan för Högnäs kommun antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och fungerar som en "kunskapsbank" och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten. Utredningsområdet angränsar till område som utpekats som värdefullt i Naturvårdsplanen.



Karta: Kartutsnitt ur kommunens naturvårdsprogram.

RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖVÄRDEN

Planområdet ingår i område Gamla Viken definierat som riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Motivering till riksintresset är:

"Kust- och skepparsamhälle med senmedeltida anor som utvecklats kring ett fiskeläge med stark anknytning till omgivande jordbruksbygd. Badort i mindre omfattning framvuxen fr.o.m. sekelskiftet 1900."

Uttryckt i riksintresset är även :

"Bevarat oregelbundet gatunät med välbevarad tät bebyggelse i form av enplanslängor i korsvirke och tegel från tiden sent 1700-tal till 1900-tal med tillhörande karaktäristiska trädgårdar. Skeppar- och kaptensgårdar - Paul Jönska gården - fiskarstugor, 1820-tals kyrka, kyrkogård. Sophiamöllan av holländartyp, torkplatser och välbevarad hamnanläggning samt delvis bevarad badortsbebyggelse och på stranden badhytter.



Planområdet i förhållande till Riksintresse Kulturmiljö. Skrafferad yta anger riksintresset..

I området ingår även lämningar efter Vikens skans som under 1700-talet ingått i Öresundskustens försvarssystem.

FRILUFTSLIV

Utredningsområdet ingår i område definierat som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ miljöbalken då det ligger i anslutning till kusten där bland annat en vandringsled finns utpekad. Föreslagen planändring bedöms dock inte påverka riksintresset.

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

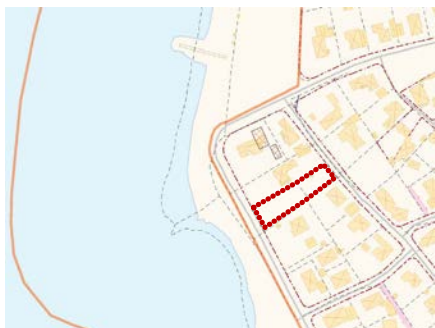
Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florans och faunas skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycket miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”



Planområdet i förhållande till riksintresset Kust och skärgård. Skrädderad yta anger riksintresset.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR STRANDSKYDD SOMRÅDE

Området berörs inte av områdesskyddet strandskyddsområde enligt 7 kap 13-18§ miljöbalken.



Planområdet i förhållande till områdesskyddet Strandskyddsområde. Orange linje anger gräns för strandskydd.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.

Bevarandemotivet är att Viken tillhör länets bäst bevarade kustsamhällen där såväl fiske som sjöfart, varvsrörelse, jordbruk och boskapsskötsel spelat en avgörande roll för ortens gestaltning och bebyggelsens prägel. Betydelsefulla komponenter i miljön är gatunätet, bebyggelsestrukturen, kyrkan, kvarnen, merparten av de äldre, enskilda husen och hamnområdet. Skansarna är viktiga dokument över Skåne som gränsprovins.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SKÅNES KUSTZON

Länsstyrelsen i Skåne och Region Skåne har tagit fram ett planeringsunderlag för kustkommunerna i Skåne, rapporten *Skånes kustområden – ett nationallandskap*, 2001:35. Kustzonen kring planområdet beskrivs som:

”Oexploaterad och ålderdomlig landskapskaraktär som präglas av landborgen och godsmiljöer”.

Även framgår rekommendationer för det aktuella kustavsnittet att ”exploatering skall koncentreras till redan exploaterade områden och oexploaterade partier bör fortsättningsvis också hållas fri från ytterligare bebyggelse. Enstaka tillskott i form av lucktomter och ombyggnader bör utformas med hänsyn till kulturmiljön och byggnadstraditioner. Det är också intressant att prova kompensationsprincipen vid exploatering och tillskapa motsvarande förstörda värden eller avlägsna tidigare exploateringar som exempelvis vägar då nya vägar byggs.”



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Det aktuella planområdet ligger i Gamla Vikens nordvästra del. Området innefattas av fastigheterna Utkiken 12 och 13. Båda fastigheterna är i privat ägo. Området omfattar ca 1170 m² varav Utkiken 12 utgör ca 740 m² och Utkiken 13 ca 430 m².

OMRÅDETS HISTORIA

Området Gamla Vikens historik finns dokumenterat och beskrivet i flera av kommunens skrifter, exempelvis Kulturmiljöplan (del 1:1993, del 2: 1994, del 3: 1995) och Kvalitetsprogram för Gamla Viken.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Området är flackt och sluttar svagt mot den angränsande kustlinjen. Längs strandlinjen löper en strandbrink bestående av stenstrand och torrängsvegetation. Strandlyckevägen löper längs kvarteret och strandbrinken och är ett viktigt stråk som kopplar samman Gamla Viken med Vikens största badplats som ligger direkt norr om utredningsområdet. Kvarteret Utkiken är väluppväxt med häckar längs gatorna och lummiga trädgårdar.

VATTEN

Grundvattennivån i området är inte uppmätt utan behöver utredas närmare. Generella rekommendationer för området vid byggnation är att bygga utan källare för att minska risken för fuktinträngning och översvämningar.

FRITID OCH REKREATION

Området ligger centralt i Viken med direkt närhet till naturområde med badplats, promenad- och motionsspår, ytor för spontanidrott, lekplats och småbåtshamn. På cirka 1,5 km avstånd ligger Vikvalla idrottsanläggning.

VEGETATION

Planområdet är avstyckningar från en intilliggande äldre villaträdgård och består till merparten av insådd gräsmatta med enstaka träd och buskar.

På Utkiken 13 finns dock ett tallbestånd som är en karaktärsväxt i strandmiljön. Tallarna på fastigheten har blivit inmätta och får anses ha stort värde för helhetsmiljön.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markgrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

BEBYGGELSE

Den enda bebyggelse som finns inom planområdet idag är en liten lekstuga på Utkiken 13 och ett lusthus på Utkiken 12. En tegelmur löper tvärs över Utkiken 12.

Intilliggande bebyggelse är friliggande villor i huvudsak 1½ plan av varierande ålder men merparten av bebyggelsen i kvarteret och angränsande gator bedöms vara uppförda på 1960-talet eller senare varav några även bedöms vara byggda under de senaste 5-10 åren. Det finns även enstaka äldre bebyggelse från uppskattningsvis omkring sekelskiftet 1800-1900 och något äldre gathus.

På angränsande fastighet (Utkiken 3) norr om planområdet står till exempel ett äldre hus som av kommunen bedömts som kulturhistoriskt värdefullt i miljön. Den för gamla Viken karaktäristiska fiskelägesarkitekturen med gatuhus och fiskestugor tar vid som dominerande ett kvarter längre in i byn från planområdet sett.



Utkiken 12



Utkiken 13



*Utkiken 3, norr om Utkiken 12 & 13,
till vänster del av Utkiken 2*



Utkiken 8, söder om Utkiken 12

Oavsett ålder, är gemensamt för merparten av bebyggelsen i utredningsområdet, att den är uppförd i puts med sadeltak med viss variation i takvinkel. De flesta husen i området har genom åren genomgått förändringar genom om- eller tillbyggnader.

Utkiken 2 utgör dock ett undantag från rådande formspråk där ett nymodernistiskt vitputsat hus i delvis två våningar och platt tak har byggts under den senaste tioårsperioden.

Fastigheterna i området avgränsas på de flesta håll ömsom med låga stenmurar kombinerat med häckar ömsom med staket i kombination med häckar.



Utkiken 4, söder om Utkiken 13



Utkiken 2, norr om Utkiken 13



Gatny söderut Fyrgatan, byggnad till höger Utkiken 2



Gatny söderut Strandlyckevägen, byggnad till vänster Utkiken 3

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Inom en kilometer från området ligger restauranger och butiker inklusive en mindre livsmedelsbutik invid hållplats Vikens centrum. Inom 1,5 km finns ytterligare en livsmedelsbutik. Även skola och äldre- & barnomsorg kan nås inom 1,5 km.

TRAFIK

BILTRAFIK

Gatorna i Gamla Viken är trånga men området får ändå ses som lättillgängligt för både bil och gång- och cykeltrafik som alla delar på samma gatuutrymme. De trånga och krokiga gatorna och det delade gaturummet bidrar till låga hastigheter i anslutning till planområdet.

Intilliggande gator Fyrgatan och Strandlyckevägen kan användas som angoringsgator för in/utfart på aktuella fastigheter.

KOLLEKTIVTRAFIK

Området ligger mitt emellan de två busshållplatserna Viken Fortet och Viken Centrum på Höganäsvägen/Hälsingborgsvägen med ca 900 meters avstånd till båda.

Hållplatserna trafikeras av busslinje 220 mellan Mölle/Arild/Höganäs och Helsingborg/Landskrona, som under stor del av vardagar och helger kör med en turtäthet på en tur varje kvart i vardera riktningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Kapaciteten för befintliga ledningsnät i området är ej utrett men då det handlar om enstaka tillägg i ett större område av befintlig bebyggelse kan generellt anslutning till befintliga nät antas möjligt.

- Utkiken 12 – Kommunalt avlopp finns i anslutande gata (Strandlyckevägen) dock saknas idag framdraget kommunalt vatten.
- Utkiken 13 – Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutande gata (Fyrgatan)

DAGVATTENHANTERING

Dagvattennätet är inte helt fullt utbyggt i området. En del av de kringliggande fastigheterna är kopplat till dagvattennätet. Andra tar lokalt hand om dagvattnet på den egna fastigheten.

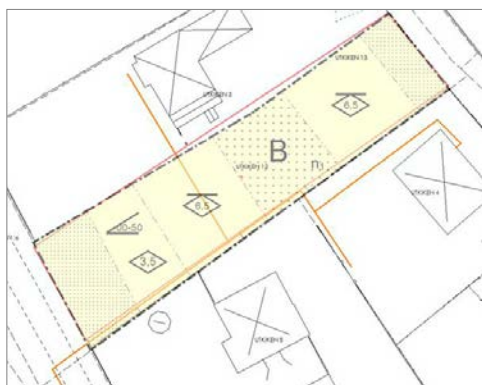
AVFALL

Vad gäller renhållning och sophämtning bör fastigheterna kunna anslutas men detta behöver utredas närmare.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Höganäs Energi har kablar och gatubelysning intill planområdet.

Tvärs över Utkiken 12 löper en teleledning (koppar) som försörjer fastigheterna Utkiken 1, 2 och 3 med telefoni och bredband.



Orange linje anger ungefärligt läge för teleledning enligt uppgift från Skanova.

HÄLSA, SÄKERHET

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Klimatändringar som medför höjda havsnivåer kan komma att utgöra en säkerhetsrisk för framtida boende i området.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning för inom det specifika planområdet har inte genomförts.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar bostäder. Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på fastigheterna Utkiken 12 och 13 med annan utformning och placering än vad gällande plan medger.

Planförslaget innefattar:

- Bostäder
- Prickmarken är oförändrad för att linjera med övrig prickmark i kvarteret.
- Kryssmarken på Utkiken 13 minskas med 3 meter.
- Nockhöjd 8,5 meter.
- Byggnadshöjd 4,0 meter.
- Planbestämmelse om marklov (n₁) för att skydda karaktärgivande tallar.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen är bostäder. Förslaget följer även fördjupad översiktsplans intentioner eftersom den nya markanvändningen stämmer överens.

FÖRESLAGEN STRUKTUR OCH BEBYGGELSE

BEBYGGELSE

Detaljplanen reglerar bebyggelse på kvartersmark och medger endast bostadsbebyggelse.



Vy från Strandlyckevägen mot planområdet och föreslagen bebyggelse.



Fågelperspektiv, vy mot föreslagen bebyggelse på Utkiken 12 och 13.

KOMPLEMENTBYGGNADER

Garage och/eller komplementbyggnader ska placeras minst en meter från tomtgräns. Det förenklar underhållet av eventuella komplementbyggnader på den egna fastigheten eftersom detta kan utföras inom den egna tomten.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Planområdet ingår i området Gamla Viken definierat som riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Tillägg och ny byggnation i denna typ av områden bör ske restriktivt och med stor hänsyn till kulturmiljön.

Nya byggnader ska anpassas till den befintliga miljön och hänsyn ska tas till områdets karaktärsdrag och kulturhistoriska värden.

I detaljplanen medges och regleras byggnadsvolymer genom byggnads- och nockhöjd.

Ny bebyggelse utförs företrädesvis i traditionella material som sten, tegel och/eller trä. I sin färgskala ska ny bebyggelse ansluta till kvarteret i övrigt.

Bevarandevärdet inom planområdet består till stor del av kvartersstrukturer, siktlinjer, bygglinjer och gatuvyer. Prickmarken föreslås därför förbli oförändrad i förhållande till gällande plan.

RIKTLINJER FÖR NATUR

Tallen är här en karaktärsväxt i strandmiljön. En planbestämmelse om marklov (n₁) föreslås för att skydda de karaktärsgivande tallarna på Utkiken 13 eftersom träden på fastigheten har stort värde för helhetsmiljön.

PARKERING OCH UTFARTER

Parkering och angöring ska ske på den egna fastigheten. Utkiken 12 har sin tillfart från Strandlyckevägen och Utkiken 13 från Fyrgatan.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheterna kan kopplas till befintligt VA-nät. Vattennätet kräver en mindre utbyggnad för att nå Utkiken 12.

DAGVATTENHANTERING

Hantering och omhändertagande av dagvatten ska ske på den egna fastigheten.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Antagande förväntas kring årsskiftet 2016/2017.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören skall kontakta huvudmän för el- och teledistribution med mera innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering samt eventuell flytt av förekommande kablar.

Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas i samförstånd mellan exploatör och Skanova.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget.

Den tidigare gällande fastighetsplanen för Utkiken 3 (från vilken båda fastigheterna avstyckats) är upphävd. Denna planändring vann laga kraft den 14 december 2006.

FASTIGHETSBILDNINGÅTGÄRDER

Det finns ett avtalsservitut till förmån för Utkiken 3, akt 1284IM-14/19719.

”Det upplåtna servitutet avser rätt för den härskande fastighetens ägare att nyttja på den tjänande fastigheten belägen postlåda och grind belägen på markområde i tomtgräns mellan den härskande och den tjänande fastigheten samt få utnyttja den väg som är markerad i bilaga 1 tillhörande akten.”

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Genomförandetiden är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Minsta fastighetsstorlek är 435 kvadratmeter.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

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

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTMHUS

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

BULLER

Miljökvalitetsnormen för buller är en så kallad målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: ”*det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa*”. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Sammantaget bedöms planförslagets genomförande inte innebära risk för skadliga effekter på människors hälsa.

VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I behovsbedömningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

Sammantaget bedöms inte gällande nationella och regionala miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

För att beräkna var medelvattennivåerna kommer att hamna i framtiden jämförs den landhöjning som kommer att ske fram till år 2100 med den förväntade havshöjningen. För haven runt Sverige förväntas en ökning av nivån med cirka 1 meter. Riktigt så mycket som en meters stigning av medelhavsytan kommer det troligen inte att bli längs Höganäs kust eftersom den pågående landhöjningen till viss del kommer att motverka effekten. Enligt SMHI 2012 kommer den faktiska höjningen längs kusten att vara cirka 85 cm.

Längs kustens profil förväntas även en erosion att ske till följd av havsnivåhöjningen. De allra mest erosionsutsatta sträckorna längs Höganäs kust är redan idag försedda med kustskydd men kommer att behöva förstärkas.

De högsta vattenstånden längs kusten inträffar vid tillfällen med kraftiga stormar och nordvästliga vindar. Förutom en generell ökning av medelvattenytan i havet kommer det sannolikt att ske en förändring även i stormfrekvensen, vilket kommer att påverka återkomsttiden för höga vattenstånd i framtiden.

Planområdet ligger direkt intill kusten i Viken varför ovanstående är angeläget att uppmärksamma.

Texten ovan är tagen ur, *Översiktlig klimatanalys för Höganäs kommun*, Malmö 2013-11-06.

I kommunens KLIMATPM, om stigande havsnivåer och erosion (godkänd av KS 2012) redovisas ett antal byggrätter som ligger lågt och riskeras att översvämmas. Utkiken 12 är en av dessa. De detaljplaner som har studerats ligger under eller mycket nära gränsen för +3,5 meter över havet.

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.