

Akt nr:
1284 - P00 / 227

AU\$1284-P00/227

Skåne län

1284-P00/227

karta: P₁ (2 st)

Upprättade år

2000

Dnr

M001066

Ärende

Detaljplan för kv Pekpinnen i Viken
(Bäckaskolan)

Kommun

Höganäs

Län

Skåne

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

I denna lantmäteriakl får inte ens med biyerts ske anleckning,
lörstrykning eller dylikt.

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

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band

101 numrerade sidor

— inneliggande karta

2 annan karta P₁

Detaljplan för
kvarteret PEKPINNEN i Viken, (Bäckaskolan)
 Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000

Illustration skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse och utlåtande över utställning

SYFTE

Planarbetet syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med centralt läge i Viken. Samtidigt bereds plats för en mindre allmän park samt viss service såsom samlingslokaler och/eller gymnastiksal, mindre butik, barnstuga etc med möjlighet att använda befintliga skollokaler. Bibliotek och befintliga bostäder avses inte förändras.

PLANOMRÅDE

Planområdet omfattar hela kvarteret Pekpinnen väster om väg 111 i Viken. Planområdet gränsar i norr till väg 111, i öster till Markavägen, i söder till Bäckavägen och i väster till Hemgårdsvägen.

Inom planområdet finns idag Bäckaskolan, som på grund av överskott på skollokaler i Viken avses avvecklas. En del av de gamla skolbyggnaderna kan eventuellt återanvändas. Biblioteket utmed Bäckavägen förutsätts bestå. I kvarterets västra och norra delar finns väl uppvuxna trädbestånd, som bör kunna utgöra stomme till en mindre "stadspark".

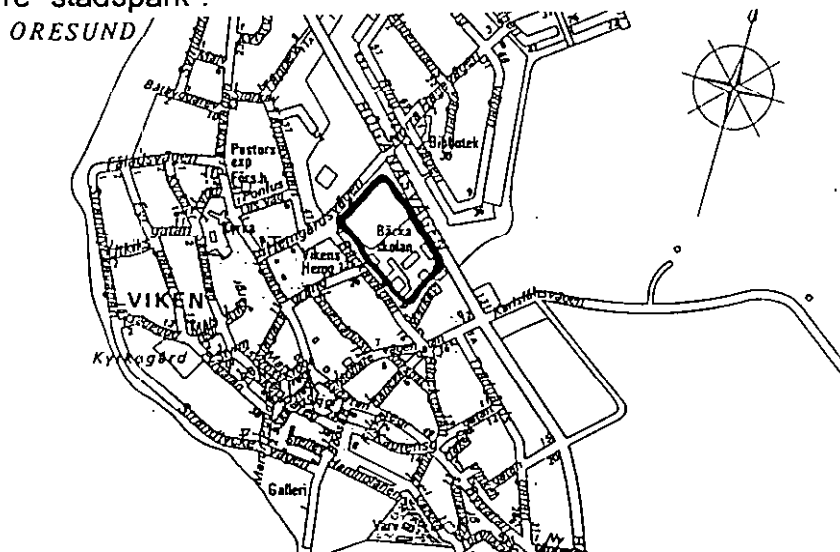


Fig.1; Planområdets läge i Viken.

Större delen av kvarteret ägs av kommunen. Privata fastigheter med bostadshus samt en byggnad för teknisk försörjning finns utmed Bäckavägen och Markavägen.

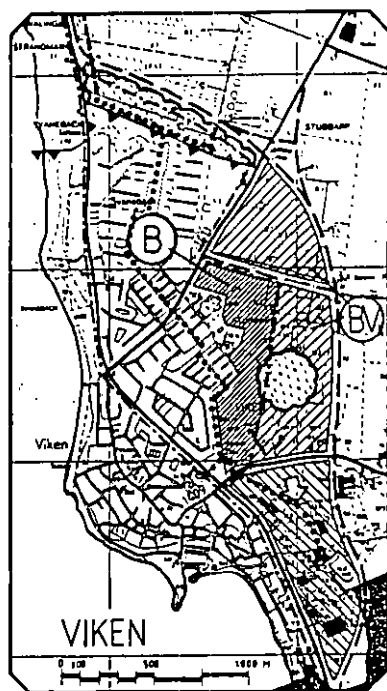
Planområdets yta är ca 35 000 m².

TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT

Översiktsplanen.

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1993-10-07, anges att "befintliga skolor kommer troligen på sikt att omorganiseras så att låg-, mellan- och högstadieskolor samlokaliseras. Visst extra utrymme vid den nuvarande högstadieskolan kan då behövas." Det framhålls också att byggande i Viken behövs om befintlig kapacitet i service ska kunna utnyttjas. Antalet äldre ökar oberoende av utbyggnad.

Genomfartstrafik för bilar föreslås ledas öster om samhället på ny väg 111. Möjlighet att dra en kollektivtrafiklinje på egen bana genom Viken på nuvarande väg 111 reserveras (bussbana eller snabbspårväg).



- föreslagen bansträckning för kollektivtrafik
- föreslagen ny väg

Fig.2; Utdrag ur översiktsplanen.

Ny sträckning av väg 111.

Kommunkansliet och stadsbyggnadskontoret hade, i enlighet med kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut § 195/96, redovisat beslutsunderlag för principiellt ställningstagande till ny sträckning av väg 111 öster om Viken, som en första etapp av översiktsplanens långsiktiga mål om en ändrad sträckning av väg 111 inom Höganäs

17
kommun. Kommunfullmäktige beslöt 1996-09-05—09 att godkänna ny dragning av väg 111, förbifart öster om Viken.

Inför Vägverkets beslut avseende förstudie väg 111 delen trafikplats Allerum-Domsten, yttrade kommunstyrelsen 1997-03-27; "Höganäs kommun ser positivt på den föreslagna breddningen som medför ökad framkomlighet och trafiksäkerhet.

Med hänsyn till att väg 111 är en av länets mest trafikerade vägsträckor skulle det vara värdefullt om vägen kan utformas som en fyrfältsväg med mitträcke enligt senaste koncept. Även om bara den aktuella delsträckan får denna standard är det positivt och när en ny förbifart Viken kommer till utförande kan samma vägsektion vara lämplig då vägen går i kurva som begränsar omkörningssikten."

Vägverket beslutade 1997-06-25 att ta fram en arbetsplan inklusive miljökonsekvensbeskrivning omfattande breddning av nuvarande väg, Allerum-Domsten, till 13 meter.

Områdesplan.

Områdesplan för Viken antogs av kommunfullmäktige 1984-05-17. I huvudsak har översiktsplanen ersatt kommunens ställningstagande från 1984. Ur trafiksynpunkt kan noteras att ny förbifart förutsättes och att Hemgårdsvägen och Banckagatan ingår i stomnätet mellan Bygatan och väg 111. Beträffande gång- och cykelvägar framhålls att antalet korsningspunkter med väg 111 bör reduceras. Tvärförbindelser mellan Gamla Viken och övriga Viken är mycket väsentliga med hänsyn till lokaliseringen av de olika målpunkterna för oskyddade trafikanter (skolor, butiker, bad). Tunnel under väg 111 i förlängningen av Markavägen ingår i gång- och cykelvägnätet.

Detaljplaner.

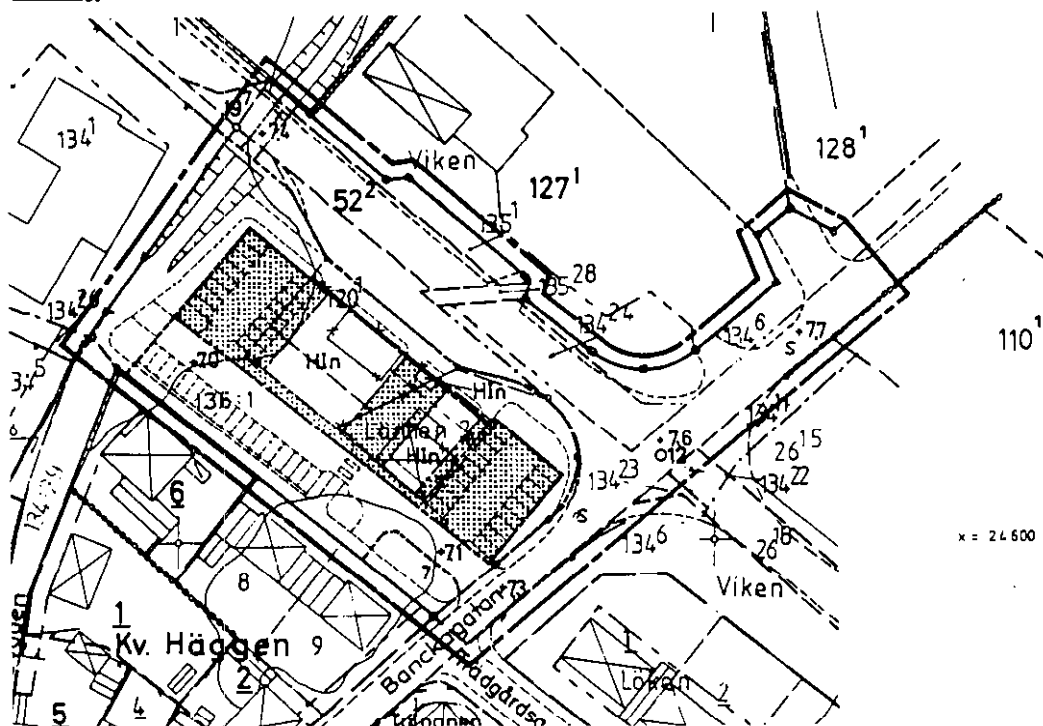


Fig.3; Utdrag ur detaljplan från 1983, arkivnr. 15/83.

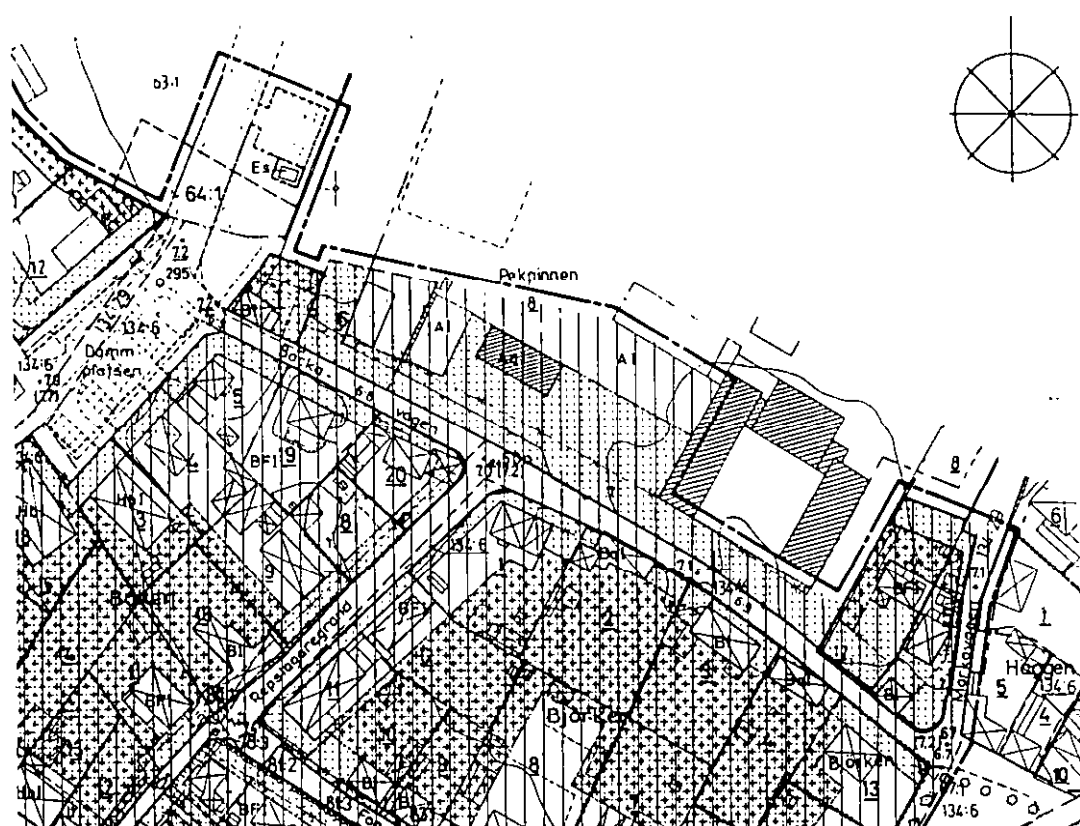
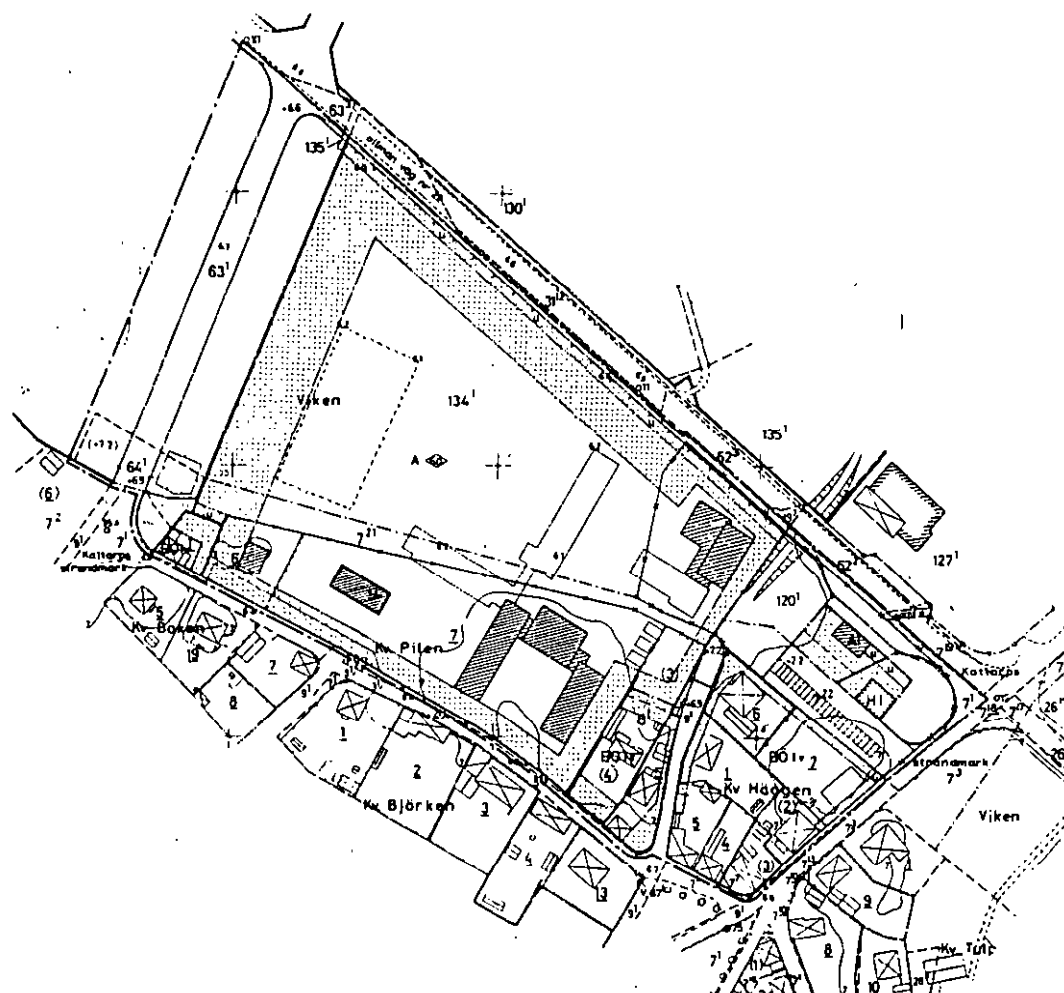


Fig.4; Utdrag ur detaljplan från 1968, arkivnr.10/69 överst, och från 1988, arkivnr. 46/88 underst.

21

För större delen av kvarteret Pekpinnen gäller detaljplan fastställd 1968-07-23, arkivnr. 10/69. Området för skolan är avsatt för allmänt ändamål. Utmed Hemgårdsvägen löper ett brett parkstråk.

Biblioteket och de privata fastigheterna utmed Bäckavägen i söder ingår i planen för kvarteret Eken m.fl. i Viken, laga kraft 1988-04-29, arkivnr. 46/88. Bevarandebestämmelserna är uppmärksammande i detaljplanen; biblioteket är q-märkt och delarna utmed Bäckavägen har skräffering som utmärker område där särskild uppmärksamhet förordas med hänsyn till bebyggelsens och markens kulturhistoriska värde.

Slutligen ingår även den västligaste delen av stadsplan för kvarteret Lönne m.m. i Viken, fastställd 1983-09-23, arkivnr. 15/83 i planförslaget. Området som berörs är avsett för allmän plats, park.

Kulturmiljöplanen.

Kulturmiljöplanen, antagen av kommunfullmäktige 1993-05-17, visar att de sydligaste delarna av kvarteret Pekpinnen ingår i riksintresset för kulturmiljövård. Fastigheterna i de sydvästra respektive sydöstra hörnen är markerade som byggnader med påtagligt värde för kulturmiljön. Det lokala bevarandebestämmandet är markerat något större än riksintresset, men befintliga skolbyggnader ingår ej.

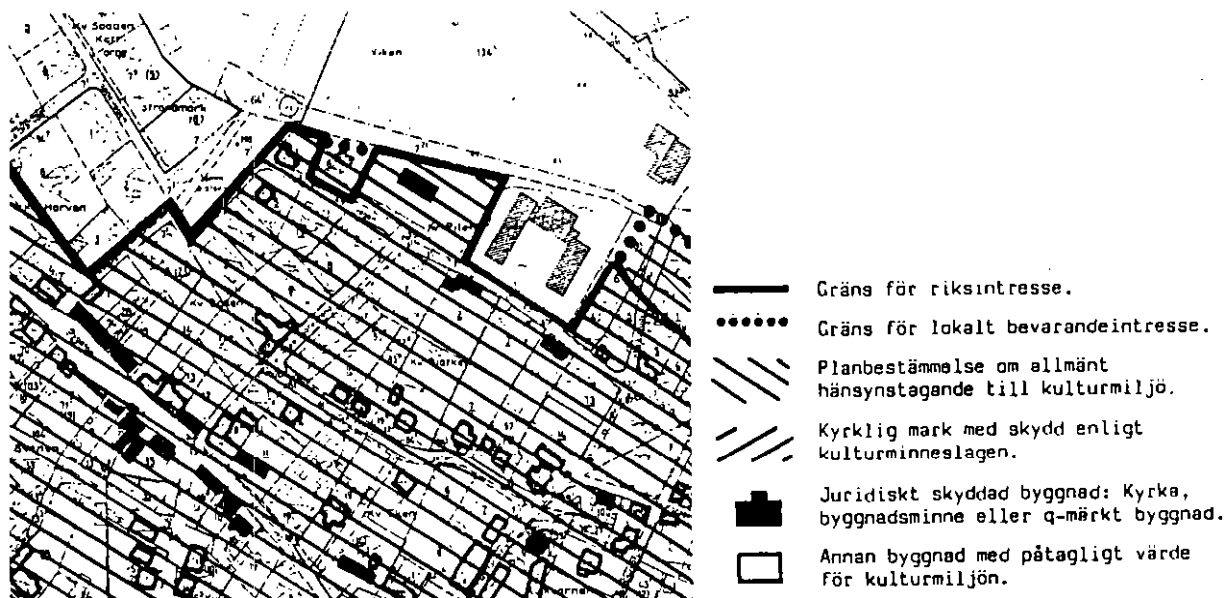


Fig. 5; Utdrag ur Kulturmiljöplanen.

Program.

Kommunstyrelsen hade i § 100/97 antagit preliminärt program till detaljplan för kvarteret Pekpinnen, Bäckaskolan i Viken, upprättat av stadsbyggnadskontoret den 23 juli 1997. Kommunstyrelsen beslöt i § 136/97 bl a att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att i samråd med exploatören utarbeta detaljplaneförslag i enlighet med redovisad preliminär tidsplan. 1997-11-04 godkände kommunstyrelsens arbetsut-

skott förslag till detaljplaneprogram tillsammans med illustrations-skisser som underlag för programsamråd. Samrådstiden var 11 - 25 november 1997. Samråd kring planförslaget har ägt rum under tiden 12 - 26 januari 1998. Inkomna synpunkter har sammanfattats i samrådsredogörelsen daterad 1998-01-27. Synpunkterna har redovisats i kommunstyrelsens arbetsutskott 1997-12-02 och 1998-01-27.

Planområdet avses enligt programmet användas för bostäder, ev. livsmedelsbutik, möjlighet till annan service, en mindre "stadspark" samt bibliotek i befintliga lokaler. Efter genomgång av inkomna synpunkter från samrådsmöte och skrivelser har bl.a. följande punkter bearbetats; trafiksituationen (utfart/infart till väg 111 har slopats, befintliga trafikförhållande redovisas i planbeskrivning, infart från Markavägen och gång- och cykeltunneln har särskilt studerats likaså förslag till utformning av Hemgårdsvägen och korsningen med Bäckavägen, ytterligare parkering har illustrerats i kvarteret), bullersituationen, befintlig vegetation och parkens omfattning, område för centrumfunktioner (t.ex. livsmedelsbutik) har begränsats.

Förutsättningarna för utformningen av detaljplanen efter programsamråd har sammanfattats i följande skiss:

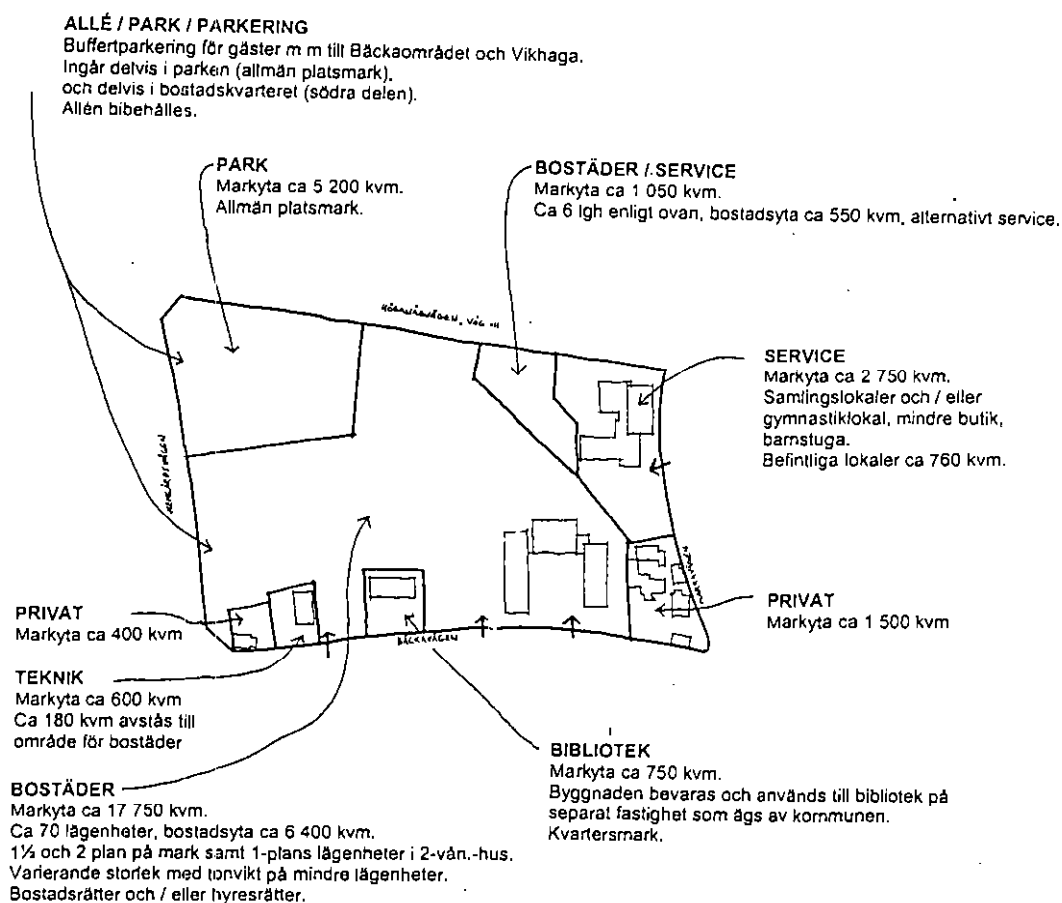


Fig.6; Förutsättningar för detaljplanen efter programsamråd.

Avtal om försäljning och exploatering av kv Pekpinnen.

Det preliminära planprogrammet för kv. Pekpinnen och en promemoria upprättad i anslutning till programmet omfattande även exploateringsförutsättningar för kvarteret Ekorren i Höganäs, beslutades i § 100/97 av kommunstyrelsen utgöra grund för förhandling med exploatörer avseende kv Ekorren och kv Pekpinnen.

Kommunstyrelsen hade i § 136/97 beslutat bl a att godkänna förslag till tidsplan, avtalskonstruktion och arbetsplan för exploatering av kv Ekorren och kv Pekpinnen, och att förorda HSB:s förslag till byggprojekt i kv Ekorren respektive idéskiss för bebyggelse i kv Pekpinnen och uppdra åt kommunkansliet att förhandla med HSB om förslag till avtal. Kommunkansliets förslag till exploateringsavtal godkändes 1997-12-11 av Kommunfullmäktige.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Lokalisering.

Kvarteret Pekpinnen är centralt beläget i Viken med nära anknytning till den gamla bybebyggelsen genom gatunätet men även med direkt koppling till Vikens nyare delar på motsatt sida väg 111 och Hemgårdsvägen. Service som bank och närbutik och busshållplats finns i anslutning till kvarteret. Utmed Hemgårdsvägen finns servicehus för äldre. Inom kvarteret finns bibliotek och möjlighet att utnyttja befintliga skollokaler till samlingslokaler, gymnastiklokal etc.

Vegetations- och naturbeskrivning.

Inför programarbetet gjorde kommunekologen en inventering 1996-12-09 vilken ingår som bilaga till programmet.

Området kring Bäckaskolan har en lummig och grön karaktär. En bred bård av uppväxta lövträd skärmar av skolområdet mot väg 111 och mot Hemgårdsvägen. Enstaka solitärträd finns också spritt mellan skolbyggnaderna.

Längs gränsen i väster dominerar ca 50-årig almskog med inslag av klibbal, björk, ek och sälg. Undervegetationen är tät med bl.a. hallonris, hagtornsbuskar och gräs. Längs gränsen mot väg 111 dominerar 50-70-årig björkskog med enstaka inslag av bok och alm. Här är undervegetationen glesare, men på våren blommar rikligt med vitsippa. I det nordvästra hörnet finns ett fuktigt parti med en del kärrväxter. I dungen finns rikligt med död ved på stammar och grenar vilket gynnar insekter och småfåglar. I björkdungen finns sedan några år tillbaka en stor råkkoloni (ca 90 bon 1996).

Enligt den Skånska Rekognoseringskartan (1812-1820) fanns tidigare på platsen en mindre damm/sjö, sannolikt en s.k. "vanning" där byns djur vattnades. Sedan denna torrlagts i mitten av 1800-talet har den nuvarande vegetationen successivt utvecklats.

Området har naturvärden som är ovanliga för trakten och som bör tillvaratas vid en ny planläggning.

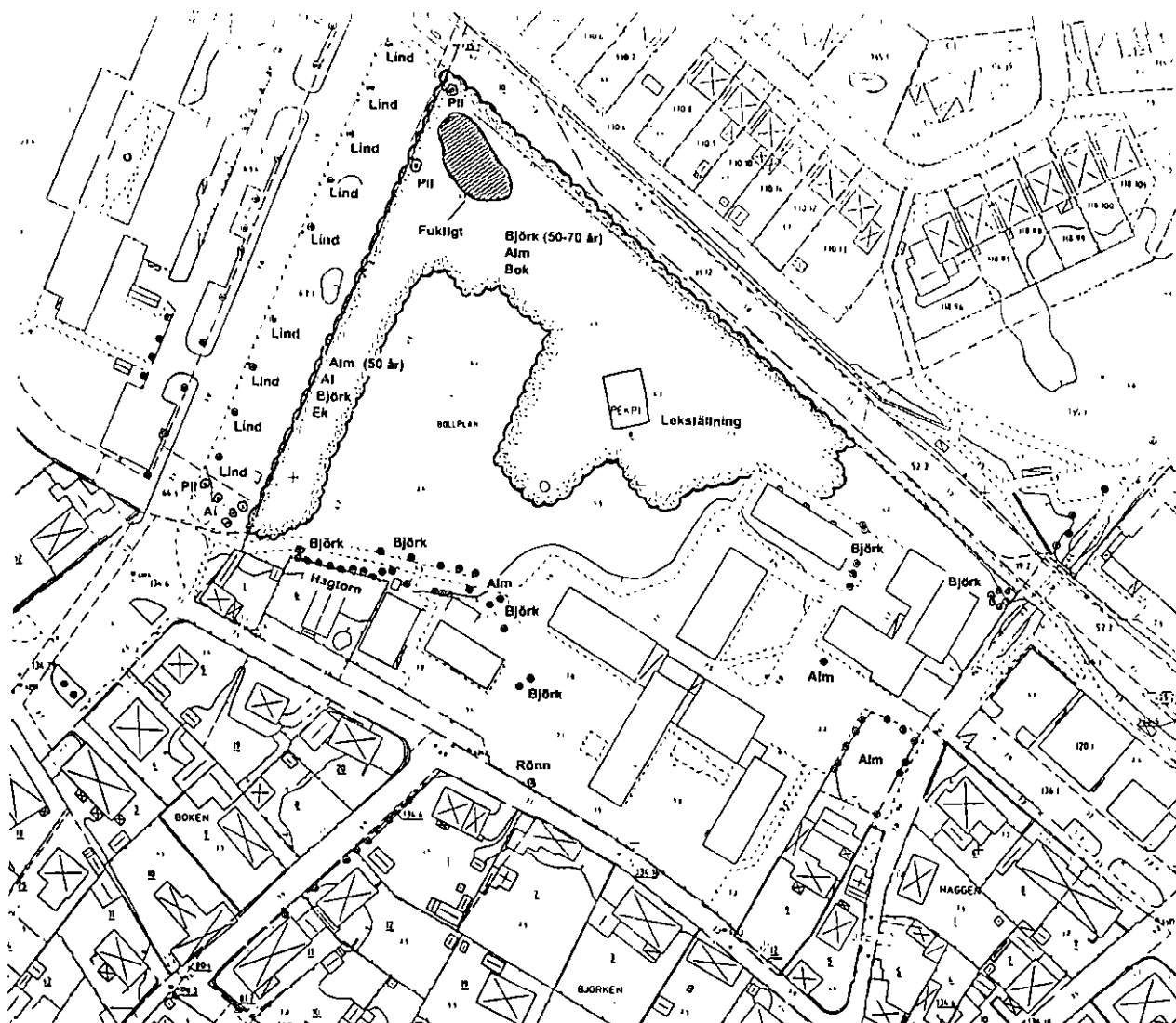


Fig. 7; Vegetationsinventering

Markförhållande.

Vid vissa typer av geologiska förhållanden i form av isälvsavlagringar har det rapporterats stora risker för naturlig markstrålning av radon. En kontroll 1987 har inom Höganäs kommun påvisat två mindre lokalt begränsade områden vid Farhult och Brunnby med dessa geologiska förutsättningar. Mätresultatet ligger här under det hygieniska gränsvärdet. I översiktsplanen framgår att det enligt gjorda analyser inte finns skadliga nivåer av radon i marken inom kommunen.

Översiktlig geoteknisk undersökning utförd av Tyréns Infrakonsult AB i februari 1997 finns bilagt programmet.

Inom området är markytan relativt plan kring nivåerna +6 och +7.

I de undersökta borrhålen utgörs jordlagren överst av 0,1-0,3 m mulljord och multhaltig sand. Lokalt i borrhålen förekommer fyllning bestående av mulljord, sand, grus, silt och lera ned till ca 0,5-1,5 m djup. De övre jordlagren följs omväxlande av siltig lerig sand och sandig lera. Jordlagren är omväxlande löst till fast lagrade närmast markytan ned till ca 0,5-3,0 m djup varefter allt fastare lagring följer. Jordlagren innehållande silt och lera uppvisar en vattenkvot kring 10-25%.

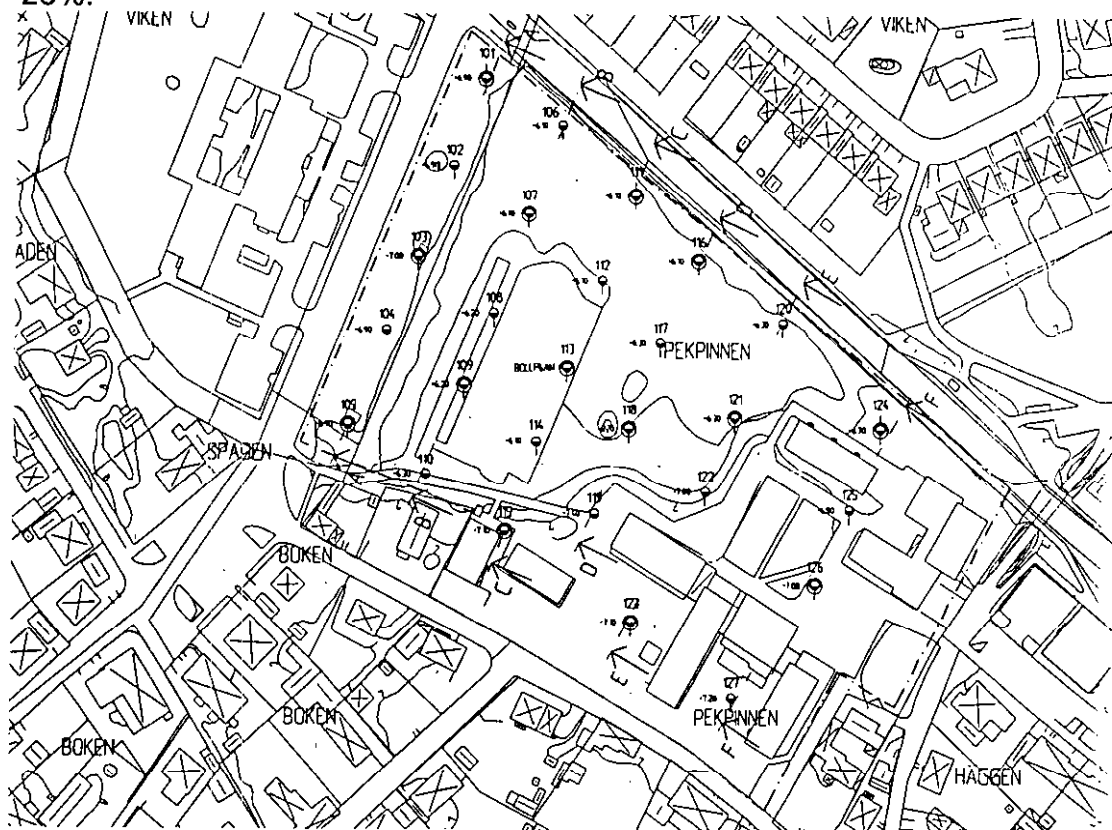


Fig. 8; Borrplan

Vid undersökningstillfället noterades fritt vatten i borrhålen, på ca 1,0-2,6 m djup under markytan, motsvarande en nivå på +4,30 till +5,70 m.

De förekommande jordarterna bedöms som tjälfarliga.

Områdets jordlager utgörs, fränsett den översta mulljorden och fyllningen, av relativt god byggnadsgrund ur bärighets- och deformationssynpunkt. Inom området bedöms således grundläggning för en till tvåplansbyggnader kunna ske frostfritt med utbredda plattor/sulor eller hel kantförstyvad bottenplatta direkt på naturlig jord eller på packad fyllning, sedan all mulljord och fyllning bortschaktats. Grundläggning skall ske så att byggnader ej kan skadas av tjäle d.v.s. på frostfritt djup eller att tjälfarligt material urschaktas till frostfritt djup och ersätts med icke tjälfarligt material.

Undersökningen måste kompletteras i samband med detaljprojektering.

Fornlämningar.

De planerade arbetena berör inte några kända fornlämningar men det kan finnas under mark dolda, ej kända, fasta fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m.m., omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Befintlig bebyggelse.

En kulturhistorisk bebyggelseinventering utfördes i november 1996 av Landsantikvarien i Malmöhus län och finns som bilaga till programmet.

Bäckaskolan: Skolan består av flera delar, 1961 byggdes en första etapp bestående av dels en trelängad anläggning med i mitten en bred byggnad med expedition, slöjdsal, bibliotek m.m., omgiven av två paviljonger med klassrum, dels en gymnastikbyggnad med tillhörande omklädningsrum. Skolan byggdes till 1969 med två liknande paviljonger i vinkel samtidigt som en skolmatsal byggdes i anslutning till gymnastikbyggnaden. Dessa byggnader har ett gemensamt arkitektoniskt uttryck. De är byggda i gult fasadtegel över en låg betonggrund. Gavelrösten är inklädda med gråmålad panel. Klassrummen har generöst tilltagna fönsterytor. Sadeltaken har relativt flack lutning och är belagda med brungrå enkupiga tegelpannor. Plåtarbeten som huvar, hängrännor och stuprör är av koppar. 1974 byggdes en paviljong längs väg 111, i barackform med en brunlaserad lockpanel i fasad och platt tak. 1981 tillkom invid nuvarande biblioteket ytterligare en byggnad i barackform med ljus fasadpanel och platt tak.

Biblioteket: Biblioteksbyggnaden byggdes ursprungligen som skola år 1884 med 2 skolsalar och lärarinnebostad på ovanvåningen. Det var Vikens tredje skola. Byggnaden består av en länga av gult charmotterat tegel över en grund av oputsad natursten. Sadeltaket, som har relativt stora språng och överhäng, är av gråbrunt enkupigt tegel och har synliga dekorerade taktassar. Fönstren av vitmålat trä med mittpost och fasta spröjsar kröns av putsade, raka, profilerade kornischer. Entrédörren är av ramkonstruktion med fyllningar och överljus. Mot söder är i takfallet en bred kupa med fem fönster, mot norr finns en bred och två mindre kupor. Skorstenen sticker upp i norra takfallet och är av oputsat tegel. Detaljer som kupor, hängrännor, stuprör och ventilationshuvar är utförda i kopparplåt. 1993 tillkom en handikapp-ramp mot Bäckavägen till följd av huset byggdes om till bibliotek.

Bostadshus, Pekpinnen 1: Bostadshuset, kallat "Lillstugan", ligger i liv med gatan. Det har stråtak och vitputsade fasader över en låg svart putsad grund. Fönstren är av vitmålat trä med mittpost och fasta spröjsar. I takfallet mot norr är en stor kupa. Skorstenen är konisk och putsad. Entrédörren är av äldre typ, panelad pardörr i fiskbensmönster och försedd med överljus. På gaveln mot öster är en veranda. En tillbyggnad från 1968 längs Hemgårdsvägen mot norr är

försedd med pulpettak och saknar fönster mot gatan. Mot Bäckavägen avgränsas fastigheten med ett vitt spjälstaket.

Två bostadshus, Pekpinnen 5: Befintligt hus utmed Bäckavägen är ett korsvirkeshus med vitmålade tegelfack och svartmålade timra. Fönstren är täckmålade vita och har fasta spröjsar och mittpost. Taket är belagt med mörka betongpannor och har mot söder två små kupor. Skorstenen inock är vitputsad och något konisk. Vindskivorna är vitmålade. Fönsterfoder och fönsterluckor är dämpat blåmålade. Entrédörren har flyttats från fasaden mot Bäckavägen till gårdssidan. Huset vid Markavägen är uppfört i gult tegel över en putsad sockel. Taket är belagt med röda tegelpannor. Mot öster finns en gråmålad takkupa av plåt. En oputsad skorsten är placerad inock. Fönstren är vitmålade med mittpost och fasta spröjsar. Huset är tillbyggt med ett entréparti i gult tegel med papptak. Tomten är hägnad mot söder och sydost av naturstensmur och åt Markavägen ett vitmålat spjälstaket.

Bostadshus, Pekpinnen 9: Huvudbyggnaden ligger indragen ett stycke från Bäckavägen. Huset är vitputsat med rött tegeltak, mot söder är en frontespis och en förstukvist tillbyggda. Mot norr är huset delvis påbyggt med annan takvinkel. Tillbyggnader har under 1980-talet gjort att byggnaden erhållit en u-formad plan.

Telebyggnad, Pekpinnen 6: Gulmålad panelbyggnad i ett plan på betongplintar. Byggnaden saknar fönster. Rött tegel på flackt sadeltak.

Kulturmiljö.

Av de uppräknade byggnaderna är endast en q-märkt i gällande detaljplan, biblioteksbyggnaden. Den är förhållandevis välbevarad och är en god representant för det sena 1800-talets skolbyggnadstradition vad gäller planlösning, fasader, material och artikuleringar.

Bostadshusen är samtliga mer eller mindre ombyggda, men speglar ganska väl den lokala byggnadstraditionen vid tiden för deras tillkomst. En del utvändiga förändringar har gjorts på husen som i viss mån reducerat deras kulturhistoriska värden.

1970-1980-talens skolbyggnader har inte någon formmässig anknytning till den kulturhistoriska miljön i grannkvarteren. 1960-talets byggnader, uppförda i en stil typisk för sin tid, kan däremot sägas vara något så när anpassade i material och skala till 1800-talets skolbyggnad och miljön vid Bäckavägen.

Miljön vid Bäckavägen präglas av småskalig bebyggelse, främst söder om vägen. Bebyggelsen är av varierande ålder, material och form, men domineras av låga hus i liv med eller nära gatan.

Trafikförhållanden.

Väg 111 passerar planområdets nordöstra sida. Nuvarande trafik norr om Viken är 8000 fordon/årsmedeldygn och söder om Viken 9800 fordon/årsmedeldygn varav ca 5% tunga fordon, enligt Vägverket augusti 1995. En förbifart öster om Viken kommer att minska trafiken betydligt. Den skyltade hastigheten är idag 70 km/h. Kommunen och Vägverket Region Syd har nyligen byggt om vägen till en s.k. miljöprioriterad huvudgata. Syftet var bl.a. att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten för cyklister och gående, göra trafiksituationen tydligare för bilister samt förbättra förutsättningarna för kollektivresande genom upprustning av busshållplatser. I Vägverkets arbetsplan från 1995 kan man om vägavsnittet förbi planområdet läsa; "Vägen går genom samhällets centrum men som bilist upplever man inte mycket av detta. Som boende upplever man vägens barriäreffekt starkt på denna sträcka. Inom vägområdet har man begränsade möjligheter att betona samhällets centrum. Det borde dock vara angeläget att utanför vägområdet betona centrum genom byggnader, som med innehåll, arkitektur och planteringar m.m. anger att man befinner sig i centrum. Förslaget omfattar, förutom de långsgående gång- och cykelvägarna, också förändring av busshållplatserna och förbättring av övergångsställen."

Bullerberäkning har utförts enligt "Nordisk beräkningsmodell för vägtrafikbuller 1989" av Vägverket. För beräkningarna har årsmedeldygnstrafik på 9000 fordon med 5% tung trafik använts. Bullerbegränsande åtgärder kommer att bli nödvändiga.



Fig.9; Ljudnivån för 65 resp. 55 dB(A) vid 70 km/h, ur Vägverkets Arbetsplan Genomfart Viken 1995.

Gatunätet inne i Gamla Viken är smalt och slingrande, vilket i sig innebär att hastigheterna blir begränsade. Framför allt förekommer trafik till bostäder men hamnen är också en viktig målpunkt. Vid trafikräkning genomförd i oktober 1993 förekom på Bygatan, avsnittet mellan Repslagargränd och Krögaregränd, 1000 fordon/veckodygn eller 1139 räknat i vardagsdygnstrafik. Detta får betraktas som mycket måttligt. Bygatan är en trafikuppsamlande gata i byn. På ännu mindre gator, längre från allmänna målpunkter, är trafiken än mindre.

PLANENS INNEHÅLL

Tegnestuen Vandkunsten har för HSB tagit fram ett förslag till bebyggelse i kvarteret Pekpinnen som ligger till grund för planutformningen. Avvikelser från idéskissen ska vara möjliga, varför planförslaget har en flexibel inriktning.

I skissförslaget ligger tre bostadsklunkor kring smala entrégator, som utgår från Bäckavägen. Inspirerat av Vikens finmaskiga gatunät, där trafik, parkering och uppehållsutrymme löses i ett och samma rum, för gatorna fram mot den offentliga parken i områdets nordvästra hörn. Här föreslås det ursprungliga vattenhålet - "vanning" - återinfört. Mot Bäckavägen och Hemgårdsvägen framstår den nya bebyggelsen parallellt med dessa vägar och med gavelhus, bostäderna föres sen in mellan bibliotek och den bevarade gymnastiksalen. Bostäderna disponeras framför allt som radhus i 1½ och 2 våningar med egen trädgård. Mellan dessa för grönytor fram till parken. Våningsantalet kan variera mellan en, en- och en halv och två. Fasaderna ska vara av stenhuskaraktär (tegel eller puts) med blandning av trä och lätta plattmaterial, medan taken täcks med tegel och/eller svart takpapp.

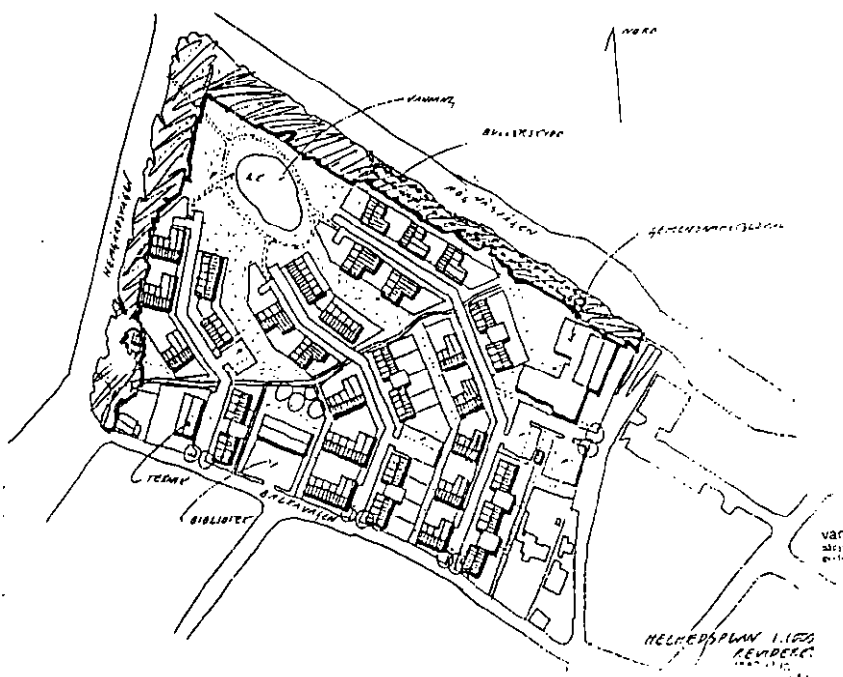


Fig. 10; Illustrationen.

Parken.

I kvarterets nordvästra hörn ska en allmän park finnas. Befintlig vegetation ska i största utsträckning behållas eller ersättas. I parkens lågpunkt finns redan ett fuktigt område, enligt vegetationsinventeringen, som avses förstärkas till en "vanning". Genom avtal med kommunen kan vattensamlingen användas för lokalt omhändertagande av dagvatten från bostadsbebyggelsen. Regnvatten från taken kan ledas i öppna rännilar till dammen, vars vattendjup får vara maximalt 20 cm med hänsyn till barnsäkerheten. Slänflutningar ska vara svaga. Överskottsvatten breddas till kommunens dagvattnet.

Parken är direkt tillgänglig från Hemgårdsvägen men också via bostadsgatorna från Bäckavägen. Parken ska kunna fungera tillsammans med planerad parkyta vid Vikhaga, på andra sidan Hemgårdsvägen, och ingå i ett stråk av allmänna grönytor från Vikensskolan med park och idrottsområde ner genom Norra Hage.

Parkens yta är ca 5 400 m². Enligt illustrationen fortsätter parken visuellt mellan bostadsgruppema. Man ska också ha god överblick mot parken från det diagonala gångstråket genom kvarteret. Den formella gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark är tolkningsbar.



Fig.11; Sammanhängande grönstråk.

Övrig allmän platsmark.

I förlängningen av Markavägen har gång- och cykelväg enligt gällande detaljplans intentioner (parkmark) tagits med i detaljplanen. Korsande tillfartstrafik får ske, enligt vad som sker idag. Avsikten är att förlänga rampen till gång- och cykeltunneln under väg 111 för att

få lägre lutning samt vidga sidorna. Särskild vikt har lagts vid utformningen av den korsade gång- och cykelvägen.

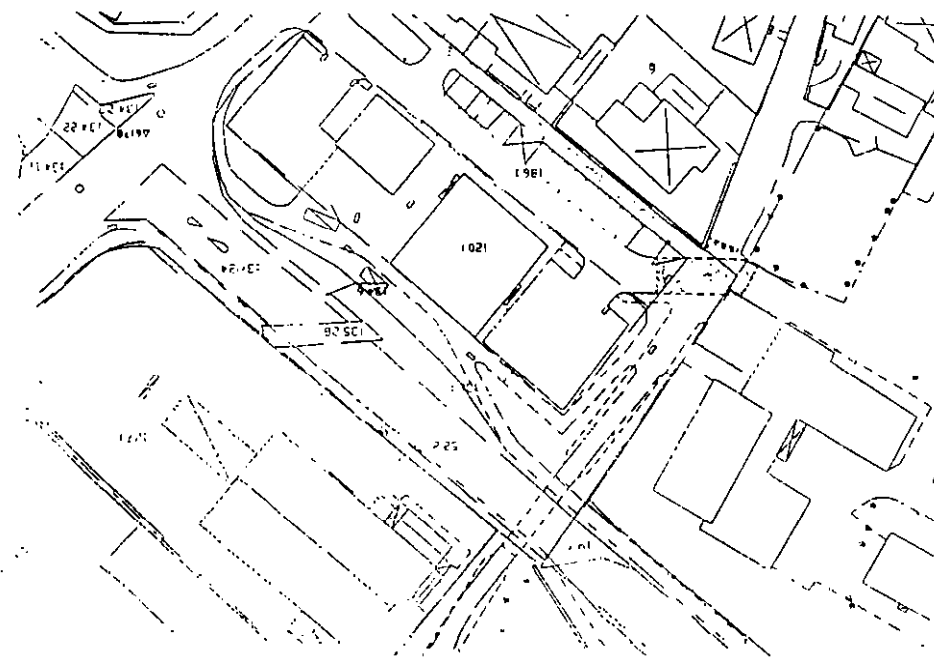


Fig.12; Gång- och cykelväg med ny utformning av dels ramp till tunnel under väg 111 och dels korsande tillfartstrafik.

Markavägen har enligt gällande plan en utvidgning just innan gång- och cykelvägen. Detta kan tolkas som en mycket liten vändplats, dock alltför liten för att vara användbar. "Vändplatsen" är inte genomförd i verkligheten. I detaljplanen föreslås att befintliga förhållanden, med en ganska smal Markaväg, inte ska förändras, och marken föreslås tillföras kvartersmark, dels parkering, som kan utformas som vändzon vid behov, och dels utfartsmöjlighet för Pekpinnen 9.

Gång- och cykelstråket som går under väg 111 ner mot gamla byn (på Markavägen) korsar Bäckavägen. Korsningen föreslås markeras med beläggning och ev. sk. "bula" för att få ett mera trafiksäkert gång- och cykelstråk, men också för att minska antalet utfarter från Bäckavägen till Banckagatan. Trafiken till och från det nya bostadsområdet ska gå via Hemgårdsvägen.

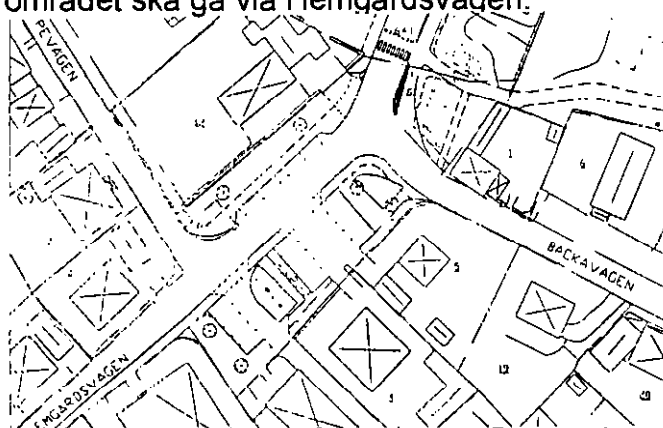


Fig.13; Föreslagen utformning av Dammplatsen.

Utanför planområdet har förslag tagits fram, vilket följer gällande detaljplan, för att förbättra trafikförhållandena i korsningen Hemgårdsvägen/Bäckavägen. Hemgårdsvägen har i förslaget blivit smalare, för att inte inbjuda till för höga hastigheter. Vägmark har därmed tillförts såväl park som kvartersmark.

Bebyggelse.

Kvarterets nya bebyggelse, i huvudsak bostäder, ligger placerad enligt illustrationen utmed bostadsgatorna/entrégatorna, som leder upp mot parken. På västra sidan av respektive gata är tänkt 1½-plans byggnader och på östra sidan 2-plans. Taklutning ska var minst 22 grader. Våningstalet är inte låst i detaljplanen. Exploateringen uttryckes istället som största tillåtna bruttoarea ovan mark, exklusive uthus, uterum, garage etc, 35% av totala området markerat med e₁, d.v.s. det område som är tänkt för bostadsbebyggelse. Ett 70-tal lägenheter blir möjliga att uppföra enligt illustrationen. Väljer man att bygga fler hus i ett plan innebär det att, antingen får en förtätning ske eller färre lägenheter byggas. Planen medger ca 7000m² bruttoyta för bostadsändamål, alternativt en mindre del service, ca 500m² enligt avgränsning på plankartan.

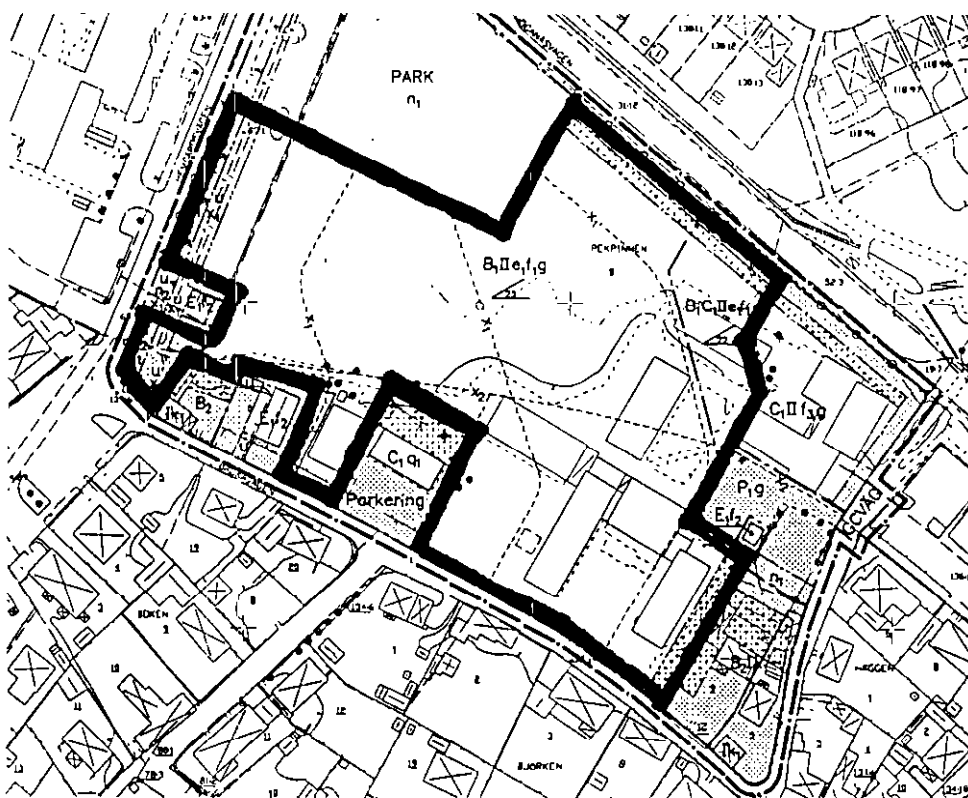


Fig. 14; Bruttoarean får vara högst 35% av markerat område.

Upplåtelseform kan vara hyres- eller bostadsrätt. Avsikten är att området bebyggs i ett sammanhang, ev. i ett par etapper. Efter sammanhållen exploatering kan dock reglering ske till enskilda fastigheter utan att planen utgör hinder. Möjlighet till gemensamhetsanläggning för ytor som bör vara tillgängliga för flertalet boende i kvarteret

gångstråket säkrats. Parallellt med Hemgårdsvägen ska en gång- och cykelväg anläggas som för upp till parken och väg 111. Gång- och cykelvägen ska löpa avskilt från Hemgårdsvägen, trafiksäkert i grönskan. Hemgårdsvägen föreslås utformas med smalare sektion och mark tillföres därför kvarteret. Utmed entrégatorna kommer parkering att finnas till respektive lägenhet. Även carportar föreslås. I varje entrégata finns gästparkering och sophantering.

Mot väg 111 får utfart/infart ej anordnas. Tillfart till kvarteret bör vid behov (alternativ utformning av bebyggelsegrupperna) kunna ske från Hemgårdsvägen via entrégata. Till- och utfart till enskilda fastigheter får inte anordnas från Hemgårdsvägen.

Bebyggelsen utmed väg 111 påverkas av buller från trafiken. Enligt MKB för väg 111 genom Viken utförd av Vägverket 1995 där beräkning av buller utförts enligt "Nordisk beräkningsmodell för vägtrafikbuller 1989" fås följande värden:

Vid en hastighet av 70 km/h

Vid en hastighet på 50 km/h

Avstånd från väggkant	Ekv inne dB(A)	Ekv ute dB(A)	Max nivå dB(A)
5 m	43,7	66,7	63,6
10 m	41,1	66,1	60,5
15 m	38,7	63,7	57,8
20 m	36,8	61,8	54,9
25 m	35,2	60,2	52,6
30 m	33,8	58,8	50,6
35 m	32,7	57,7	48,9
40 m	31,7	56,7	47,3
57 m	30,0	55,0	45,0

avstånd från väggkant	Ekv inne dB(A)	Ekv ute dB(A)	Max nivå dB(A)
5 m	39,6	64,6	63,5
10 m	37,2	62,2	60,5
15 m	34,8	59,8	57,8
20 m	32,8	57,8	54,9
25 m	31,8	56,3	52,6
30 m	29,9	54,9	50,6
35 m	28,7	53,7	48,9
40 m	27,7	52,7	47,3
57 m			45,0

För beräkningarna har årsmedeldygnstrafik på 9000 fordon med 5% tung trafik använts. Med samma förutsättning och vid en hastighet på 70 km/h har följande beräkningar gjorts av BC Lydforhold ApS i Dragör;

På uteplats utan skärm:
Avstånd från vägen 14m
Väghöjd 0 m
Mottagarhöjd 1,6 m

Korrektion för yta 0,0
Korrektion för skärm
Total ljudnivå 67,8 dB(A)

På uteplats med 1,8 skärm:
Avstånd från vägen 14 m
Väghöjd 0 m
Mottagarhöjd 1,6 m
Avstånd från skärm till väg 7 m
Avstånd fr skärm till mottag. 7 m
Skärmhöjd (mot.sida) 1,8m

0,3 dB(A)
-11,1 dB(A)
57,0 dB(A)

På samma uteplats om skärmen höjs till 2,0 m ljudnivån 55,5 dB(A)

Vid en sänkning av hastigheten från 70 km/h till 50 km/h sker en reduktion på ca 4 dB. Genom att placera husgavlarna mot väg 111 kommer uteplatserna i viss bullerskugga. Kompletterande uteplats kan eventuellt anordnas. Största bullerdämpningen får dock tas med hjälp av bullerskydd som i första hand bör vara av typen bred bullerhäck med fyllnadsmaterial, så att områdets gröna karaktär mot såväl väg 111 som in i kvarteret kvarstår. Fasadutformning med mindre öppningar mot väg 111 som ligger i norr, kompletterat med isolerglas förbättrar slutligen inomhusvärden. Möjlighet att använda några av de mest bullerutsatta delarna av kvarteret till centrumfunktioner har införts.

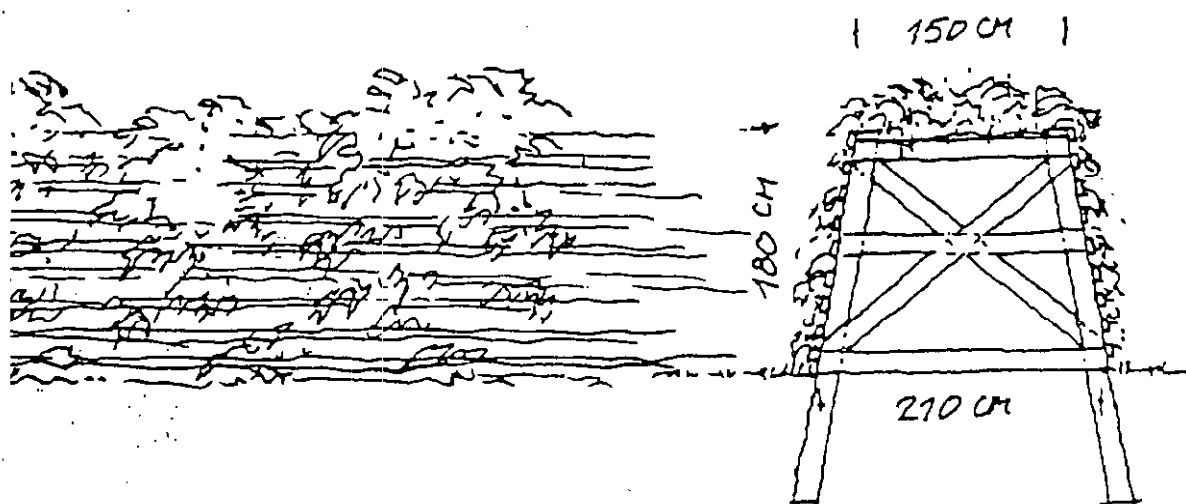
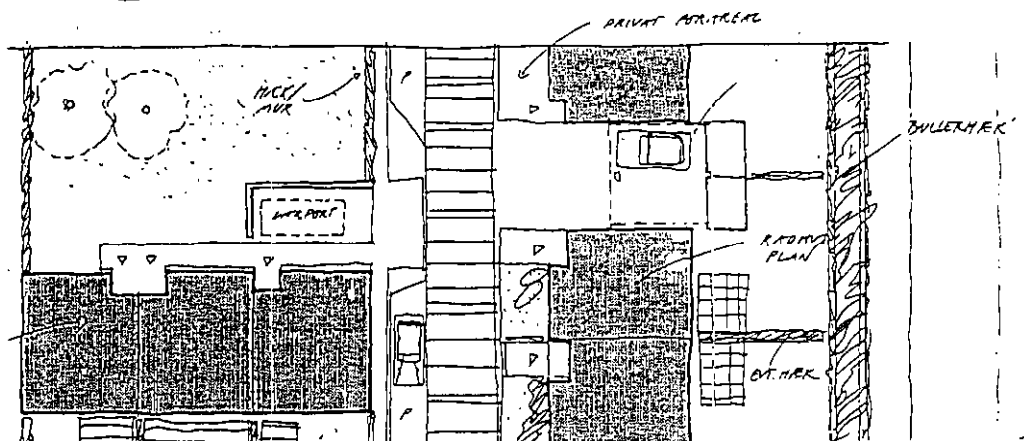
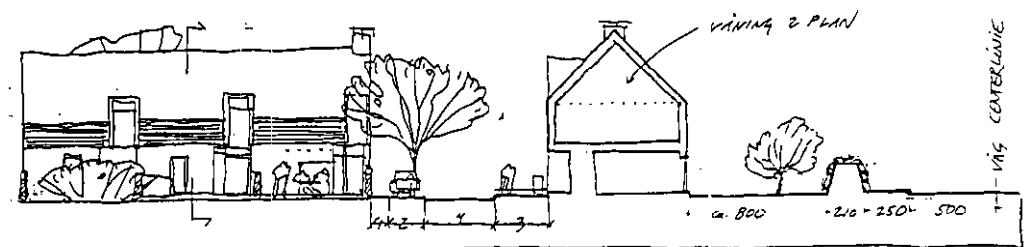


Fig.17; Bullerskärm mot väg 111.

Bullerskärmen utförs som en 1,8 (2,0) m hög träkonstruktion fylld med jord, enligt ritning, och bevuxen med storbladig murgröna (hedera hibernica) på vågrät yta och på sidorna, mellan beklädningsbrädorna, med småbladig murgröna (hedera helix).

Enligt länets miljöskyddsprogram vad det gäller planeringsmål bör följande riktvärde uppnås; 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad samt 70 dB(A) max. vid uteplats i anslutning till bostad och inomhus 30 dB(A) ekvivalent nivå + 45 dB(A) max.

Bullerskärm enligt ovan ska redovisas vid bygglov med bullervärden. Befintliga skolbyggnader, främst gymnastiksal och matsal, kan fortsättningsvis användas som samlingssal, gymnastiklokal, mindre butik eller barnstuga. Viss flexibilitet för ny- eller tillbyggnad har möjliggjorts genom att ett mindre angränsande område likaså kan användas för centrumfunktioner alternativt bostäder. Detta senare område ingår i den totala bruttoarean. Skolbyggnaderna vid Bäckavägen kan bevaras och användas till bostäder. Illustrationen visar dock ett förslag där de är rivna.

Källare får inte byggas i byggzonen över befintliga telekablar utmed Hemgårdsvägen.

Befintliga bostadsfastigheter föreslås i stort sett få samma planförhållanden som i gällande detaljplan. För Pekpinnen 9 har större byggzon mot norr införts, här finns redan en tillbyggnad, och fastigheten föreslås även bli större genom att mark tillföres dels från skoltomten i norr och dels från Markavägen i öster, för att möjliggöra en tillfredsställande garageinfart. Den tekniska byggnaden på Pekpinnen 6 föreslås avstå mark till bostadsområdet.

Biblioteket har utformats som en egen fastighet med viss utbyggnadsmöjlighet mot norr.

Kulturmiljövärden.

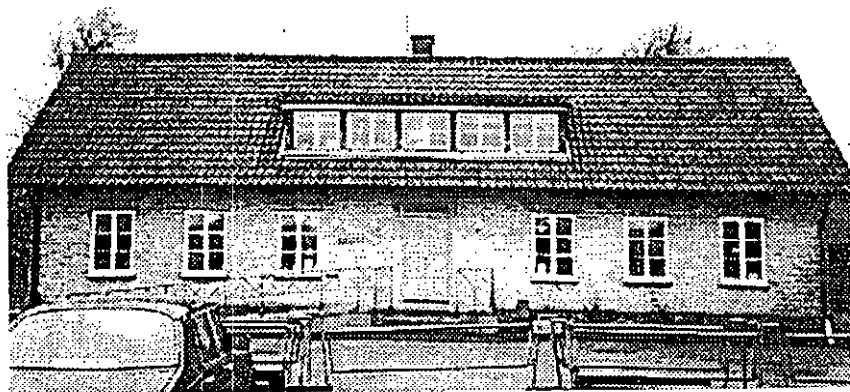


Fig.18; Biblioteket mot Bäckavägen.

Biblioteket är särskilt värdefullt ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt och q-märkningen kvarstår från gällande plan. Byggnaden får inte rivas. Ursprungliga exteriördetaljer ska bevaras. Se beskrivning sid. 11.

Varsamhetsbestämmelse har lagt på övriga bostadshus utmed Bäckavägen och Markavägen.

Kvaliteterna hos bostadshuset på Pekpinnen 1 består i dess volym, sockel- fasad och takmaterial samt detaljer som dörrar och fönster. Se beskrivning sid. 11.

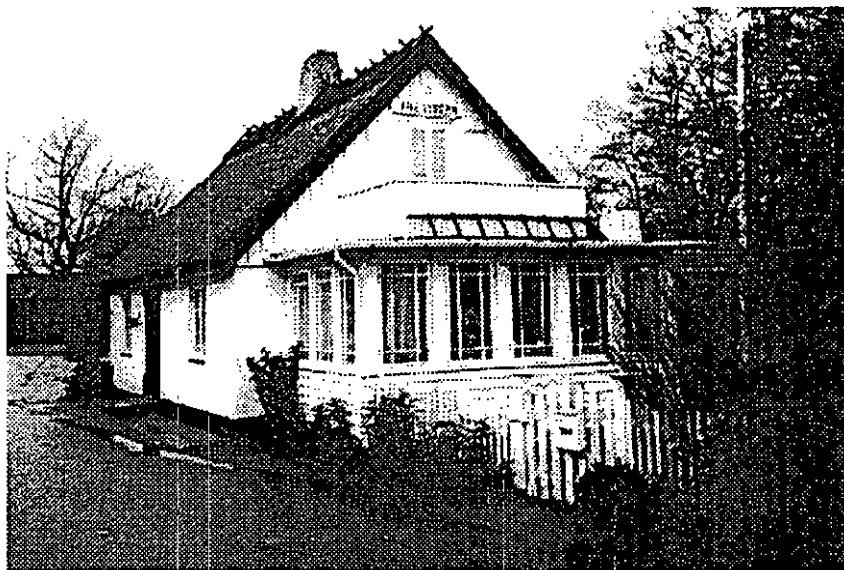


Fig.19; Pekpinnen 1, med stråtak och vitputsade fasader.

De båda bostadshusen på Pekpinnen 5 har samma kvaliteter; volym, sockel- och fasadmateriäl samt detaljer som dörrar och fönster, med undantag från korsvirkeshusets betongpannetak, som bör bytas ut vid ombyggnad.



Fig.20; Pekpinnen 5, gult tegelhus utmed Markavägen.



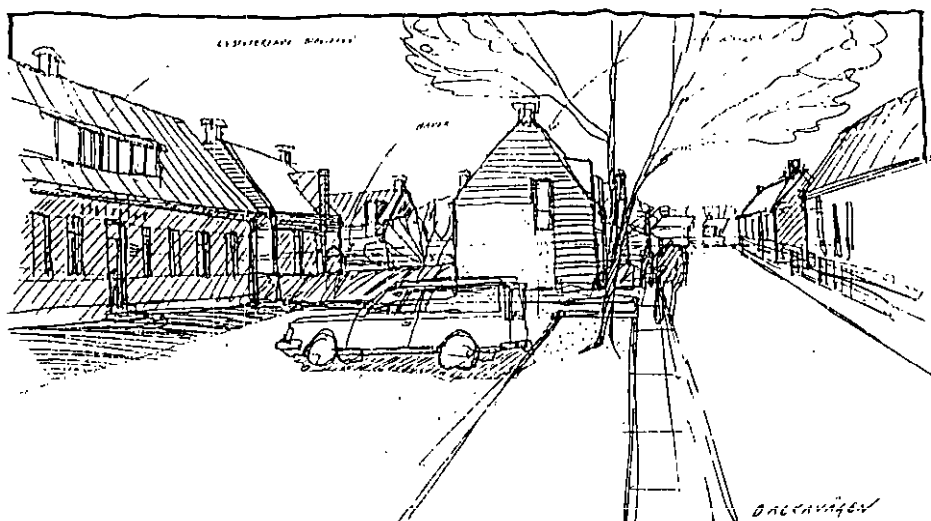
Fig.21; Pekpinnen5, korsvirkeshus utmed Bäckavägen

Huvudbyggnaden på Pekpinnen 9 har byggts om i något större utsträckning, varigenom taket delvis fått annan takvinkel och en förstukvist byggts till mot Bäckavägen. Tak- och fasadmateriäl är dock viktiga för husets karaktär.



Fig.22; Pekpinnen 9; vitputsat hus med rött tegeltek.

Ny bebyggelse ska utformas i huvudsak enligt illustration. Fasaderna ska vara i en blandning med tegel, trä och lätta plattmaterial, medan taket täcks med tegel och/eller svart takpapp.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Höganäs kommun är huvudman för vatten- och avlopp. Området ingår i koncessionen. Dagvatten finns i Hemgårdsvägen och spillvatten i Bäckavägen.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen i området. En ny transformatorstation kommer att behövas. Föreslaget läge är i anslutning till parkeringen i öster. Transformatorstationen ska utformningsmässigt anpassas till omgivningen som t.ex. traditionellt uthus med sadeltak.

Höganäs kommun är huvudman för allmän platsmark.

Sophämtning/återvinning bör ske på ett för hela området anpassat system, t.ex. en eller flera återvinningsgårdar eller återvinningshus.

Telekablar finns i ett brett stråk utmed Hemgårdsvägen. Den östligaste kan behöva flyttas.

ÖVRIGA FRÅGOR

Fastighetsregleringar kommer att bli aktuella. Gatumark och kvartersmark ska tillföras Pekpinnen 9. Pekpinnen 8 avstår mark till park. Gatumark tillförs Pekpinnen 8. Pekpinnen 6 lämnar mark till Pekpinnen 8. Pekpinnen 8 kan delas i ett antal fastigheter.

Följande tomtindelningar upphör att gälla inom planområdet:

- Tomtindelning inom kv. PILEN i Vikens municipalsamhälle, fastställd den 18 december 1946,
- Tomtindelning inom kv. PILEN i Vikens municipalsamhälle, fastställd den 3 juli 1950,
- Tomtindelning över del av kv. PILEN i Viken, fastställd den 27 oktober 1971.

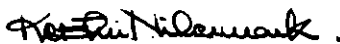
Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen är förenlig med Naturresurslagen och överensstämmer med översiktsplanen.

Planarbetet har bedrivits i samarbete med tekniska förvaltningen, miljö- och hälsoskyddskontoret samt kansliet. Kommunantikvarie och ekolog har deltagit i programarbetet. Som underlag för detaljplanen finns illustrationer upprättade av Tegnestuen Vandkunsten i Köpenhamn.

Höganäs 1998-01-27

Höganäs 1998-03-03 Redaktionellt tillägg sid 20; Källare får inte byggas över befintliga tele-kablar i byggzon utmed Hemgårdsvägen.

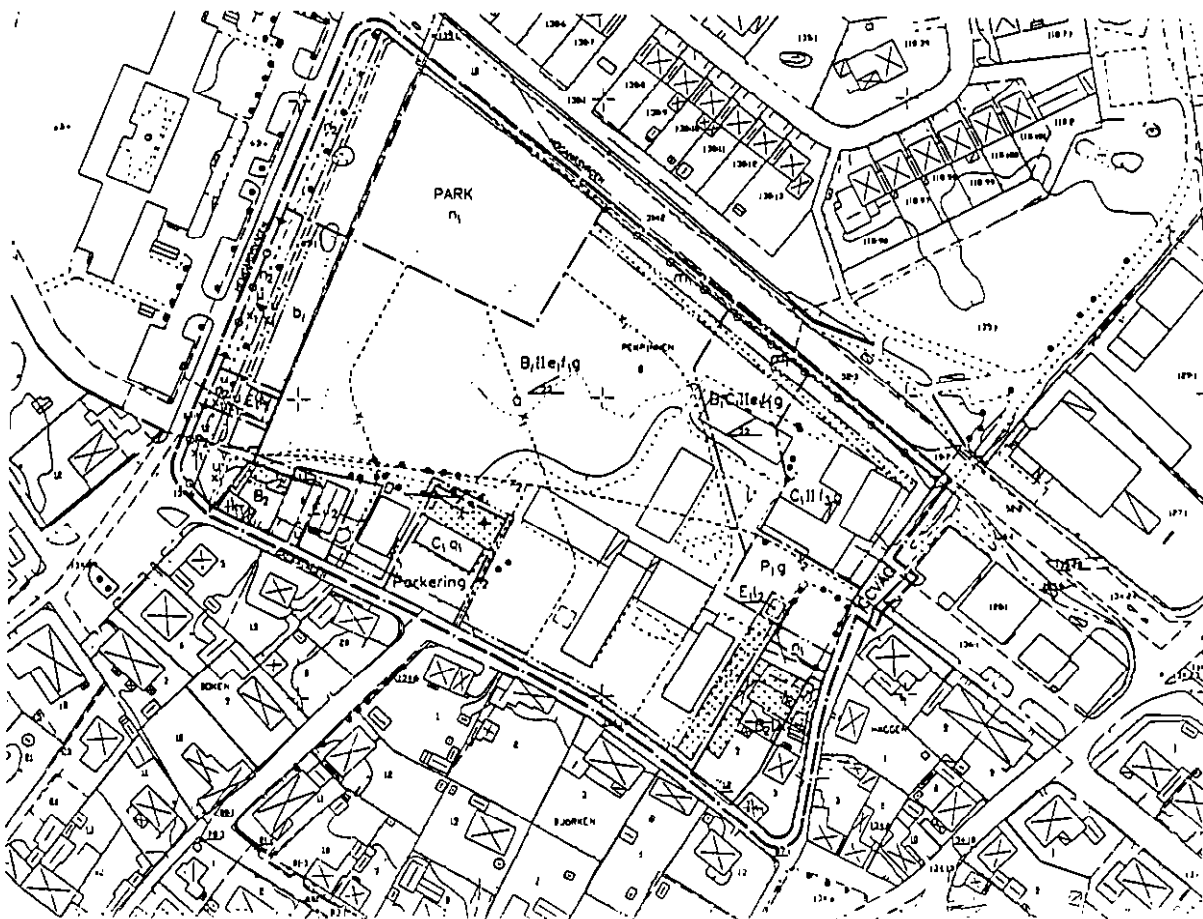

Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef


Kerstin Nilermark
planarkitekt

Genomförandebeskrivning tillhörande detaljplan för

Kvarteret PEKPINNEN, Bäckaskolan i Viken,
Höganäs kommun, Skåne län.

KARTA



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att genom planändring skapa möjlighet för ny bostadsbebyggelse och en mindre allmän park med centralt läge i Viken. Detta i kombination med viss service såsom samlings-/gymnastiklokaler, mindre butik, barnstuga o dyl med möjlighet att använda befintliga lokaler. Befintligt bibliotek och bostäder inom planområdet bibehålles.

Huvuddragen i genomförandet omfattar främst byggandet av ca 70-75 lägenheter med tillhörande exploateringsarbeten. Utbyggnaden kan ske etappvis och vara anpassad efter behovet.

Med undantag för Pekpinne 1, 5-6 och 9 är all mark inom planområdet i kommunal ägo.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken. Vägverket svarar som väghållare för den allmänna vägen nr 111 (Höganäsvägen).

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Mellan kommunen och HSB Nordvästra Skåne finns tecknat ett köpeavtal där överlåtelse sker av all den kommunägda kvartersmarken inom planområdet med undantag för planerade fastigheter för bibliotek och transformatorstationer. Avtalet reglerar även ansvaret för genomförandet av erforderliga åtgärder inom kvartersmark och för angränsande allmänna anläggningar. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige beslutar antaga ny detaljplan för kv Pekpinnen senast 1998-12-31.

Genomförandet av detaljplanen avseende kvartersmark i enskild ägo sker på initiativ från respektive fastighetsägare.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av respektive fastighetsägare vid genomförandet.

Tidplan

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Outnyttjade byggrätter inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder och efter utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på allmän platsmark.

Tekniska anläggningar

Det allmänna ledningsnätet för vatten- och avloppsförsörjningen är utbyggt för planområdet medan det allmänna ledningsnätet för elförsörjningen inkl en transformatorstation kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

Den allmänna platsmarken i form av park, anslutningar till angränsande gator mm kommer att byggas ut i takt med exploateringen.

Flyttning av befintlig teleteknisk ledning belägen på kvartersmark för bostadsändamål kommer förmodligen att bli nödvändig.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger all mark inom planområdet med undantag för Pekpinnen 1, 5-6 och 9.

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är främst att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda angivna tomter för bostäder, centrumfunktioner mm. Kvartersmarken för bostäder kan komma att delas upp på flera fastigheter efter aktuella förutsättningar.

Detaljplanen anger att Pekpinnen 6 får avstå mark i öster till bostadsändamål samt att Pekpinnen 9 erhåller en utökad tomt åt norr.

Pekpinnen 9 skall ha möjlighet att säkerställa tillgänglighet för fastighetsunderhåll genom officialservitut.

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

Inom markerade X-områden skall mark vara tillgänglig för allmän gångtrafik alternativt allmän gång- och cykeltrafik. Detta avses bli säkerställt genom officialservitut.

Rättighet för tillfartstrafik till transformatorstation avses bli säkerställd genom officialservitut.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta respektive fastighetsägare.

Kostnader för anläggningsarbeten på angränsande allmän platsmark till planområdet har delvis reglerats i ovannämnda köpeavtal och skall belasta exploateringen.

Övriga kostnader för anläggningsarbeten på allmän platsmark mm inom och i anslutning till planområdet har beräknats till:

Vid exploateringen

Allmän park, utbyggnad	200 kkr
------------------------	---------

Efter prioritering

Uppfartsramp till gångtunnel, ombyggnad	225 kkr
---	---------

Dammplatsen, ombyggnad	325 kkr
------------------------	---------

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

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförande-beskrivningen:

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson

Tekniska förvaltningen: Lars Kjällkvist, Lennart Andersson

Stadsbyggnadskontoret: Sören Stenqvist, Kerstin Nilermark

Miljö- o hälsoskyddskontoret: Richard Åkesson

Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Andersson

REVIDERING

Datum för revidering noteras under denna punkt.

KOMMUNKANSLIET 1998-01-27