



Akt nr:
1284 - P101

AU\$1284-P101

FRM

1284-P101

karta: P₁

Upprättade år 1991	Dnr 91/1717
Ärende Detaljplan för delar av STUBBARP 34:2 och 37:1 i Viken	
Registerområde Höganäs	
Kommun Höganäs	Län Malmöhus

**Aktas
noga!**

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

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning, förstrykning eller dylikt.

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

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band

19 numrerade sidor

inneliggande karta

1 annan karta P.

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
Bd R Friberg
040-14 61 10

LAGAKRAFTBEVIS 1 ()
1991-08-01 2023-10986/91
84-B-0021

Stadsbyggnadskontoret
Stadshuset
263 82 HÖGANÄS
ÖVERLANTMÄTARMYNDIGHETEN
Malmöhus län
Ink. 91. 08 14
Dnr. 91/1714

Meddelande om lagakraftbevis i fråga om detaljplan
för delar av Stubbarp 34:2 och 37:1 i Viken, Höganäs
kommun

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har den 1 juli 1991
antagit detaljplan för delar av Stubbarp 34:2 och
37:1 i Viken, Höganäs kommun.

Länsstyrelsen har beslutat att inte pröva kommunens
beslut att anta detaljplanen.

LAGAKRAFTBEVIS

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap
2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 31 juli
1991.

Ralph Friberg

SÄNDLISTA

Kopia till

fastighetsbildningsmyndigheten i Landskrona distrikt
kommunfullmäktige i Höganäs kommun
lantmäteriet
planenhetens arkiv

Registrerat

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för
delar av STUBBARP 34:2 och 37:1 i Viken,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

ORGANISATORISKA FRÅGOR.

Detaljplanens syfte är att ändra gällande plan för att ge möjlighet till att uppföra bostadsbebyggelse med hyres- och bostadsrätt. Vidare utökas rätten att använda marken för bostäder till att också omfatta vård, t ex miniålderdomshem, samt eventuell barnstuga.

Huvuddragen i genomförandet omfattar byggandet av ca 30 bostäder med hyresrätt och ca 65 med bostadsrätt. Vidare innebär genomförandet en rad ännu inte genomförda åtgärder på allmän mark, visserligen utanför planområdet men dock nödvändiga för genomförandet av bostadsbebyggelsen. Det gäller utbyggnad av såväl gator som anläggningar på parkmark.

Ansvarsfördelning och exploateringsavtal.

Kommunen är formellt inte huvudman för den allmänna platsmarken. Dock finns betr t ex väghållningen ett frivilligt kommunalt åtagande. De delar av huvudmannaskapet som ej omfattas av detta åtagande avses regleras genom avtal. För allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt elledningar, gatubelysning och transformatorstation ansvarar kommunen genom sitt gatukontor resp elverk. Sydgas AB är huvudman för ev gasledningar.

Kommunen äger all mark inom planområdet, dvs uteslutande kvartersmark, och även omgivande allmän platsmark utanför planområdet. Kvartersmarken för bostäder, miniålderdomshem och en ev mindre barnstuga avser kommunen överlåta till exploatören. Det västra kvarteret avses i framtiden handhas av ett förvaltningsbolag och upplåtas med hyresrätt och de tre östra kvarteren av en eller flera bostadsrättsföreningar. Ett exploateringsavtal, som reglerar genomförandet av erforderliga åtgärder på kvartersmark, avses bli upprättat mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet avses även omfatta genomförandet av vissa av nedanstående åtgärder på allmän platsmark utanför planområdet (nr 1, 4, 6, 7, 9, 10, 13, 14).

Kommunen kommer genom elverket att utföra ledningsarbeten och belysning på allmän mark (nr 2, 5, 8, 11, 15). För genomförandet av arbeten med gasledningar svarar Sydgas AB (nr 3, 12, 16).

Erforderlig fastighetsbildning initieras av kommunen.

Tidplan.

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplan ska bli antagen och vinna laga kraft under 1991.

Genomförandetid.

Genomförandetiden ska sluta 1997.01.01. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR.Bebyggelse

I bostadsförsörjningsprogrammet för 1991-93 ingår Stubbbarpsområdets flerbostadshus med 80 lägenheter, fördelade på periodens båda första år med vardera 40. Planerad igångsättning är under andra halvåret 1991. För bostadsbyggandet svarar privat exploatör.

Utbyggnad av bostäderna skall börja med det västra kvarteret, som skall utgöra en etapp. De östra kvarteren byggs ut norrifrån och utgör delar av en andra etapp. Den sydligaste deletappen byggs ut sist och i den omfattning som beslutas senare.

Tekniska anläggningar mm.

Utanför planområdet krävs genomförande av ett flertal åtgärder på allmän platsmark för att bostadsbebyggelsen skall kunna tas i bruk. De viktigaste redovisas nedan med en etappindelning som hänför sig till bostadsbebyggelsens etapper.

Nr	Åtgärd	Ansvar	Ettapp
1	Lokalgator i väster fram till Prästavägen i nordväst, inkl vatten- och avloppsledningar, samt dagvattenledning till Bokvägen	Gatukontoret	1
2	Elledningar till det västra kvarteret samt gatubelysning på nämnda lokalgator	Elverket	1
3	Gasledningar till det västra kvarteret	Sydskraft	1
4	Parkanläggningar norr, öster och söder om det västra kvarteret samt öster om Vikenskolan inkl den nord-sydliga huvud-GC-vägen.	Gatukontoret	1
5	Belysning på parkens GC-vägar	Elverket	1
6	Buller- och vindskyddsvall mellan kvarteren och ost-västlig infartsgata	Gatukontoret	1-2
7	Ost-västlig infartsgata med undantag för GC-tunnel, som genomföres först i samband med ianspråkstagande av områden norr om gatan.	Gatukontoret	2A
8	Gatubelysning på infartsgatan	Elverket	2A
9	Lokalgata i öster fram till det mellersta kvarterets tillfart, inkl vatten- och avloppsledningar.	Gatukontoret	2A-B
10	Parkanläggningar kring det nordligaste och det mellersta av de östra kvarteren fram till den nord-sydliga huvud-GC-vägen väster om dessa, inkl huvudlekplatsen.	Gatukontoret	2A-B
11	Elledningar till nämnda kvarter samt belysning på nämnda lokalgata och på parkens GC-vägar.	Elverket	2A-B
12	Gasledningar till de båda ovannämnda kvarteren.	Sydskraft	2A-B
13	Återstående lokalgata i öster, inkl erforderliga vatten- och avloppsledningar, med undantag för GC-tunnel som genomföres först i samband med ianspråkstagande av områden öster om gatan	Gatukontoret	2C

- | | | | |
|----|--|--------------|----|
| 14 | Återstående parkanläggningar väster om
det sydligaste av de östra kvarteren. | Gatukontoret | 2C |
| 15 | Elledningar till ovannämnda kvarter samt
belysning på nämnda lokalgata samt på
parkens GC-vägar. | Elverket | 2C |
| 16 | Gasledningar till det nämnda kvarteret | Sydkraft | 2C |

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.

För bebyggelsens genomförande krävs fastighetsbildning för fyra exploateringsfastigheter, vardera omfattande ett kvarter.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR.

Finansiering genom avtal.

Kostnaderna för utbyggnaden och anläggandet av de ovan nämnda åtgärderna på allmän platsmark kommer att regleras genom exploateringsavtal.

Kostnader för planarbete mm och för erforderlig fastighetsbildning regleras genom särskilt avtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.

Följande representanter för förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Elverket: Uno Nilsson

Gatukontoret: Lars Kjällkvist

Kommunkansliet: Ulf Peterzon

Mark- och exploateringskontoret: Ulf Andersson

Stadsbyggnadskontoret: Kerstin Nilermark

REVIDERING.

Datum för eventuella revideringar noteras under denna rubrik.

Lund 1991.05.30

Stefan Romare *Christer Jarnlo*
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Detaljplanen har:

antagits av BN 1991.07.01

vunnit laga kraft 1991.07.31

Areal Planområdets totala areal är ca 2,8 ha.

Markägoförhållanden Hela planområdet ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan En översiktsplan är under utarbetande och beräknas bli antagen under 1991. I översiktsplanen påpekas att byggande i Viken behövs om befintlig service ska kunna utnyttjas. Antalet äldre ökar oberoende av utbyggnad, varför behov av bostäder för äldre bör särskilt uppmärksammas. I 1984 antagen områdesplan för Viken utpekade planområdet som lämpligt utbyggnadsområde för bostäder.

Detaljplan För planområdet och angränsande områden gäller byggnadsplan fastställd 1977.03.04.

Program Planområdet var under hösten 1990 föremål för en totalentreprenadtävling omfattande alla byggnads- och anläggningsarbeten inom tävlingsområdet. Segrande förslag utsågs genom beslut i kommunstyrelsen 1991.04.02. Förslaget utgör vidare i huvudsak underlag för utarbetande av detaljplanen enligt beslut i byggnadsnämnden 1991.04.29.

Bostadsförsörjningsprogram Den planerade bostadsbebyggelsen ingår i bostadsförsörjningsprogrammet 1991-93 med en utbyggnad av 40 lägenheter vardera i flerbostadshus under 1991 och 1992.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse, mark, vegetation Planområdet består av obebyggd jordbruksmark. Terrängen är helt plan och vegetation saknas.

Bebyggelse och anläggningar i områdets närhet Närmast söder om planområdet ligger Vikensskolan med enbart högstadium samt en idrottsplats. Söder därom i Norra Hage-området finns tät småhusbebyggelse och en centrumanläggning med bl a en barnstuga och en mindre livsmedelsbutik. Väster om planområdet på andra sidan Prästavägen ligger i nordväst ett delvis utbyggt småindustriområde samt småhusbebyggelse i Svanebäcksområdet. Norr och öster om planområdet finns jordbruksmark med enstaka gårdar.

Fornlämningar Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt lag av den 30 juni 1988 om kulturminnen mm och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Alla grävnings- eller schaktningsarbeten bör ske under antikvarisk kontroll.

PLANENS INNEHÅLL

Förändringar Gällande gränslinjer ändras inte. Nya beteckningar och bestämmelser införes för att kunna bygga bostäder med hyres- och bostadsrätt i stället för radhus på egna tomter. Samtliga hus får uppföras i högst två våningar med lägenhetsskiljande bjälklag, dock med olika byggnadshöjder, en höjd för det västra kvarteret och en annan för de tre östra kvarteren. Markanvändningen utökas till att omfatta bostäder, vård och barnstuga i stället för enbart bostäder. På korsprickad mark utökas byggrätten till att förutom för uthus också

-15-

gälla för del av huvudbyggnad där så provas lämpligt. Högsta byggnadshöjder ökas något och taklutningen preciseras. En särskild bestämmelse om störningsskydd införs. I enlighet med plan- och bygglagens krav anges en genomförandetid.

Nybebyggelse

Det västra kvarteret består av sex korta huskroppar i två hela våningar utan vindsinredning. Det sydligaste huset utgör ett miniålderdomshem med 8 bostäder, 4 i varje plan, samt gemensamma lokaler. Huvudentré sker från norr. Mitt på sydsidan av detta tvåvåningshus finns en vinkelrät tillbyggnad i form av ett envåningshus. Detta är internt förbundet med tvåvåningshusets bottenvåning och innehåller lokaler för gemensam samvaro samt lägenhetsförråd. På sydsidan finns vidare en gemensam uteplats. Övriga fem huskroppar innehåller bostäder med hyresrätt. Varje hus innehåller tre bostäder i bottenvåningen och lika många i ovanvåningen. De senare nås via utvändiga trappor och för mittbostaden med hjälp av en kort loftgång. Entréerna ligger på nordsidan medan uteplatser och små förrådsbyggnader ligger på sydsidan. I en av huskropparna ersätts en bostad av lokaler för panncentral, tvättstuga och fastighetsskötare. Samtliga hus och förråd kommer att få ca 30° taklutning. Centralt i kvarteret finns en mindre torgplats med småbarnslek. Biltillfart sker från väster på två korta gator utmed vilka friliggande villor kommer att uppföras. Dessa gator och villor ligger utanför planområdet. Parkeringen ordnas gemensamt i två parkeringsgårdar belägna invid de korta villagatornas vändplatser.

De tre östra kvarteren är i princip utformade lika men i sydkvarteret kan en huskropp ev komma att innehålla barnstugelokaler. Vidare placeras i mittkvarteret ett gemensamhetshus med lokaler för panncentral, tvättstuga, fastighetsskötare och gemensam samvaro. I övrigt består varje kvarter av olika långa huskroppar i en våning med vindsinredning. Här blir det bostäder med bostadsrätt. På vinden kan det både finnas separata bostäder, som nås via utvändiga trappor, och ovandelen av bostäder i två våningar med invändig trappa. Entréerna ligger på östsidan medan uteplatser och små förrådsbyggnader ligger på västsidan. Samtliga hus och förråd kommer att få ca 40° taklutning. Varje kvarter innehåller en liten torgplats med småbarnslek. Biltillfart sker från närliggande gata i öster utanför planområdet. De tre kvarteren har parkeringen samlad i var sin garage- och parkeringsgård belägen intill gatan i öster.

Störningar

Det finns risk för störningar i form av buller och avgaser från biltrafiken på gatan närmast norr om planområdet. Denna gata kommer i framtiden att utgöra en infartsled från ny sträckning av väg 111 öster om Viken. Då den senare ännu inte är upptagen i vägverkets flerårsplan finns det ingen aktuell trafikprognos, varför en bullerutredning inte kunnat göras. Dock bedöms trafiken på nämnda gata i norr bli så omfattande att en generell planbestämmelse införs som innebär att högsta ekvivalenta ljudnivån inte får överskrida 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) på uteplatser. Främst gäller detta husfasader och uteplatser närmast vägen i norr. Fasaden måste utformas med bra fönster och omsorgsfull tätning så att den reducerar ljudnivån och uteplatserna måste skyddas med vall el dyl.

Teknisk försörjning

Områdets vatten- och avloppsledningar ansluts till befintliga huvudledningar sydväst och söder om planområdet.

För distribution av elkraft inom planområdet finns plats för en transformatorstation omedelbart sydväst om planområdets västra kvarter.

-17-

Bebyggelsen avses bli uppvärmd med naturgas som tillhandahålles via en befintlig huvudledning söder om planområdet vid Bokvägen.

Skyddsrum

Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår planområdet i skyddsrumsområde Svanebäck med ett skyddsrumbehov som kommer att beaktas i samband med bygglovsprövningen. Ett skyddsrum avses bli uppfört i planområdets västra kvarter. Det utnyttjas under fredstid som del av det tidigare nämnda miniålderdomshemmet och utgör här större delen av dess envåningsflygel. Ett annat skyddsrum avses bli uppfört vid parkeringsgården till det mellersta av de tre östra kvarteren.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid ska sluta 1997.01.01. Därefter finns ingen garanterad rätt att få bygglov. Kommunen ska formellt inte vara huvudman för de allmänna platserna. Dock finns beträffande väghållningen ett frivilligt kommunalt åtagande enligt en gammal överenskommelse från tiden för kommunsammanslagningen. Som en följd av att kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna får kommunen efter genomförandetidens utgång inte lösa mark, som ev. inte har bebyggts i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplanen.

Grundkarta, fastighetskarta

Grundkartan för gällande plan är upprättad i oktober 1966 av lantmätare Nils Rågstedt, KM AB i Helsingborg, och kompletterad i maj 1975 av stadsingenjörskontoret i Höganäs. Inom planområdet har inga förändringar inträffat mer än att fastighetsbeteckningarna ändrats. Men utanför planområdet i söder har Vikenskolan uppförts och en idrottsplats anlagts på Stubbarp 37:2 resp 37:3.

Fastighetskartan är framställd genom kopiering och sammanställning av fastighetskartan blad nummer 531 59 88 och 531 69 08, upprättad 1967 i länslantmäterikontoret och reviderad 1991 av stadsbyggnadskontoret.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR

Elverket, gatukontoret, kommunkansliet, mark- och exploateringskontoret, räddningstjänsten samt stadsbyggnadskontoret kontaktas i samrådsskedet.

Lund 1991.05.30

Stefan Romare *Christer Jarnlo*
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Detaljplanen har:

antagits av BN 1991.07.01
vunnit laga kraft 1991.07.31

SÄRSKILT UTLÅTANDE tillhörande
detaljplan för
delar av STUBBARP 34:2 och 37:1 i Viken,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

165:1
ÖVERLANTMÄTARMYNDIGHETEN
Malmöhus län

Ink. 91. 11 06.

Dnr.....

Berörda sakägare, arrendatorer samt länsstyrelsen har beretts tillfälle till samråd och underrättats om innehållet i föreslagen detaljplan för delar av Stubbarp 34:2 och 37:1. Detta har skett genom att till dem har översänts fastighetskartan, plankartan med tillhörande planbestämmelser och de separata plan- och genomförandebeskrivningarna; samtliga daterade 1991.05.30.

Under underrättelsetiden har endast länsstyrelsens samrådsyttrande inkommit. Länsstyrelsen finner förslaget till miniålderdomshem positivt liksom beredskapen att kunna inrätta barnstugelokaler. Detaljplanen bör åtföljas av en bullerutredning med förslag till åtgärder. Bestämmelser om utfartsförbud bör redovisas. Ytterligare formella synpunkter har under hand framförts.

Länsstyrelsens synpunkter förändrar inte planförslagets sakinnehåll utan föranleder endast redaktionella kompletteringar och förtydliganden av plankartan, planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen. På plankartan har bl a införts D i betydelsen vård, dvs miniålderdomshem, och S i betydelsen barnstuga i de lägen som från början angavs endast i beskrivningen. Redovisat utfartsförbud på plankartan har kompletterats med en bestämmelse om utfartsförbud. Planbeskrivningen har förtydligats så att det framgår, att vägverket ännu inte arbetat fram någon aktuell trafikprognos, varför en bullerutredning inte kunnat göras. Dock har bestämmelsen om störningsskydd preciserats. Sammantaget föranleder länsstyrelsens yttrande ingen revidering av planförslaget.

Lund 1991.06.21

Steffan Romare *Christer Jarnlo*
Steffan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR