

KS/2011/839

PLANBESKRIVNING
DETALJPLAN FÖR
STUBBARP 37:1 m.fl., I VIKEN
HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING
2016-03-22



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 detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

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 1:2000 med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Samrådsredogörelse

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning

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:

André Persson, planarkitekt

Juliet Leonette-Lidgren, planarkitekt och planförfattare

Mila Sladic, planchef

Richard Åkesson, kommunekolog

Pär Ragvald, exploateringsingenjör

Anna Jerleke, landskapsarkitekt

Oliver Werth, lantmäteringenjör

Magnus Svederberg, parkingenjör

Joachim Runesson, VA-ingenjör

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att planlägga Stubbarp 37:1 m.fl. som parkmark och säkra parkering i anslutning till parkområdet.

Då denna park till ytan kommer att bli kommunens största är det viktigt att den utgör ett komplement till kommunens övriga parkområden och att den görs attraktiv och tillgänglig för såväl Vikenbor, övriga kommuninvånare samt mer långväga besökare.

BAKGRUND, PLANBESKED

Viken växer och nybyggnationen är stor i de östra delarna av tätorten och runt omkring det som ska bli den nya parken i Viken. Här planeras och byggs främst för barnfamiljer i form av friliggande hus med relativt små tomter. Visionen är att den nya parken kommer att bli en ny målpunkt i Viken, en lokal samlingspunkt för de närboende men även en given plats för övriga i samhället.

Kommunstyrelsen beslutade den 3 september 2013, § 143, i samband med beslut om planprioritering att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Stubbarp 37:1, Viken.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med normalt planförfarande, dvs. med plansamråd och formell granskning. Samråd genomfördes den 22 april till den 13 maj 2014. Granskningen genomfördes den 10 juni till den 30 juni 2015. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i Höganäs den 22 oktober 2015, § 119.



Detaljplaneprocessen enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

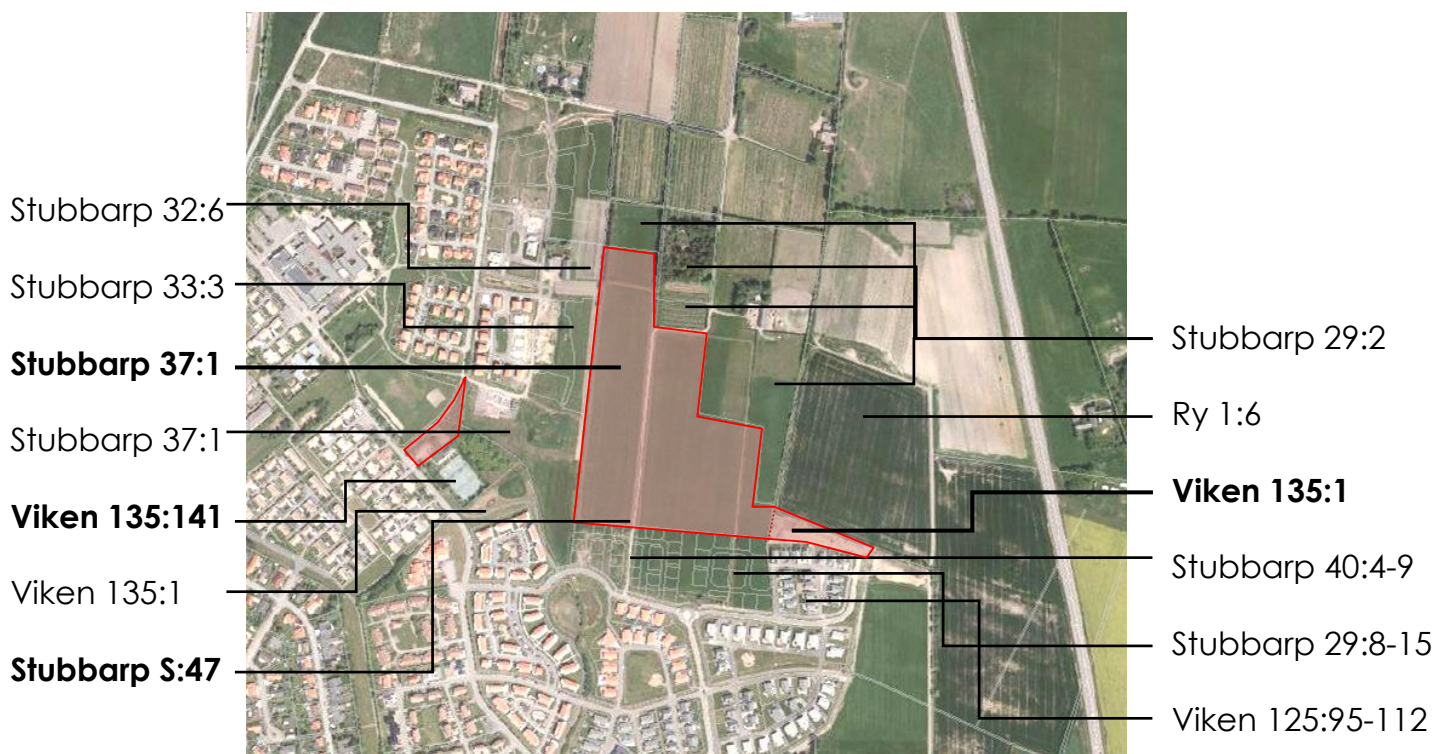
Planområdet är ca 6 ha stort och ligger i de östra delarna av Viken, mellan Vikenskolan och väg 111 och norr om Karlfältsvägen och söder om Prästavägen, i anslutning till villabebyggelse och odlingsmark.



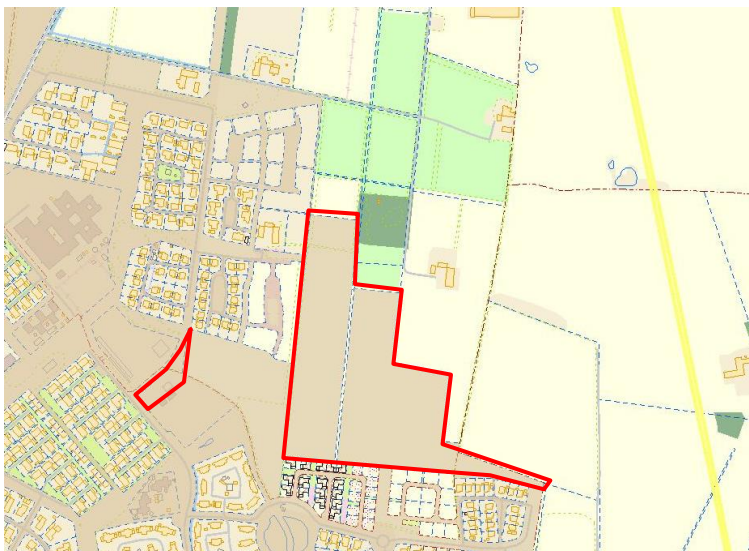
Karta: Aktuellt planområde i kommunen Aktuellt planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet omfattar fastigheterna Stubbarp 37:1 samt del av Viken 135:141. Fastigheterna är kommunägda. Delar av samfälligheten S:47 ingår även i planområdet. Den ägs av kommunen samt en privat fastighetsägare. De fastigheter som ingår och angränsar till planområdet finns redovisade nedan.



Planområdet rödmarkerat.



 Kommunägd mark i närhet till planområdet. Planområdet rödmarkerat.

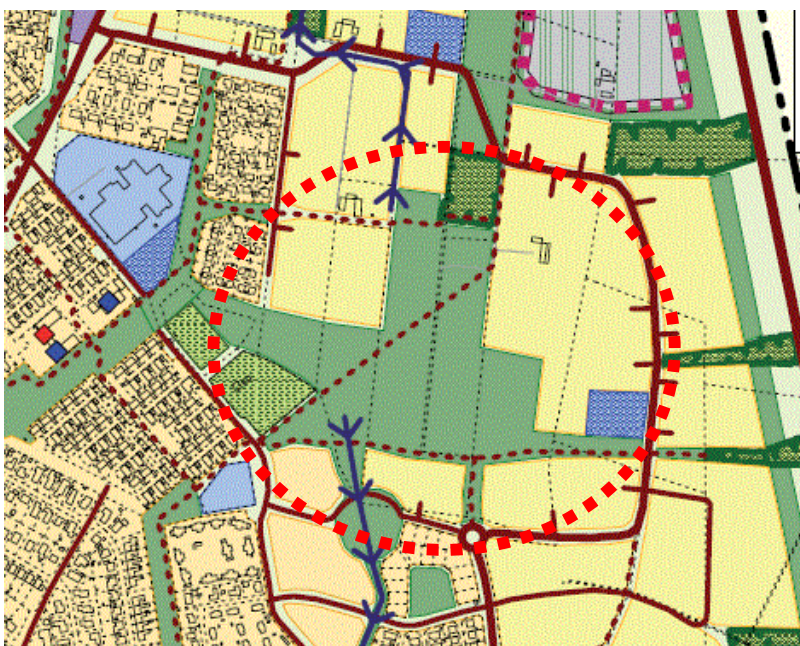
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

VIKEN – FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN

Vikens fördjupade översiktsplan vann laga kraft 21 maj 2008. En fördjupad översiktsplan är inte juridiskt bindande, men vägledande. I fördjupningen redovisas följande, som berör aktuellt planområde:

- Behov av **större park/grönområde**.
- Behov av **ytor för att klara dagvatten** vid extrem nederbörd



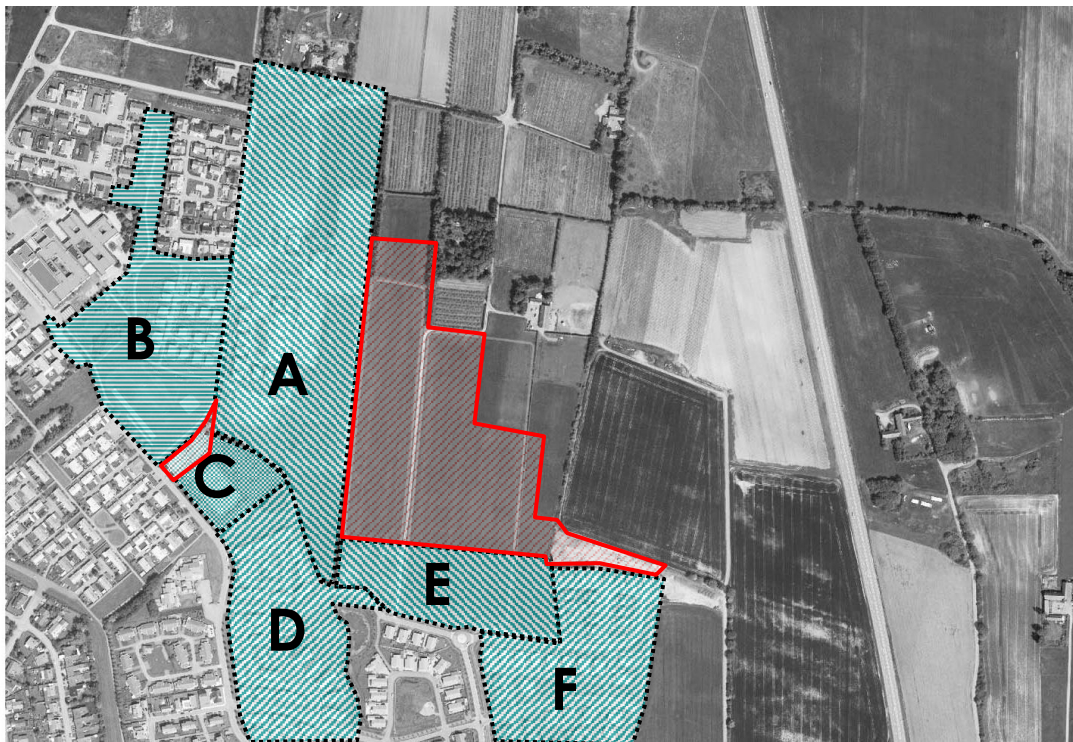
Kartutsnitt av fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby Planområdet inringat.

	Bostäder, befintliga
	Bostäder, planerade
	Verksamheter, befintliga
	Verksamheter, planerade
	Handel m m, befintlig
	Centrumfunktioner, planerade
	Allmän service, befintlig
	Allmän service, planerad
	Allmän service, planerad
	Kyrka, begravningsplats
	Idrott, sport
	Golfbana, befintlig
	Golfbana, planerad
	Utredningsområde
	Handelsträdgård, befintlig
	Grönområde, park
	Grönområde, trädridå
	Skyddszon
	Dagvatten, huvuddike
	Bilväg
	Parkering
	Gångväg, cykelväg
	Kollektivtrafik
	Hållplats

Vikens fördjupade översiktsplan redovisar även konkreta mål för nyttillkommande bebyggelse., då parkområdet gränsar till nybyggnadsområden påverkar dessa mål parken indirekt:

- Nya parker för de som bor i befintlig och i tillkommande bebyggelse.
- Trafiksäkra gång- och cykelvägar mellan viktiga mål.
- Viken utvecklas med inriktning mot att hänsyn till ekologiska värden och god miljö ges stor vikt.
- Hänsyn tas, så långt som möjligt, vid utbyggnad till befintliga inslag i landskapet såsom vegetation, gränser och gårdar, markvägar med mera.

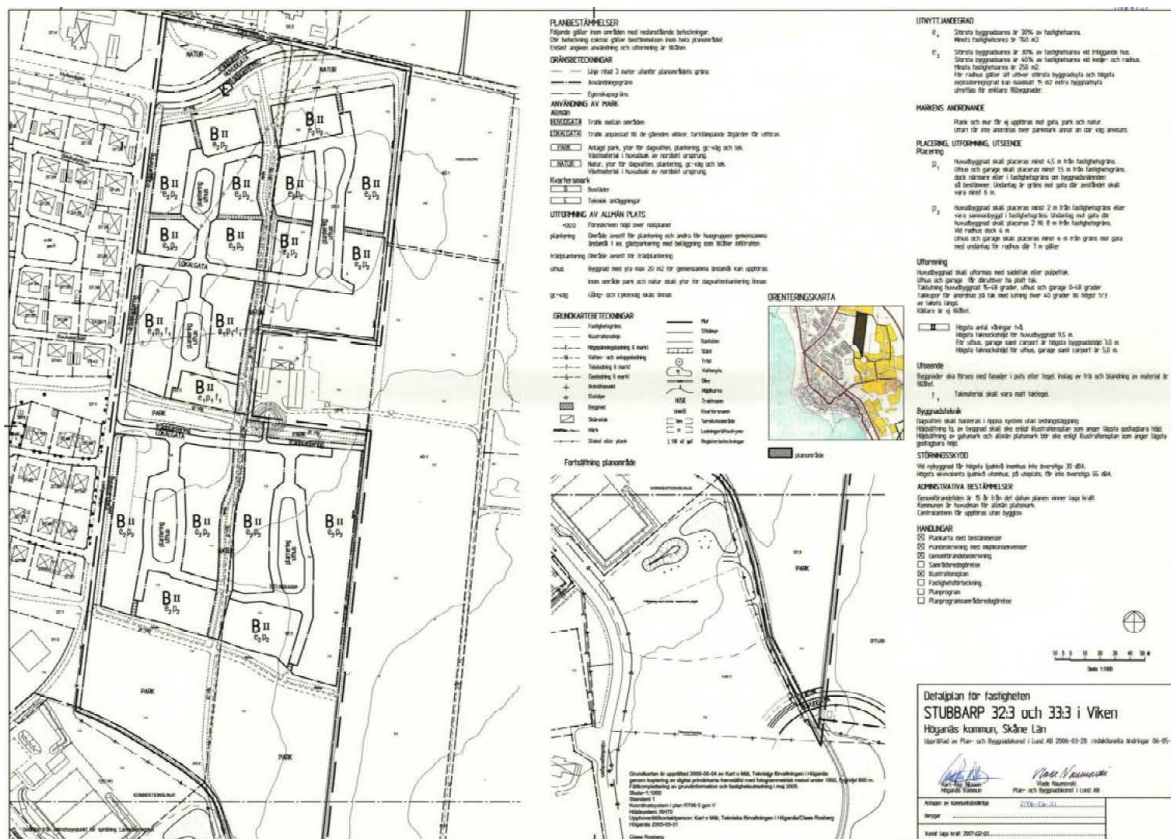
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN



Gällande detaljplaner i anslutning till planområdet, planområdet rödmarkerat

För området gäller följande detaljplaner:

A. DETALJPLAN FÖR FASTIGHEN STUBBARP 33:3 och 33:3 I VIKEN



A. Kartutsnitt av gällande detaljplan 1284-P07/382 från 2007

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till bostäder och parkanläggning.
- att riktlinjer för byggandet är att uppföra villor, radhus eller kedjehus. Bostadshusen ska i huvudsak kunna grupperas i små ”bygrupper” kring ett gemensamt vistelse- och trafikrum. Bostadsbebyggelsen gränsar i söder och öster mot det stora centrala park- och naturområdet. Området ska ges en karaktäristisk grön karaktär med alléplanteringar, trädplanterade gårdsbildningar.

B. DETALJPLAN FÖR BACKALYCKAN del 2 (Stubbarp 37:1, 37:3, 37:8)

B. Kartutsnitt av gällande detaljplan 1284-P00/266 från 2000

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området omfattas av kvartersmark för bostadsändamål och bostadskomplement samt allmän platsmark för gata och park.
- att riktlinjer för byggandet är friliggande enfamiljshus, radhus, parhus, eller kedjehus, samt utvidgning av Vikenskolans tomt.



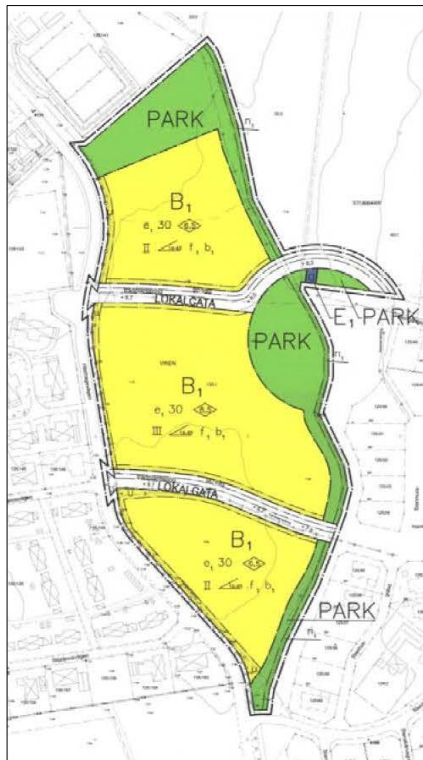
C. Kartutsnitt av gällande detaljplan 1284-P47 från 1987

C. FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV BYGGNADSPÄN FÖR DEL AV VIKEN 37:3, 135:1 M.FL.I VIKEN

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till idrottsändamål, väg samt parkmark.
- att riktlinjer för byggandet är tennisplaner för utomhusspel och parkeringsplats

D. DETALJPLAN FÖR DEL AV VIKEN 135:1 SAMT DEL AV STUBBARP 32:3 och 40:1, VIKENS RY III



Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till bostadsbebyggelse, i huvudsak flerfamiljshus.
- att riktlinjer för byggandet är att området gestaltas med attraktiva bebyggelsekvarter, gatumiljöer och grönytor. Hantering av dagvatten ägnas särskild uppmärksamhet på grund av det flacka landskapet

D. Kartutsnitt av gällande detaljplan 1284-P458 från 2005

DETALJPLAN FÖR STUBBARP 40:2 M.FL. I VIKEN



E. Kartutsnitt av gällande detaljplan 1284-P477 från 2012

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till uppförande av bostäder samt parkmark.
- att riktlinjer för byggandet är bostäder i en till två våningar. Enhetlig karaktär bör hållas inom varje kvarter. Byggnader som vetter mot Stengärdesgatan, Stenåldervägen, allmän park samt mot framtida park i norr och väster ska ha en samordnad utformning.

E. DETALJPLAN FÖR VIKEN 125:2 M.FL. VIKENS RY II



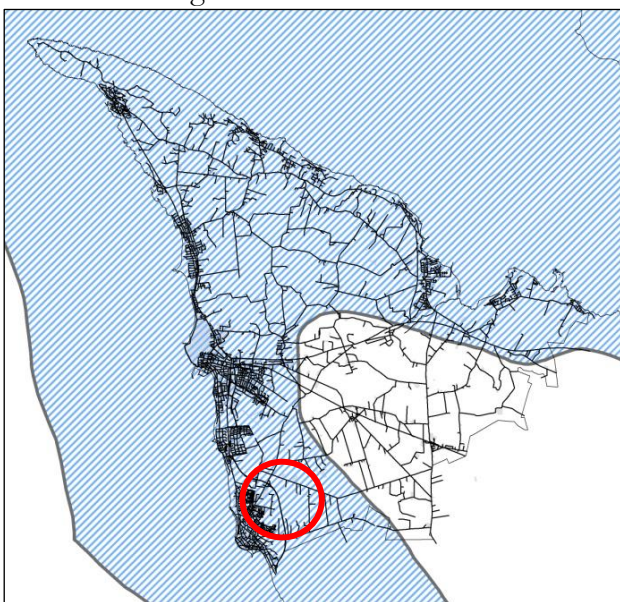
Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till bostadsändamål
- är att riktlinjer för byggandet är att uppföra friliggande villor och par-, rad- eller kedjehus. Parkmark och grönytor ska vara aktiva i dagvattenhantering. Parkmark omfattar ytor för dagvatten, lek och plantering.

F. Kartutsnitt av gällande detaljplan 1284-P457 från 2007

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i riksintresset för kustzon.

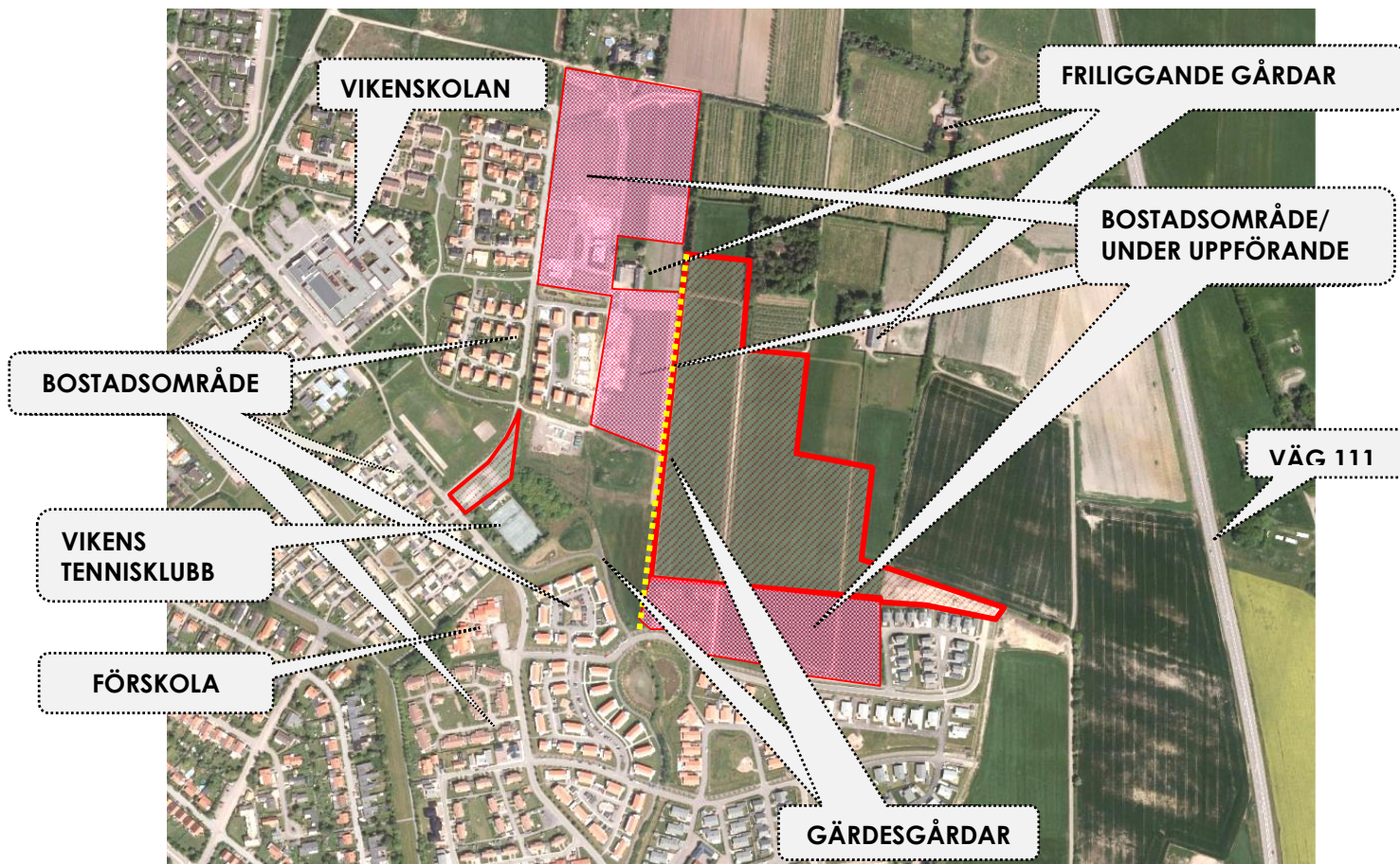


FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Större delen av planområdet är flackt och består till största delen av öppen mark. Marken används idag till bete och odling. En liten grusväg löper tvärsigenom området i nord/sydlig riktning. Parallellt med vägen löper en gärdesgård. I norr gränsar planområdet till fruktodlingar och enstaka friliggande lantgårdar. I väster gränsar planområdet till bostäder, likaså i söder. Österut ligger åkermark och väg 111.



Planområdet (rödmarkerat) och dess närområde



Planområdet är flackt, öppet och gräsbevuxet. Området delas i nord/sydlig riktning av en väg samt gärdesgård. Stengärdet längs planområdets västra gräns utgör en biotop med flera kvalitéer. I stengärdet finns äldre hagtorn, rönn, gråvide, rosenbuskage och lägre snår av björnbär (främst söt-, hår- och spetsbjörnbär). Örtvegetationen på gärdet är hedartad.

Fynden resulterade i ett fornlämningsområde i detaljplanens nordöstra del (se karta nedan). Markingrepp eller markförändrande åtgärder inom området kräver Länsstyrelsens tillstånd. Utformningen av parken anpassas efter fornlämningsområdet.



Fornlämningsområdet markerat med gult.

BEBYGGELSE

UTANFÖR PLANOMRÅDET

Bebyggelsen runtomkring det aktuella planområdet består till största del av enfamiljsbostäder (fristående hus) i väster och sydöst. Söder om planområdet ligger ett område med flerbostadshus i två våningar. Norr om planområdet ligger ett par lantgårdar. Strax intill planområdet finns Vikens Tennisklubb beläget med klubbhus och tennisbanor.



Bostadsområde och lantgård väster samt nordväst om planområdet



Övan: flerbostadshus sydöst om planområdet. Nedan: Vikens Tennisklubb, tennisbanor och parkering

BEBYGGELSE INOM PLANOMRÅDET

Planområdet är idag obebyggt. Intill tennisklubben finns en grusparkering och ett bollplank.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Det aktuella planområdet ligger i ett utpräglat bostadsområde och har idag inte någon service i sin direkta närhet.

TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelnätet är relativt väl utvecklat i Viken. Ett flertal gång- och cykelbanor leder ända fram till planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Längs Hälsingborgsvägen/Höganäsvägen går kollektivtrafiklinjen 220 mellan Helsingborg och Höganäs/Mölle/Arild/Jonstorp. Stråket är ett av Skånes mest kollektivtrafiktäta, med cirka 200 resor per dag och tiominuterstrafik i rusningstrafik. Hållplatsen Viken centrum, med regional busstrafik ligger ca 650 meter från planområdet.

BILTRAFIK

Planområdet nås från Poppelvägen, via Hästhagevägen söderifrån. Kommer man norrifrån kan man nå planområdet via Hyllevägen, i övrigt saknas idag koppling från såväl norr- som österifrån.

PARKERING

Det finns parkeringsplatser i direkt anslutning till Vikensskolan, utmed Poppelvägen och på fastigheten Viken 135:41, intill Vikens Tennisklubb ligger. Här finns idag ca 20 parkeringsplatser på en grusplats.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VA**

I närheten av Tennisklubben finns idag VA. I övrigt finns inga ledningar inom planområdet.

DAGVATTEN

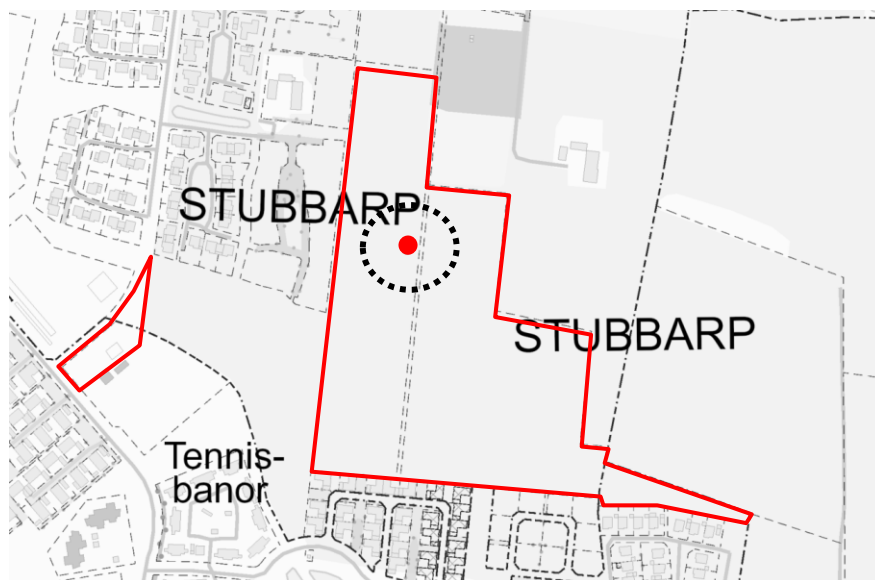
Dagvattenavrinningen sker idag inom området och kommer även att göra så i framtiden.

HÄLSA, SÄKERHET**BEFINTLIGA VERKSAMHETER**

Befintliga verksamheter såsom potatisodlingen med chipsproduktion strax norr om området anses inte utgöra någon negativ inverkan på parkområdet. Klagomål har dock inkommit från grannfastigheter i fråga om störande lukt. Frågan utreddes av kommunens Miljöavdelning och det konstaterades att luktbesvären var tillfälliga eller obetydliga.

MARKFÖRORENINGAR

Det finns ett förorenat område inom planområdet, i form av en mörkelgrav. På 1800-talet använde man sig av den näringsrika leran (s.k. mörkel) för att sprida på åkern som gödningsmedel. Man grävde upp mörkeln och kvar blev en grop. I flera fall kom dessa att vattenfyllas men i detta fall har den täckts igen. Ofta fylldes groparna med sten och jord men dessvärre förekom det även att man begravde skräp och annat man ville bli av med. Den aktuella mörkelgravens bedöms inte utgöra någon skada för allmänheten så länge den är täckt och intakt. Detta område bör dock inte bebyggas utan att genomföra grundliga markprover.



Mörkelgravens placering

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Bedöms som mycket liten då marken idag är åker eller ängsmark och endast till mycket liten del kommer att hårdgöras. Dessutom kommer några lågpunkter i området att utnyttjas för dagvatten och gestaltning med vatten i parken.

BULLER

Riktlinjerna för buller vid rekreationsområde är enligt Naturvårdsverket 55 dBA för vardagsmedeldygn. Inga överskridande bullervärden från väg 111 eller andra källor förekommer vid planområdet. Bedömningen utgår delvis från beräknade värden i översiktsplanen samt bullerberäkning gjord i samband med framtagande av detaljplanen för idrottsplatsen Vikvalla, belägen intill väg 111 i södra Viken. I den utredningen uppmättes ekvivalenta ljudnivåer på 65 dBA och maxnivåer på 76 dBA intill väg 111.

Planområdet östra del ligger drygt 300 meter ifrån väg 111. Efter samråd gjordes bullerberäkningar i Trivectors Buller Väg som visar att planområdet hamnar under riktvärdet 55 (dBA).



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Avsikten med planläggningen är att etablera en ny park i Viken. En park med tydliga och variationsrika karaktärer och rum så att så många som möjligt kan ta del av och uppskatta den både i rekreationssyfte, som mötesplats eller som del i ett större grönt stråk som löper likt en grön ryggrad genom samhället. Målet är att parken ska fungera som ett komplement till den kustnära naturen Viken redan erbjuder, en stadspark såväl som en vardagspark. För att parken ska bli välbesökt och därigenom komma till sin rätt ska det vara lätt att nå området och kopplingarna mellan parken och övriga områden måste vara tydliga och starka.

Planförslaget innefattar:

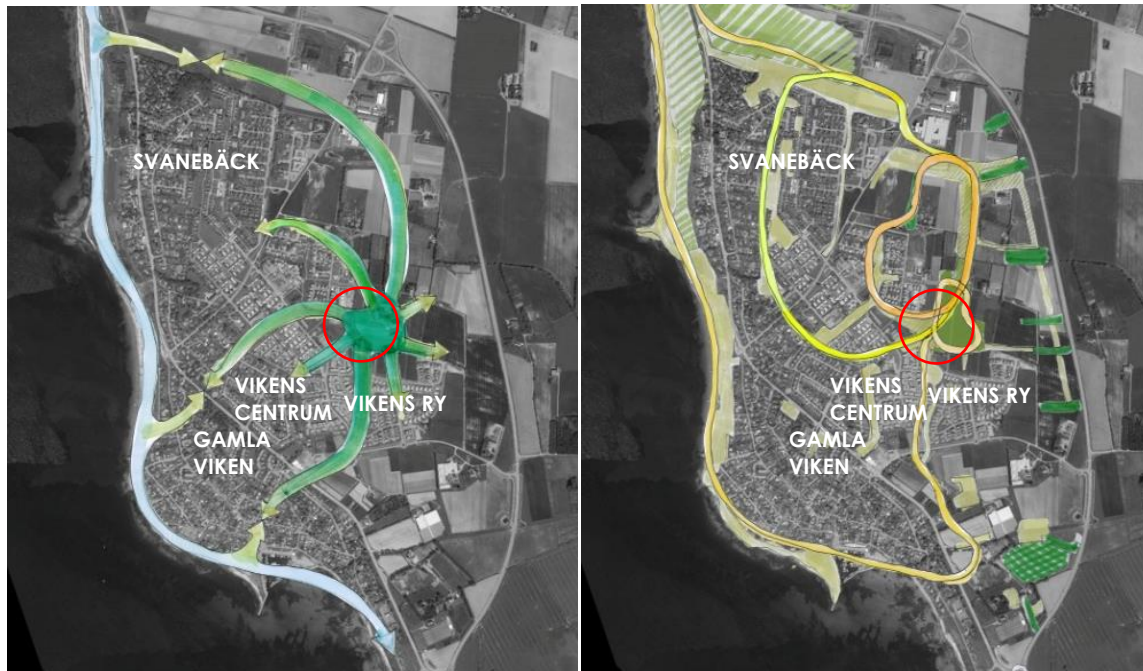
- Planläggning av parkområde
- Säkra parkeringsmöjligheter i anslutning till parken och tennisklubben
- Nya gång- och cykelvägar inom parkområdet
- Tydliga entréer till parken
- Tydliga kopplingar till närliggande bebyggelse och övriga Viken

KOPPLINGAR OCH STRÅK

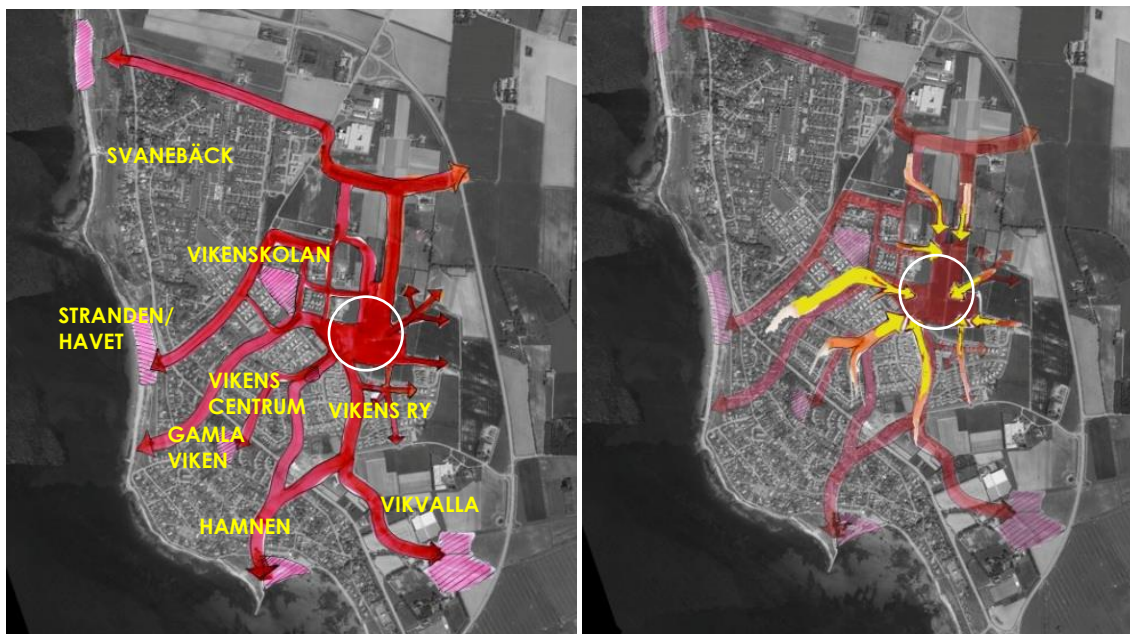
Skisserna nedan visar bl.a. hur det är tänkt att parken ska utgöra en grön ryggrad genom de östra delarna av samhället och upplevas som ett komplement till den kustnära naturen som redan finns och används flitigt. Med den nya parken som utgångspunkt kan man genom att koppla samman befintliga och nya grönområden skapa nya rekreationsstråk av varierande längd och innehåll. Det är viktigt att parkområdet kopplas till befintliga stråk eller där det behövs skapas nya tydliga stråk som är kopplade till målpunkter i Viken. Där dessa kopplingar görs blir de naturliga entréerna till parkområdet. Entréerna kommer att vara av varierande storlek och utformning men med huvudentré belägen i planområdet sydvästra del.

STENGÄRDE

Inom planområdet finns ett stengärde med ekologiska kvalitéer som säkras i detaljplanen förutom där gång- och cykelvägar dras. Riktlinjerna för skötseln av gärdet är följande: Örtvegetationen ska vara hedartad. Ungefär hälften av gärdet ska vara öppet så att stenen är solexponerad. Slån och grävvide hålls efter och bör inte öka i omfattning. Gärdet bör vara tillgängligt från respektive sida, vilket innebär en skyddszon om tre meter runt gärdet inom planområdet.



Ovan till vänster: Den gröna ryggraden är tänkt som ett komplement till den kustnära naturen. Planområdet rödmarkeras. **Ovan till höger:** Nya rekreationsstråk skapas då befintlig och tillkommande grönska binds samman. Planområdet rödmarkeras.



Ovan till vänster: Stråk och kopplingar till viktiga målpunkter i Viken. Planområdet vitmarkeras. **Ovan till höger:** Där kopplingarna möter parkområdet placeras lämpligen entréerna. Planområdet vitmarkeras.

FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Området detaljplaneras som park med tillhörande parkering. Parkeringen ska kunna användas både av besökare till parken och tennisverksamheten. Inom användningen park ingår komplement för parkens användning som lekplats, toalett, mindre paviljonger, kiosk m.m.

PLANENS AVGRÄNSNING

Nedan visas parkområdets fulla utbredning såsom det är tänkt när det är helt utbyggt. Utbyggnaden kommer att ske i flera etapper. Första etappen blir områdets sydvästra del, markerat med blått i illustrationen nedan, och kommer bl.a. innehålla en lekplats och toalett. Att planområdet skiljer sig från parkområdets utbredning beror på att några av detaljplanerna för parken redan tidigare är framtagna.



Parkområdets utbredning. Det blå markerar första etappen.



Planområdets utformning.

FUNKTIONER

Vi har vid ett flertal tillfällen, bl.a. genom en workshop med elever på Vikensskolan, via kommunens hemsida, dialogmöte i Viken och samrådsmöte, samlat in önskemål från medborgare gällande funktioner i den tänkta parken. Detta arbete har resulterat i en *önskelista* som ligger till grund för kommande arbete med utformning och gestaltning av parken.

På *önskelistan* står bl.a:

- Träd
- Lekplatser
- Grillplatser
- Motionsslingor
- Promenadstråk
- Pulkabackar
- Sittplatser
- Öppna ytor för spontanidrott
- Berså
- Spontanidrottsplats
- Dammarna i Domsten bör vara en inspirationskälla när man anlägger vatten i parken
- Utegyr
- Minitennis, utomhuspingis och landhockey
- Mindre fotbollsplan
- Damm som kan fungera som skridskobana på vintern
- Porlande vatten
- Boulebana

PARKKARAKTÄRER

Det finns idag ett stort och växande intresse för naturens betydelse för vårt välbefinnande. En av huvudorsakerna till detta är den ökande graden av problem med folkhälsan, problem med övervikt, utbrändhet, social segregation mm (Statens Folkhälsoinstitut, 2009). Många söker sig omedvetet eller medvetet ut i naturen för att komma ner i varv eller återhämta sig. Det finns belägg för att detta fungerar. I naturlika miljöer får vi en chans att återhämta oss från den stress vi ständigt utsätts för, vårt blodtryck minskar när vi vistas i, eller passerar genom ett grönområde. Enligt forskarna Berggren-Bärring & Grahn, på Sveriges lantbruksuniversitet (SLU), finns det åtta kvaliteter (karaktärer) som avgör vilka grönområden som människor finner attraktiva och trivsamma. Ju fler kvaliteter ett grönområde har, desto mer tilltalande är det. Utformningen av parken har utgått ifrån dessa åtta karaktärstyper.

ÅTTA KARAKTÄRER

De olika karaktärerna och vad som kännetecknar dem:

Artrik Karaktäriseras av att platsen innehåller en mångfald av djur och växter. Särskilt viktig för biologisk mångfald är träd av olika slag, och i olika åldrar.

Allmänningen. En grön och öppen plats som människor använder för aktiviteter såsom picknick- och brännboll men också mer organiserade aktiviteter som marknader. Utsikt är en viktig komponent i allmänningen.

Centrum/festen Platser som används för att delta i eller betrakta social samvaro. Här träffas människor för att t.ex. lyssna på musik eller äta.

Kultur Platser som relaterar till historia och kultur på olika sätt. Tydligt i denna karaktär är människans avtryck och uttryck från en annan tid. Kan vara i form av, stenmurar, torg, konstverk, blomsterarrangemang m.m.

Lustgården En omgärdad och trygg plats dit människor söker sig på egen hand eller med någon närstående. Här kan barnen utforska miljön på egen hand, och platsen inbjuder till lek. Särskilt för denna karaktär är att platsen känns som besökarens egen.

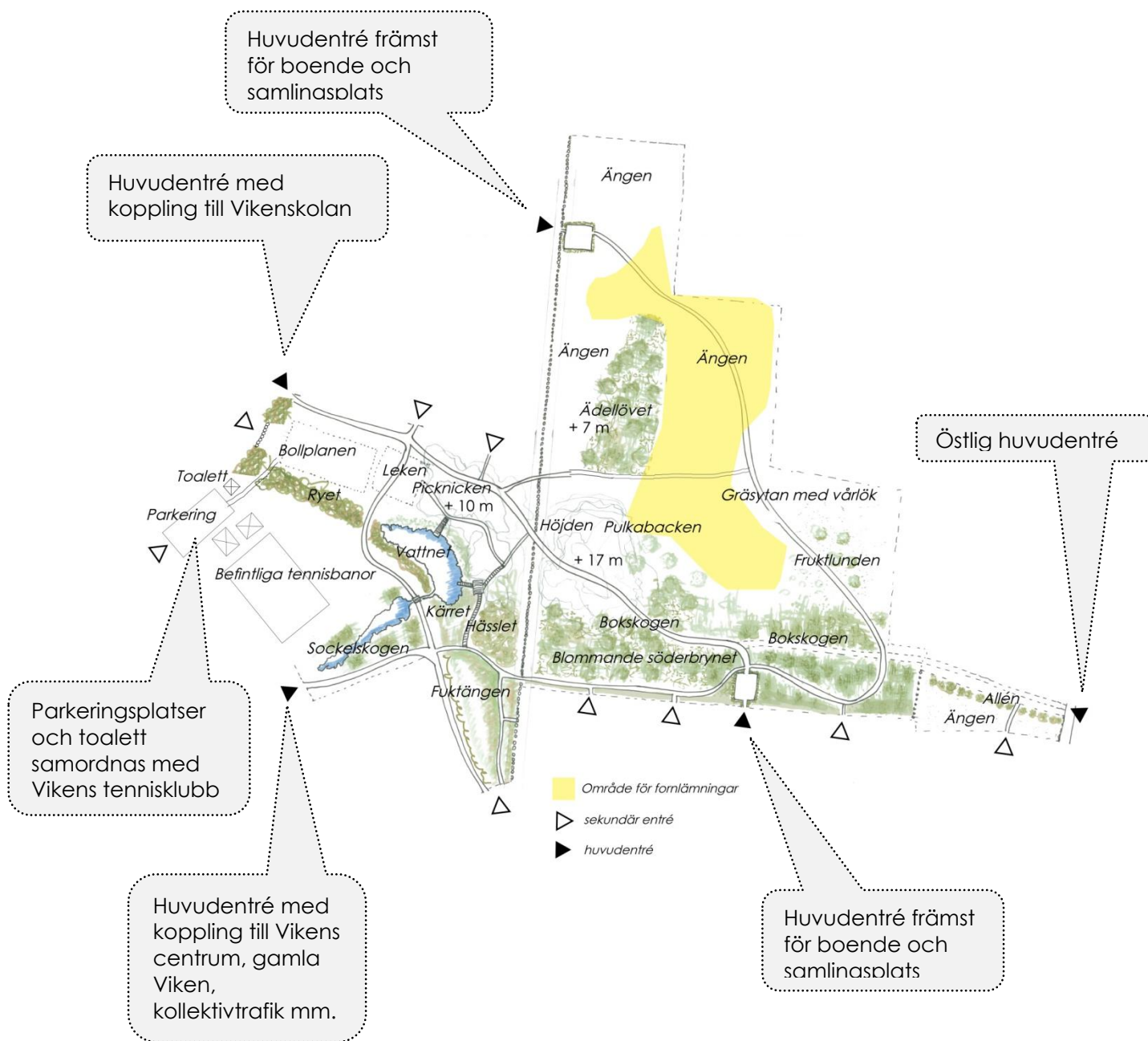
Rofyllighet Kännetecknas av en tyst och lugn plats där besökaren kan njuta av naturens ljud, vindens bris eller bäckens porlande. Avsaknad av buller. Platsen är också välskött. En lugn och fridfull oas.

Rymd Erbjuder möjlighet till reflektion och känslan av att komma in i en annan värld. Exempel är en bokskog eller en sandstrand.

Vild Väcker nyfikenhet på vad som finns bakom snår och buskage. Platsen inger en känsla av orördhet och mystik.

(Johansson & Küller, 2005) och (Nordh, 2006)

Nedanstående skiss visar kommunens intentioner med parkens utformning och kopplingarna till omkringsliggande tätort. Skissen är framtagen av kommunens Stadsmiljöavdelning och Parkavdelning. Den detaljerade utformningen av parken sker inte inom ramen för detaljplanarbetet.



De åtta nämnda karaktärstyper på föregående sida har inspirerat utformningen av parken och de typerna som presenteras i ovanstående skiss. Här nedan beskrivs de olika parktyperna var för sig.

ÄNGEN

Ängen är en artrik miljö med stort kulturhistoriskt värde som bidrar till ett öppet landskap. Här finns utblickar mot omgivande landskap, mot bebyggelsen och kontraster bildas mot intilliggande skogbevuxna ytor. Ängen täcker ett fornlämningsområde som på något sätt bör tydliggöras på platsen.

ÄDELLÖVET

I ädellövskogen finns en vild karaktär med mycket att upptäcka, vare sig man är gammal eller ung. Höga träd, träd att klättra i, spel mellan skugga under träden och soliga gläntor. Här kan man plocka blommor och bygga en koja av pinnar eller duka upp sin matsäck i en glänta.

PULKABACKEN

Snöiga vinterdagar en självklar plats för lek och samvaro. Här finns höjden som skapar spänning när man på vintern susar ner på sin pulka. På sommaren bidrar backen till parkens skiftande topografi, och utsikten ut mot landskapet och Kullaberg.

BOKSKOGEN

En pelarsal som ger en känsla av att komma in i en annan värld. På våren är marken vit av sippor och resten av året bildar bokens löv en mjuk matta. Här finns platser för lugn och ro och samtidigt mycket att upptäcka. Stora ytor ger plats åt alla.

FRUKTLUNDEN

En gammal fruktodling bildar stommen till fruktlunden. Här kan man följa årstidernas växlingar från vinterns knotiga grenverk, vårens blomning, till sommarens och höstens frukter. Här kan man smaka på frukten och leka i gräset i skuggan av fruktträd.

ALLÉN

Träd i rader skapar en tydlig entré till parken i den östra delen.

BLOMMANDE SÖDERBRYNET

Blommande träd och buskar bildar en artrik och spännande fond i parkens södra del, här blommar det på olika tidpunkter om året och man kan hitta sin personliga favoritplats att vistas på.

GRÄSYTAN MED VÅRLÖK

En plats för samvaro, stora öppna ytor att träffas på, om våren blommar här massvis med lökar som gör platsen till en plats att återkomma till från år till år

KÄRRET

Här trivs fuktälskande växter, och spänger leder runt i de fuktiga markerna. **Vattnet**, en öppen vattenyta intill, skapar utblickar och skänker ett rofyllt lugn till platsen. Här finns det möjlighet att utforska vattenvärlden, med insekter och spännande djur och växter.

HÄSSLET

Ett snårigt område med massor av platser för lek och material till kojor och hemliga vrår. Här är skalan mindre, på barnens nivå, och den biologiska mångfalden är stor.

FUKTÄNGEN

Fuktängen är ett mellanting mellan torräng och kärr. Även här trivs fuktälskande växter, en artrik plats med många örter och olika sorters gräs. Här finns hyddor av pil som växer ihop och blir en egen plats för barn att leka i.

SOCKELSKOGEN

Sockelskogen är en spännande miljö med sina fuktälskande träd uppe på socklar som öar i vattnet. Här kan man hoppa från ö till ö eller ta sig runt längs kanterna och fascineras av växternas förmåga att anpassa sig till olika platser.

RYET

Ett snårigt bryn med massor av olika arter som bildar fond till bollplanen i norr. Snårigheten bidrar till att skapa material för lek och upptäckande.

BOLLPLANEN

Bollplanen innehåller robusta ytor för bollspel och lekar, men det är också en plats för större arrangemang, kanske midsommarfirande eller cirkus. Här finns rum för spring där ”ryet” ramar in och ger lä.

LEKEN

Här finns en yta med plats för lek, en naturlekplats med stockar, stenar och lekredskap som passar i den naturlika miljön.

PICKNICKEN

En skiftande topografi gör att varje sällskap kan hitta just sin favoritplats att slå sig ner på med sin picknickkorg, uppe på kullen, mitt på eller nedanför.

FÖRESLAGEN BEBYGGELSE

Inom planområdet kommer endast för parken ändamålsenliga byggnader att få uppföras t.ex. mindre byggnader/paviljonger för undervisning, kioskverksamhet, toaletter, utställningar, uppträdande etc. Sådana byggnader ingår i användningen park.

TRAFIK

Det är av stor vikt att parkområdet blir lättillgängligt för att det verkligen ska komma att nyttjas av så många som möjligt. Det är viktigt att gång- och cykelstråk på ett tydligt sätt förbinder parken med övriga Viken. För motorfordon ska det också vara möjligt att ta sig till parken och nya parkeringsplaster tillgodoses. I andra parallella planprocesser prövas möjligheten att öppna upp återvändsgator och öka tillgängligheten i området.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelnätet är relativt väl utvecklat i Viken. Ett flertal gång- och cykelbanor leder ända fram till planområdet. Dock kan kopplingar mellan den nya parken och övriga stråk behöva förstärkas ytterligare genom exempelvis tydliga skyltar som anger riktning och avstånd. I parken förstärks och skapas nya stråk, där man till fots och cyklandes kan röra sig i nära anslutning till grönska.

KOLLEKTIVTRAFIK

För att enkelt hitta till och från parken om man reser med kollektivtrafik bör skyltningen från hållplatserna bli tydlig. Detta kan ske på ett flertal sätt, t.ex. skyltar som anger riktning och avstånd, lyktstolpar med färgmarkering eller enhetlig markbeläggning som är tydlig att följa m.m.

BILTRAFIK

Biltrafik kommer inte att tillåtas inom planområdet. Kommunen avser att skapa höga rekreativvärden i parken och det är därför inte motiverat att förlägga någon bilväg genom parken. Den skulle utgöra en barriär och kunna motverka parkens syfte.

PARKERING

I anslutning till Viken tennisklubb och en av entréerna till parken planläggs en yta för parkering. Detaljplanen föreslår en utökning av befintlig parkering med 20 platser. Meningen är att ytan ska samutnyttjas av besökare till tennisklubben och parken. Inom parkeringsområdet får totalt drygt 40 parkeringsplatser plats. Med i beräkningarna finns även behovet för en eventuell utbyggnad av tennisverksamheten. Vid framtagandet av nya detaljplaner för bostäder öster om parken bör behovet av parkeringar ses över igen.

Cykelparkering regleras inte i detaljplanen. Parkeringar av cyklar bör anordnas i direkt anslutning till parkområdets entréer samt på andra lämpliga platser i förhållande till de aktiviteter som parken erbjuder, som t.ex. lekplats och grillplats.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i riksintresse för kustzon. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt. Det ligger långt ifrån kusten, 1 km, och inom befintlig tätort. Förändringen av markanvändning, från odlingsmark till park, anses inte påverka kvalitén i kustzonen negativt. Naturvårdsintressen tas t.ex. till vara exempelvis i form av bevarande av en biotopskyddad gärdsgård och öppethållande av marken. Dessutom tillförs nya rekreativvärden och området görs publikt vilket säkrar allmänhetens tillgång till natur inom kustzonen.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas tredje kvartalet 2015. Detaljplanen är enligt kommunstyrelsens prioriteringsbeslut 2013-09-03, § 143 prioriterad som ett aktivt planuppdrag. Parkområdet kommer sedan att byggas ut i etapper.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER

Den del av Stubbarp S:47 som berörs av detaljplanen fastighetsregleras ihop med Stubbarp 37:1.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas genom planavtal.

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER

Kostnader kopplade till fastighetsbildningsåtgärder ska bekostas av kommunen om inget annat avtalas separat.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad bygg rätt som inte utnyttjas.

TEKNISKA FRÅGOR

UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen är som markägare ansvarig för utbyggnad av alla allmänna anläggningar. Huvudman för el, fjärrvärme och fiber ansvarar för utbyggnad av sina respektive anläggningar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.



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.

MÖTESPLATSER

Parken skapar en ny mötesplats i Viken tillgänglig för allmänheten.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Planförslaget innebär inga tillskapade störande verksamheter eller risker.

BULLER

Bullernivån anses inte överskrida riktlinjer avseende buller enligt Naturvårdsverket. Inga nya bullergenererande verksamheter tillkommer.

TILLGÄNGLIGHET

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav och ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan prövas byggnaders och anläggningars tillgänglighet enligt handikappsplanen.