

**Akt nr:**  
**1284 - P99 / 222**

\*AU\$1284-P99/222\*

Fastighetsbildningsmyndigheten

Skåne län

HANDLINGAR 1284-P99/222

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Upprättade år                            | Dnr     |
| 2000                                     | M993303 |
| Ärende                                   |         |
| Detaljplan för STUBBARP 34:8 mfl i Viken |         |
| Kommun<br>Höganäs                        |         |
| Län<br>Skåne                             |         |

1284-P99/222

karta: P<sub>1</sub>

**Aktas  
noga!**

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

I denna lantmäteriakt får inte ens med bliverts 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

67 numrerade sidor

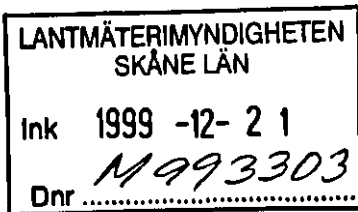
- inneliggande karta

1 annan karta P<sub>1</sub>



**HÖGANÄS KOMMUN**  
STADSBYGGNADSKONTORET

MEDDELANDE LAGA KRAFT



Detaljplan för **STUBBARP 34:8 m fl i Viken**, Höganäs kommun.

---

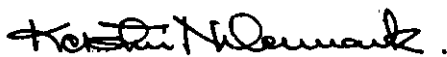
Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 1999-06-23 § 62 antagit detaljplan för **STUBBARP 34:8 m fl i Viken**, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 1999-09-09.

Överklagande av Länsstyrelsens beslut har 1999-10-28 avslagits av regeringen.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 28 oktober 1999.

STADSBYGGNADSKONTORET

  
Kerstin Nilermark

HÖGANÄS 1999-12-17

Kopia till:  
Länsstyrelsen, samhällsbyggnad  
Fastighetsbildningsmyndigheten  
Fastighetsregistermyndigheten

Registrerad  
000404

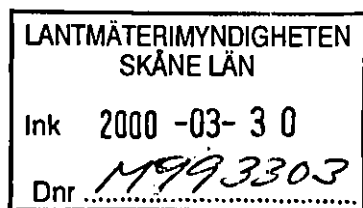


# HÖGANÄS KOMMUN

Mila Sladic  
planekonom  
tel. 042/33 33 71 77  
e-mail mila.sladic@hoganas.se

29 mars 2000

Lantmäterimyndigheten  
Agneta Bildsten  
Box 50590  
202 15 MALMÖ



Härmed översändes arkivhandlingar för detaljplan för

Stubbarp 34:8 m fl i Viken, Höganäs kommun, med laga kraft datum  
1999-10-28

Höganäs 2000-03-29

Mila Sladic

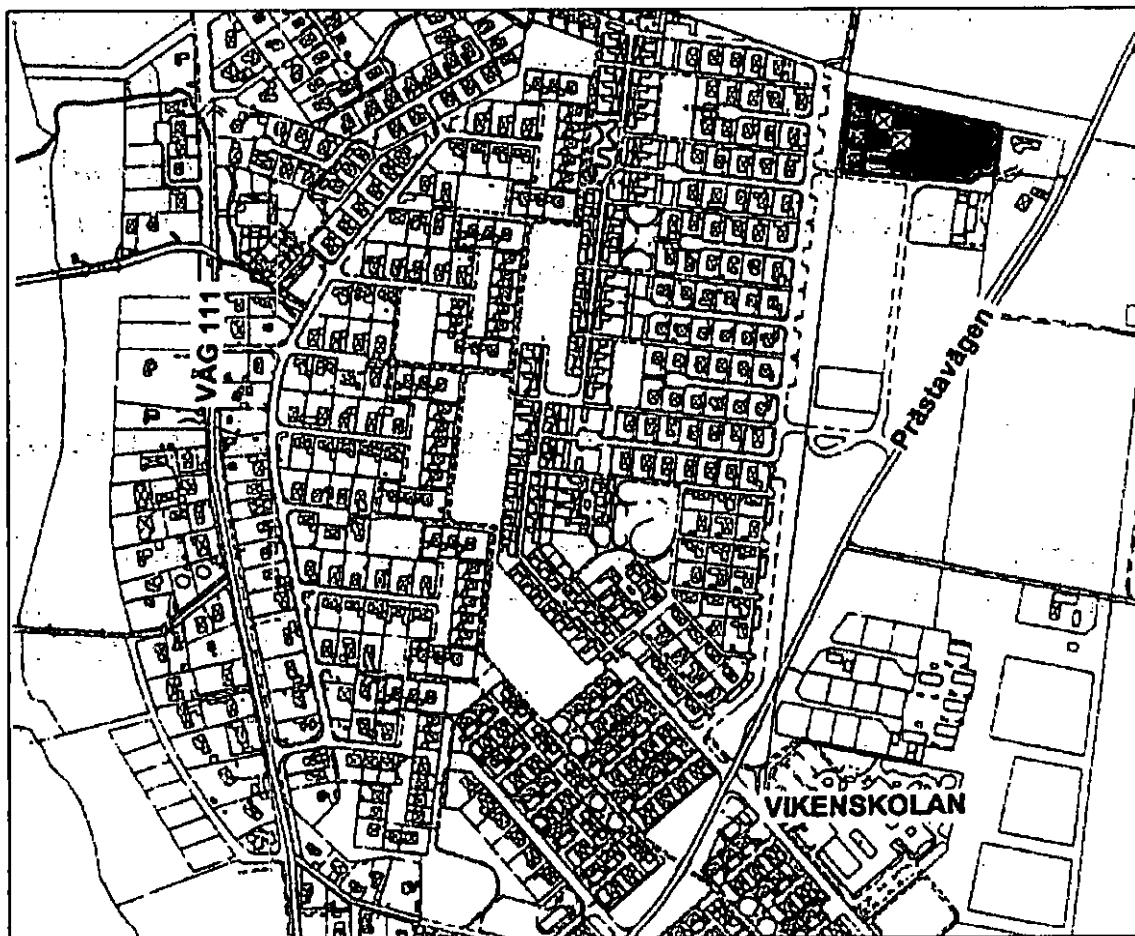


DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN

**STUBBARP 34:8 mm**

VIKEN

HÖGANÄS KOMMUN



Upprättad 1999 04 20

Redaktionellt förtydligande 1999 05 21

Antagen av kommunfullmäktige 1999 06 23

Laga kraft 1999 10 28

Genomförendetid t o m 2009 10 28

## Handlingar

Detaljplanen redovisas på

- detaljplanekarta i skala 1:1000 med planbestämmelser och illustration
- denna planbeskrivning innefattande trafik- och miljökonsekvenser
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

Till planen fogas utlåtande över skriftliga synpunkter som inkommit i ärendet senast under utställningstiden.

## Syfte

Vikens Montessori hyr idag lokaler för förskola och skola årskurs 1-3 vid UP-hallen, Norra hage, i Viken. Verksamheten omfattar 50 barn och har idag ett tillfälligt bygglov, vilket går ut i augusti 1999.

Skolans målsättning är att försöka bygga ut verksamheten till att omfatta årskurs 1-6, till vilket skolverkets godkännande finns. Fullt utbyggt kommer verksamheten att omfatta ca 100 barn i förskola, skola och fritidsavdelningar och för att bedriva denna verksamhet behövs ca 1000 kvm inomhusyta och ca 3000 kvm utomhus.

Någon möjlighet att förverkliga dessa målsättningar där skolan nu är belägen finns inte. Vikens Montessori önskar därför flytta verksamheten till fastigheten Stubbarp 34:8 i nordöstra Viken, där tidigare Tillberg Design hade sina lokaler. Här finns tillräckligt med lokaler för att inrymma verksamheten, men ytterligare markyta behövs för skolans rekreatiönsändamål. Gällande detaljplan medger emellertid inte skolverksamhet på fastigheten, varför denna planändring initierats.

## Planområdet

### *Avgränsning*

Planområdet utgör en del av Stubbarks småindustriområde och avgränsas av åkermark i norr, en industrifastighet i öster, Apelvägen med vändplats i söder och Solrosvägen i väster. Området omfattar 18 109 kvm varav 10 218 kvm är kvartersmark.

### *Markägare*

Fastigheten Stubbarp 34:8 ägs av Fågelsången AB och resterande del av planområdet ägs av Höganäs kommun. Anslutande, bebyggda fastigheter är i privat ägo medan all annan mark runt planområdet är kommunägd.

### *Beskrivning av området*

Stubbarks småindustriområde är ett mindre verksamhetsområde avsett för icke störande småindustri och därmed samhörigt boende. Området har endast delvis tagits i anspråk

och förutom fastigheten Stubbarp 34:8 är endast fem fastigheter bebyggda. Användningen är till största delen kontor och administration i kombination med boende, i något fall endast boende.

På fastigheten Stubbarp 34:8 finns två kontorsbyggnader och tre mindre bostadshus samt förråd, cykelställ under tak och parkeringsplats för 14 bilar.

Kvartermarken i östra delen av planområdet är inte bebyggd.

I grönstråket mellan småindustrikvarteren och Solrosgatan finns en transformatorstation.

Området är relativt plant och vegetationen inskränker sig till de gamla gränserna mellan småindustriområdet och parkstråket vid Solrosvägen och i planområdets nordvästra del.

Under markytan dolda fornlämningar kan finnas inom området och alla grävnings- och schaktningsarbeten skall ske under antikvarisk kontroll.

## Tidigare ställningstagande

### *Program*

Kommunstyrelsens i Höganäs arbetsutskott (KSAU) har 1999-03-09 behandlat ett av stadsbyggnadskontoret upprättat program för Montessoriskolans etablering på fastigheten. I programmet, vilket är daterat 1999 0112, undersöks ytterligare tre alternativ till lokalisering av skolan, men alternativet Stubbarp 34:8 bedöms som det enda realistiska alternativet. För det erforderliga detaljplanearbetet föreslås följande programpunkter:

- Planområdet bör omfatta fastigheterna Stubbarp 34:8 och Stubbarp 34:4.
- Samtliga byggnader på fastigheten Stubbarp 34:8 skall kunna användas som skola/förskola, villorna dessutom för boende.
- Någon villa skall kunna byggas ut för att bereda plats till förskoleavdelning.
- På fastigheten Stubbarp 34:4 skall beredas plats för fotbollsplan, eventuell gymnastiklokal och utbyggnad av skolan. Resterande del av fastigheten skall alternativt kunna användas till annan lämplig verksamhet, exempelvis kontor.
- Tillfart bör prövas från Solrosvägen i väster.
- Närheten till befintligt industriområde, till boende och till den planerade sträckningen av väg 111 förbi Viken.

I programmet konstateras i övrigt att en utbyggnad av småindustriområdet utifrån befintligt gatunät inte är möjlig.

KSAU har ställt sig positiva till detaljplaneändringen med utgångspunkt från programmet.

### *Översiktsplaner*

Planområdet ingår i Områdesplan för Viken, vilken kommunfullmäktige antog 1984. Intentionerna i denna plan har fullföljts i gällande detaljplan för småindustriområdet (se nedan).

I Översiktsplanen för Höganäs kommunredovisas området som befintlig tätortsbebyggelse och några förändringar föreslås inte.

I pågående arbete med översiktsplan för Viken kommer nya områden i anslutning till den planerade förbifarten öster om samhälle (väg 111) att kunna tas i anspråk för bebyggelse.

*Detaljplaner, förordnanden mm*

För planområdet gäller utvidgning av byggnadsplan för del av Stubbarp 34:2 mm, fastställd 1987-09-25, arkivnummer 47/1988. Användningen är småindustri med en zon längst i väster för bostäder för småindustrins behov, samt ett mindre område längst i öster för småindustri samt i vissa fall bostäder.

*Övriga beslut*

KSAU har 1998, med anledning av en till stadsbyggnadskontoret inkommen anhållan om planändring, uppdragit åt kommunkansliet att utarbeta förslag till övergripande policy för lokalisering av friskolor i olika orter.

Byggnadsnämnden beslöt i juni 1998 att remittera en ansökan om tillfällig användning av fastigheten Stubbarp 34:8 för skolverksamhet till kommunstyrelsens arbetsutskott, vilket i sin tur avvaktat med sitt remissyttrande tills den beslutade utredningen om friskolorna är genomförd.

Kommunfullmäktige beslöt i oktober 1998 att uppdraga åt kommunstyrelsen att i samråd med barn- och utbildningsförvaltningen utarbeta en strukturplan för fristående skolor i kommunen.

**Planens utformning***Bebyggelsen*

Inom fastigheten Stubbarp 34:8 finns två kontorsbyggnader om tillsammans ca 900 kvm lokalyta och tre bostadshus om tillsammans ca 240 kvm. Dessutom finns förrådsbyggnader om ca 200 kvm. Byggnaderna kan med relativt begränsade åtgärder byggas om till den planerade verksamheten som förskola och skola. Behovet av kompletterande byggnader kan tillgodoses på fastigheten Stubbarp 34:4.

I detaljplanen har den gamla byggnadsplanens kvartersgränser samt bestämmelser om bygghöjder och byggrättsytor bibehållits för att överensstämma med området i övrigt, medan användningsbestämmelserna har ändrats. Reglerna om utnyttjande har omarbetats till arealbegrepp för att göra planen mera lättläst. I västra delen medges skola och bostäder med hänsyn till rådande förhållanden och behovet av lärarbostäder mm. I östra delen medges skola och kontor för att ge en flexibilitet i användningen i det fall skolan inte behöver all mark.

Transformatorstationens planregler förändras inte.

*Friytor*

Skolans friytebehov har bedömts till ca 3000 kvm, vilket kan tillgodoses inom fastigheten Stubbarp 34:8. Marken är här anlagd med gräsmattor och stenläggningar, men ytterligare åtgärder för att anpassa utemiljön för skolans behov kan bli aktuella. För att kunna anlägga bollplan och eventuell gymnastikbyggnad behöver även grannfastigheten tas i anspråk.

Norr och väster om skoltomten finns parkmarkytor, vilka visserligen inte erbjuder några ytor för aktiviteter, men väl bidrager till att öka rymden kring skolan. På sikt kan det norra

PLANBESKRIVNING

4 (7)

parkområdet anläggas och få en vegetation som bildar en avslutning mot det omgivande jordbrukslandskapet.

*Trafik*

Avlämning och hämtning av barnen föreslås ske via en ny angöringsplats som nås från Solrosgatan. Skolanläggningen nås då dels via en ny gångväg i norra delen av skoltomten, dels via befintlig gångväg i söder. Därmed får Apelvägen huvudsakligen funktionen som tillfart till småindustrin. Personalparkering och varutransporter till skolan sker från Apelvägen medan korttidsparkering för besökare kan ske längs parkeringsytorna vid Solrosvägen. Genom att komplettera dessa ytor enligt den gällande planen kommer dagens platsantal att i stort sett vara oförändrat.

*Teknisk försörjning*

Kommunala allmänna ledningar är framdragna till småindustriområdet och fastigheten Stubbarp 34:8 är ansluten till nätet vad avser el, vatten, avlopp och gas.

## Miljökonsekvenser

*Lokaliseringen*

I planprogrammet har som tidigare omnämnts alternativa lokaliseringar i Viken undersökts för Montessoriverksamheten såväl vad avser utbyggnad i befintligt läge som nybyggnad eller ianspråktagande av lokaler i andra områden. Den aktuella lokaliseringen har bedömts bäst kunna fylla de krav som uppställts, men i programmet framhålls också att närhet och utnyttjande av befintligt industriområde, närhet till boende och närhet till planerad förbifart Viken bör beaktas i planändringen.

Kommunens planering är inriktad på att det befintliga industriområdet skall användas för mindre störande småindustri, hantverks- och kontorsverksamhet (Områdesplanen 1985) medan lägen för nya industriområden för verksamheter med större skyddsområdesbehov kommer att studeras i samband med planeringen för den nya sträckningen av väg 111.

I Boverkets publikation Bättre plats för arbete (1995), vilken utarbetats i samarbete med Naturvårdsverket, Räddningsverket och Socialstyrelsen uttalas en strävan efter en mera integrerad stadsmiljö där arbete, bostäder och icke störande verksamheter kan blandas i stället för det zoneringsstänkande som idag präglar de flesta orter. Man gör därvid en uppdelning av olika typer av småindustri och verksamhetsområden.

Första kategorin är verksamheter som inte ger någon nämnvärd miljöstörning och som därför kan blandas med bostäder. Sådana verksamheter är småbutiker, kontor, hantverkslokaler mm.

Nästa kategori omfattar verksamheter som genom utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp, ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet, men ändå bör placeras i särskilda kvarter. Ett sådant verksamhetskvarter kan normalt ligga intill ett bostadsområde och trafikmässigt försörjas från samma matargata som bostäderna. Exempel på sådana

## PLANBESKRIVNING

5 (7)

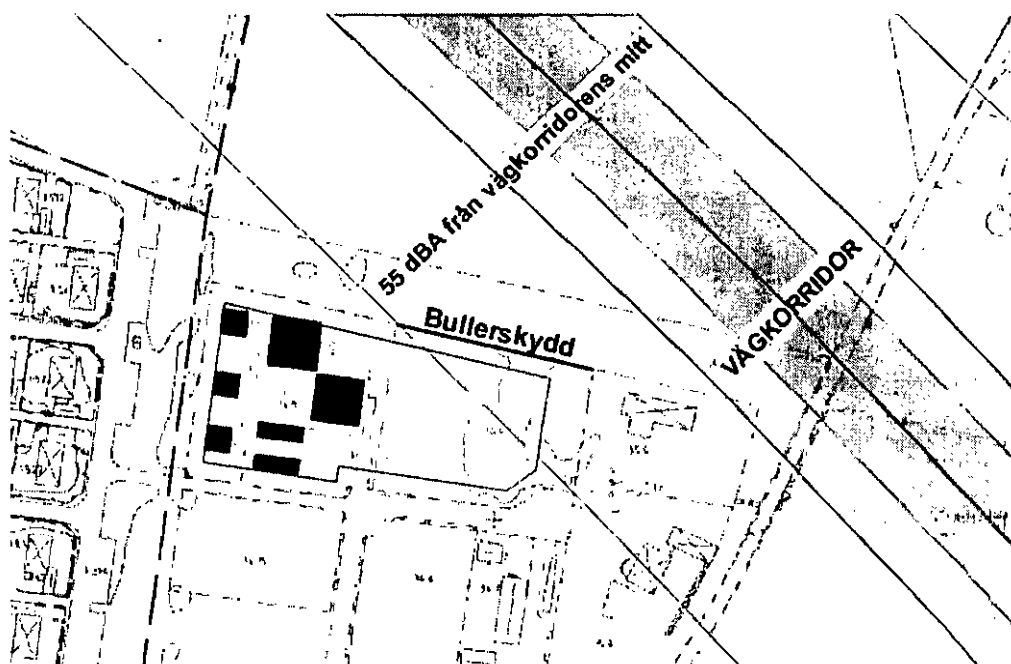
verksamheter är småverkstäder, grossister etc. och riktvärdet för skyddsavstånd är 50 meter till närmast liggande verksamhet.

Mot bakgrund av gällande planbestämmelser, kommunens planeringsinriktning i övrigt och de verksamheter som redan finns eller är beslutade i området (kontor, skyltfirma samt i kombination med bostad en transportfirma, en VVS-firma och ytterligare kontor) torde Stubbarks småindustriområde kunna placeras någonstans mellan de båda nämnda kategorierna med mycket begränsat skyddsavstånd.

*Buller*

Påverkan från väg 111 i en ny sträckning väster om Viken redovisas i en särskild utredning gjord av Tyréns Infrastruktur 1998 med Vägverkets vägutredning som grund. Här framgår bl a de bulleremissioner som vägen kan åstadkomma. Dess exakta läge är ännu inte fastlagt, men vägkorridoren (utredningsområdet) är relativt begränsad i det avsnitt som berör planområdet.

Kraven på bullermiljö för en skola motsvarar bostadsområden, dvs 55 dBA utomhus och 30 dBA inomhus. Arbetslokaler har inte lika höga krav på bullerstörningar. På bifogade karta redovisar gränsen för 55 dBA om vägen förläggs mitt i vägkorridoren (vägens läge kan variera med ca 15 meter åt vardera håll). För att reducera bullerstörningarna från vägen redovisar plankartan ett bullerskydd längs del av norra kvartersgränsen. Detta skydd kan utföras som vall eller plank och höjden är beroende av hur nära den nya vägen kommer. Skyddet måste dock utföras så att Naturvårdsverkets rekommenderade bullergränsvärden, dvs 55 dBA utomhus och 30 dBA inomhus, inte överskrides.



Skala 1:2000

## PLANBESKRIVNING

6 (7)

*Trafikrörelser*

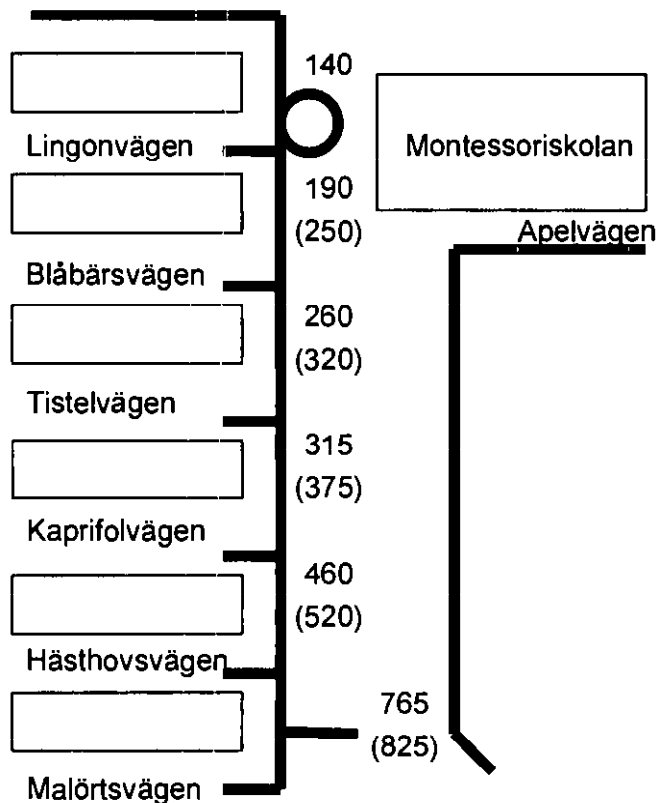
Genom att ny angöring till skolan anordnas från Solrosvägen kommer trafiken här att öka något. Nedan redovisas en uppskattning av antalet bilar som lämnar och hämtar barn vid Montessoriskolan. Följande antaganden har gjorts:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Antalet barn som bor i närområdet            | ca 1/3     |
| Andel familjer med fler än ett barn i skolan | ca 1/2-3/4 |
| Andel förskolebarn med biltransport          | ca 3/4     |
| Andel skolbarn med biltransport              | ca 1/2     |

|          | Ålder | Ant barn | Gående/<br>cyklande | Bil-<br>åkande |
|----------|-------|----------|---------------------|----------------|
| Skola    | 6-12  | 60-70    | 35                  | 30             |
| Förskola | 3-5   | 24       | 6                   | 18             |
| Förskola | 1-3   | 16       | 4                   | 12             |

**Totalt** ca 60 bilåkande barn som åker i **30 bilar**, dvs 2 barn i varje bil i genomsnitt.

*BILRÖRELSE* på olika avsnitt av *SOLROSVÄGEN*  
för och efter ( ) skolans etablering



Varje hushåll beräknas alstra fem bilrörelser per dag till eller från bostaden i genomsnitt.

Skolan beräknas alstra två bilrörelser (lämna och hämta), dvs  $2 \times 30 = 60$  bilrörelser.

Som framgår av ovanstående är trafikrörelserna på Solrosvägen normala för den typ av gata det är fråga om och ökningen på gata skolan är relativt begränsade.

#### *Växter och djur*

Området är redan ianspråktaget för exploatering och den förändrade inriktningen av markens användning påverkar inte markskikt eller luftförhållanden. Några speciella djur- och växtarter som kräver särskilda åtgärder för sin fortsatta existens är inte kända. Vegetationsridåerna och stengårderna längs de gamla gränserna är värdefulla och bör behållas, såväl av kulturhistoriska skäl som av ekologiska.

#### **Förändringar efter samrådet**

Efter samrådsskedet har planen ändrats vad beträffar angöring och parkeringsplatser längs Solrosvägen samt gång- och cykelvägens sträckning förbi angöringsplatsen. Planen har kompletterats med bullerskydd mot den planerade väg 111 och en planbestämmelse om huvudmannaskap. Genomförandebeskrivningen har förtydligats beträffande kostnadsfördelningar och vidare har vissa redaktionella ändringar gjorts.

#### **Förändringar efter utställningen**

Efter utställningen har ett redaktionellt förtydligande gjorts 99 05 21 avseende texten till avsnittet "Trafikrörelser" (sid 6) så att det framgår att antalet bilrörelser är beräknat efter förutsättningen att varje bil innehåller 2 barn.

FFNS ARKITEKTER AB  
HELSINGBORG

  
Ulf Hedlund  
Arkitekt SAR

## Organisation

### *Tidplan*

Planförslaget beräknas vinna laga kraft i juli 1999.

Ombyggnadsbehovet för den första etappen av skolans etablering på fastigheten är begränsat och avsikten är att verksamheten skall kunna starta höstterminen 1999.

### *Genomförandetid*

Detaljplanen har åsatts en genomförandetid om 10 år eftersom tidplanen för utbyggnaden till årskurs 1-6 ännu inte är klarlagd.

### *Huvudmannaskap*

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom eller i anslutning till planområdet. Såsom fastighetsägare till allmän platsmark har kommunen drifts- och underhållsansvaret till dess ett formellt huvudmannaskap har fastställts.

Höganäs kommun kommer att vara huvudman för anläggande av angöringsplatsen.

Fågelsången AB, Box 79, 260 40 Viken, äger fastigheten Stubbarp 34:8 och ansvarar för byggnadsarbetena på fastigheten.

Vikens Montessori AB, Björkvägen 23, 260 40 Viken, avser att hyra lokalerna och är huvudman för den blivande verksamheten på fastigheten.

### *Avtal*

För att klargöra ekonomiska, juridiska, byggtekniska och tidsmässiga åtaganden skall ett genomförandeavtal upprättas mellan Höganäs kommun och Fågelsången AB för att reglera kostnadsfördelningen avseende om- och utbyggnad av allmän platsmark, markförvärv, fastighetsreglering och eventuella anslutningsavgifter.

## Fastighetsrätt

### *Fastighetsbildning*

För planens fulla genomförande krävs en sammanläggning av fastigheterna Stubbarp 34:8 och Stubbarp 34:4.

## Ekonomi

### *Planekonomi*

Planens genomförande innebär att en ny angöringsplats anläggs vid Solrosvägen samt att gång- och cykelstråket i parkområdet byggs med anslutning till skoltomten. Kostnaden för angöringsplatsen åläggs fastighetsägaren till Stubbarp 34:4 medan kostnaden för gång- och cykelvägen delas mellan kommunen och fastighetsägaren. Bullerskyddet i norra fastighetsgränsen åligger fastighetsägaren att anlägga och bekosta när väg 111 byggs i sin nya sträckning.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2 (2)

*Inlösen, ersättning*

Innan bollplanen anläggs och eventuell gymnastikbyggnad uppförs måste Fågelsången AB förvärva fastigheten Stubbarp 34:4 av Höganäs kommun. Kostnaden fastlägges i avtal enligt ovan.

**Tekniska utredningar**

Några tekniska utredningar av betydelse behöver inte företagas utöver geoteknisk undersökning i samband med den eventuella gymnastikbyggnadens uppförande.

FFNS ARKITEKTER AB  
HELSINGBORG



Ulf Hedlund  
Arkitekt SAR