

Antagen av KF 2007-04-11
Laga kraft 2007-05-29

Detaljplan för
Höllviken 7:112 m.fl.,
-Fritidsvägen-
samt upphävande av detaljplan för Höllviken 7:112, Höllvikens sommarstad
Höllviken, Vellinge kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- * detaljplanekarta med planbestämmelser
- * planbeskrivning
- * genomförandebeskrivning
- * fastighetsförteckning
- * grundkarta
- * samrådsredogörelse
- * utlåtande

BAKGRUND OCH SYFTE

En arbetsgrupp för styrelsen i Höllviksnäs sommarstad har inkommit med begäran om ny detaljplan för området kring Fritidsvägen bestående av 60 fritidshus (numera även åretruntbostäder) kring ett naturområde. Bakgrunden är att bebyggelse i form av Friggebodar och andra uthus uppförts på naturområdet. Genom att möjliggöra fastighetsbildning och markköp kan den uppförda bebyggelsen legaliseras.

Detaljplanens syfte är förutom att skapa större tomter i den inre raden att även medge en mindre ökning av byggrätten på de enskilda tomterna. I övrigt föreslås vissa redaktionella ändringar i förhållande till gällande plan.

Gällande detaljplan för området upphävs i sin helhet.

Planen har gått från enkelt till normalt planförfarande.

PROGRAM

Kommunstyrelsen beslöt 2005-10-25 att godkänna en Start -PM som ligger till grund för detaljplanen.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger centralt i Höllviken med tillfart från Gamle väg via Östersjövägen. Det begränsas i öster av Norra Skogsvägen, av Collins väg i söder samt av kvartersmark för bostäder utmed Fritidsvägen i norr och väster.

Planområdets area är ca 4,5 ha varav ett naturområde är ca 1 ha. Marken för bostäder är privatägd. Övrig mark ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer

I den kommuntäckande översiktsplanen för Vellinge kommun som antogs 2002 är området redovisat som område för bostäder.

För området gäller ”Detaljplan för Höllviken 7:112, Höllvikens Sommarstad”, som vann laga kraft 1995-07-03. Genomförandetiden har gått ut (2005-07-02). Området är i planen redovisat som område för natur, lokalgata, bostäder och transformatorstation. Planen tillåter bostäder i en våning med byggnadshöjden 3,5 m och taklutningen 15-30 grader. Fasad skall utföras i trä och tak skall utföras i plåt eller papp. Hela området utgör värdefull miljö (q) och särskild hänsyn skall tas till områdets karaktär. Eventuell ny bebyggelse skall utformas så att den ansluter till områdets egenart. Största byggnadsarea är 74 kvm.

Intressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Planområdet är i huvudsak plant. Centralt i området ligger ett naturområde med skog. Delar av skogsområdet har rik markvegetation av sly medan andra delar är öppna under trädkronorna. I området finns stigar i olika riktningar. Naturområdet har stort värde bl.a. för områdets karaktär samt för barnens lek.

Bebyggelse

Inom planområdet finns 60 tomter som i storlek i huvudsak varierar mellan 300-600 kvm. En handfull hörntomter är dock större och den största är ca 850 kvm. Nästan alla byggnader är uppförda i träpanel (undantag i eternit) och placerade på tomten med förgårdsmark mot Fritidsvägen. Planen tillåter byggnader i en våning. Huvudbyggnaden har vanligtvis sin gavel placerad mot Fritidsvägen. Gällande bygggrätt innebär att byggnadsarean för huvudbyggnad får vara högst 63 kvm. En möjlighet till komplementbyggnader finns på 11 kvm vilket ger en total bygggrätt

på 74 kvm per tomt. På flera ställen har Friggebodar och andra uthus placerats utanför den egna tomtgränsen på naturområdet.

Trädgårdarna har staket, stängsel eller häck mot vägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

På grund av kommunens tidigare vilja att behålla planområdet som en framtida reserv för allmänt område har ”Höllvikens sommarstad” som området kallas, behållit sin sommarstugebebyggelse och stora naturområde. Det är det största homogena fritidshusområde som idag återstår i Höllviken. Därför finns i gällande plan bestämmelser som bevarar grundstrukturen i området, begränsar utbyggnads-
möjligheten för bebyggelsen samt reglerar byggnadernas utförande och utformning.

Fornlämningar

Det finns inga fornfynd registrerade inom området.

Geotekniska förhållanden och radon

Allmänt sett är grundvattnet högt inom hela Näset, varför gällande plan innehåller bestämmelse om att byggnader skall utföras källarlösa. Höllviken räknas som lågriskområde gällande radon.

Trafik

Fritidsvägen har kvar sin ursprungliga sträckning och grusbeläggningen skall bevaras och underhållas. Byggnaderna nås från Fritidsvägen och byggnaderna i öster kan även nås från Norra Skogsvägen medan byggnader i söder även kan nås från en entrégata.

Ett antal parkeringsplatser för gäster finns i nordvästra delen av naturområdet. Övrig parkering sker på tomtmark.

Cykeltrafik sker på befintliga bilvägar.

Busshållsplatser finns vid Östersjövägen några hundra meter från planområdet. Där stannar bussar på linje 152 Kämpinge –Höllviken, linje 182 Kämpinge- Skegie-Trelleborg samt linje 380 Kämpinge- Skåre- Trelleborg.

Teknisk försörjning

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i området. Dagvattnet inom området infiltreras.

Elförsörjningen handhas av E.ON AB. Inom planområdet finns en nätstation.

PLANENS INNEHÅLL

Planen innebär att tomterna som gränsar mot det centrala naturområdet utökas med 4 m, genom att del av naturområdet tillförs tomterna. Dessutom ökas byggrätten för samtliga fastigheter med 20 kvm från 74 till 94 kvm.

Planbestämmelsen B ändras från fritidshus till bostäder. Planbestämmelsen om avstängning av väg samt bestämmelsen om fastighetsindelning tas bort. Avstängning av väg regleras inte i plan. Fastighetsindelningen är nu införd och behövs inte. U-området för underjordiska kablar har delvis flyttats.

Planen innebär ingen annan ändring jämfört med gällande plan.

KONSEKVENSER

Inverkan på mark

Planen innebär att mark som tidigare varit naturmark tillförs tomterna. Detta innebär att naturmarkens yta kommer att minska.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats i samarbete med planarkitekt Pia Transe Pedersen och stadsbyggnadsdirektör Madeleine Brandin, fr.o.m. 2007 Hans Folkesson, Vellinge kommun.

Helsingborg 2006-03-16
Westerström planarkitekter AB

Reviderad 2006-10-31
Reviderad 2007-02-23

Jerry Westerström
arkitekt SAR/MSA

Antagen av KF 2007-04-11
Laga kraft 2007-05-29

Detaljplan för
Höllviken 7:112 m.fl.,
-Fritidsvägen-
samt upphävande av detaljplan för Höllviken 7:112, Höllvikens sommarstad
Höllviken, Vellinge kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen beräknas vara antagen av kommunfullmäktige våren 2007.
Planen har gått från enkelt till normalt planförfarande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Föreningen Höllvikens sommarstad (exploatören) har ansvaret för genomförandet.

E.ON AB har ansvaret inom kvartersområde för nätstation. Denna är utbyggd.

Höllvikens vägförening nr 5 är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar således för drift och underhåll. Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. Bebyggelsen är ansluten till kommunens VA-system.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomtmarken för bostäder är privatägd. Övrig mark ägs av kommunen.

Den del av marken för naturområde som skall tillföras tomtmark skall förvärfvas av respektive fastighetsägare. Ett avtal avseende köpeskilling skall upprättas mellan kommunen och respektive fastighetsägare.

När planen vunnit laga kraft skall en lantmäteriförrättning genomföras genom lantmäterimyndighetens försorg för att överföra del av f.d. naturområdet till respektive fastighet. Fastighetsregleringarna bekostas av fastighetsägarna. Gemensamhetsanläggningen omprövas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för samtliga kostnader för planens genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats i samarbete med planarkitekt Pia Transe Pedersen, mark- och exploateringsingenjör Sven Gustafsson och stadsbyggnadsdirektör Madeleine Brandin, fr.o.m. 2007 Hans Folkesson, Vellinge kommun.

Helsingborg 2006-03-16
Westerström planarkitekter AB

Reviderad 2006-10-31
Reviderad 2007-02-23

Jerry Westerström
arkitekt SAR/MSA