

PLANBESTÄMMELSER

INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR ÄR ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFÖRNING TILLÅTEN. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELSEN FÖR HELA PLANOMRÅDET.

- GRÄNSER**
- PLANOMRÅDESGRÄNS, RITAD 3 METER UTFRÅN AVSETT OMRÅDE
 - ANVÄNDNINGSGRÄNS
 - EGENSKAPSGRÄNS

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

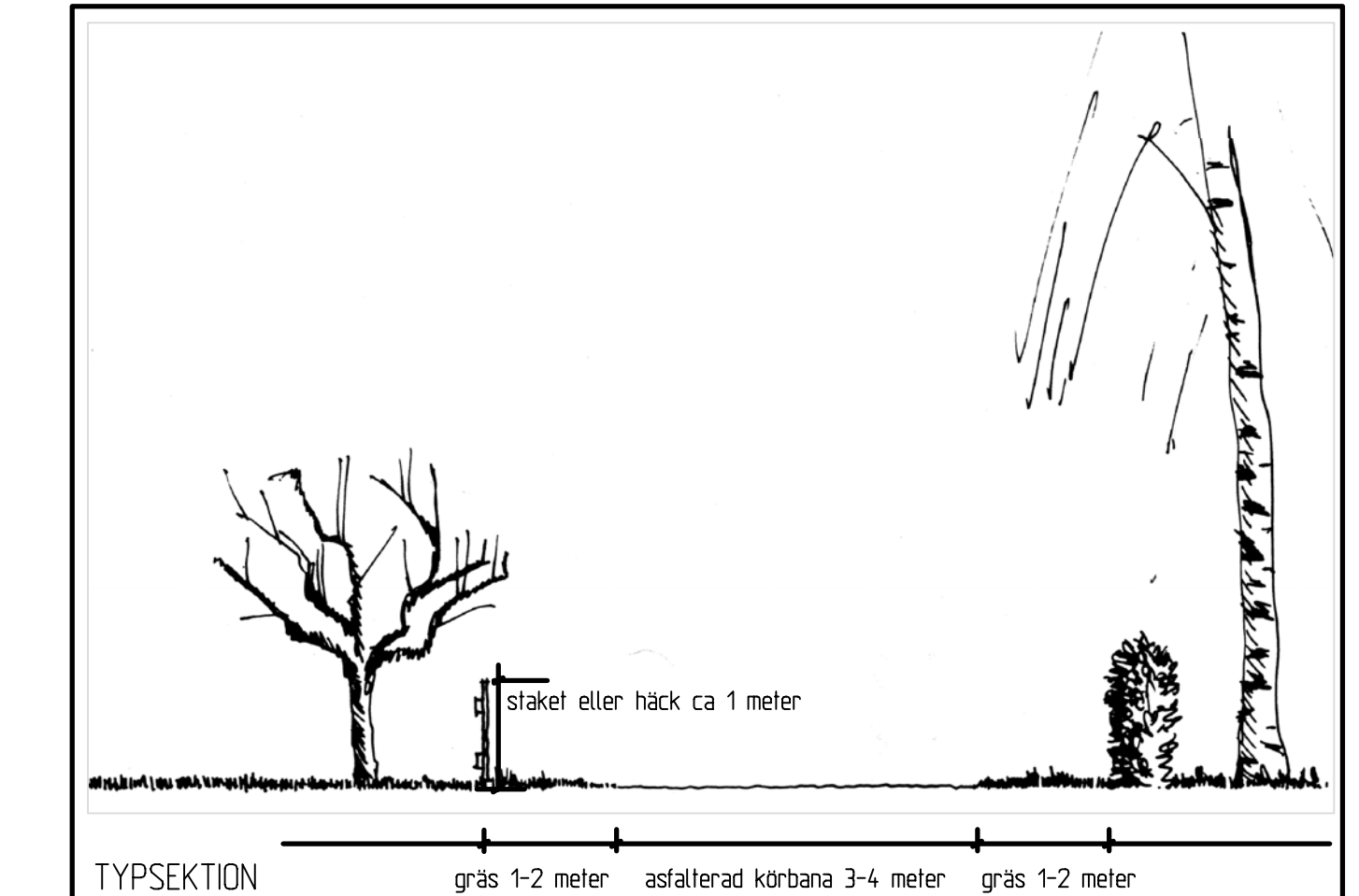
- LOKALGATA** LOKALTRAFIK - AVISER TRAFIK INOM OMRÅDET
- NATUR** NATUROMRÅDE: STRANDÄNGARNA
- NATUR** NATUROMRÅDE: "SKJUTFALLET", SKALL INRYMMA PLATS FÖR LEK
- NATUR** NATUROMRÅDE: DUNGAR MED STORA TRÄD
- NATUR** NATUROMRÅDE: HAMPPLANEN, FÄR INRYMMA BÅTUPSTÄLLNING I MINDRE SKALA

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** BOSTÄDER
- BI** BOSTÄDER MED HANDEL, SERVICE ELLER HANTVERK I MINDRE SKALA I BOTTENVÄNGEN

- S** SKOLA
- E** TEKNISK ANLÄGGNING, ÅTERVÄNNINGSSTATION
- E2** TEKNISK ANLÄGGNING, TRANSFORMATORSTATION

LOKALGATORNA SKALL UTFORMAS I ÖVERENSSTÄMMELE MED ANGIVEN TYPSEKTION NEDAN



UTNYTTJANDEGRAD

- E1** MINSTA TOMTSTORLEK ÄR 1000 KVM. FÖR KVARTERSMARK MED BETECKNINGEN B GÄLLER ATT BYGGNADSAREAN FÄR UPPGÅ TILL 25 % AV TOMTAREAN, DÖCK MAX 300 KVM. FÖR TOMTER UNDER 800 KVM GÄLLER ATT BYGGNADSAREAN ÄR 200 KVM. AV DEN TOTALA BYGGNADSAREAN ÄR MINST 40 KVM RESERVERADE FÖR KOMPLEMENTBYGGNADER. GÄSTSTUGA ÄR TILLÅTEN.
- E2** BYGGNADSAREAN FÄR UPPGÅ TILL 20 % AV TOMTAREAN.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- E3** MARKEN FÄR EJ BEBYGGAS
- E4** MARKEN FÄR ENDAST BEBYGGAS MED KOMPLEMENTBYGGNADER.

BYGGNADERS PLACERING OCH UTFÖRNING

- E5** BYGGNAD FÄR UPPFÖRAS MED HÖGST EN VÄNNG. VIND FÄR INREDAS.
- E6** HUVUDBYGGNAD FÄR UPPFÖRAS MED HÖGST TVÅ VÄNNGAR. VIND FÄR EJ INREDAS.
- E7** KVARTERSMARK FÄR ENDAST BEBYGGAS MED HUS SOM UPPFÖRS FRISTÅENDE. HUVUDBYGGNAD FÄR INTE PLACERAS NÄRMARE ÄN 4 METER FRÅN TOMTGRÄNS. FÖR KOMPLEMENTBYGGNADER GÄLLER 1 METER.
- E8** HÖGSTA BYGGNADSHÖJD FÖR KOMPLEMENTBYGGNADER ÄR 4 METER OM DE UPPFÖRS MED PALLETTAK OCH 3 METER OM DE UPPFÖRS MED SÅDELTAK. MAX TILLÅTEN BYGGNADSAREAN FÖR EN KOMPLEMENTBYGGNAD ÄR 60 KVM.
- E9** HÖGSTA BYGGNADSHÖJD FÖR BYGGNADER INOM I BETECKNAT OMRÅDE ÄR 4 METER. HÖGSTA TAKNÖCKSHÖJD ÄR 8,5 METER. KUPOR ELLER FRONTESPIS FÄR ANDRONSÅ TILL MAX 1/3 AV TAKETS LÄNGD.
- E10** LÄNGS 1/3 AV HUVUDBYGGNADENS ENA LÄNGSIDA FÄR BYGGNADSHÖJDEN UPPGÅ TILL MAX 6 METER, UNDER FÖRUTSÄTTNING ATT NOCKHÖJDEN SAMTIDIGT INTE ÖVERSTIGER 6 METER.
- E11** HÖGSTA BYGGNADSHÖJD FÖR BYGGNADER INOM II BETECKNAT OMRÅDE ÄR 6,5 METER.

VARSAMHETSBESTÄMMELSER

- E12** BJÖRKHAGEN CENTRUM. VARSAMHET GEMTÖT BEBYGGELSENS SÄRDRAG OCH MLIJÖSKAPANDE. VÄRDEN SKA IAKTTAS. DESSA ANGES I PLANBESKRIVNINGEN.
- E13** MALGÅRDEN OCH SOMMARVILLOR. VARSAMHET GEMTÖT BEBYGGELSENS SÄRDRAG OCH MLIJÖSKAPANDE. VÄRDEN SKA IAKTTAS. DESSA ANGES I PLANBESKRIVNINGEN.
- E14** FRITÖSHUS PÅ STORA TOMTER. VARSAMHET GEMTÖT BEBYGGELSENS SÄRDRAG OCH MLIJÖSKAPANDE. VÄRDEN SKA IAKTTAS. DESSA ANGES I PLANBESKRIVNINGEN.
- E15** GRUPPBEGGDA VILLOR. VARSAMHET GEMTÖT BEBYGGELSENS SÄRDRAG OCH MLIJÖSKAPANDE. VÄRDEN SKA IAKTTAS. DESSA ANGES I PLANBESKRIVNINGEN.

SKYDDSBESTÄMMELSER

- E16** BYGGNADEN FÄR INTE RIVAS.

UTÖKAD LOVPLIKT

- MURAR OCH PLANK FÄR INTE UPPFÖRAS MOT GATA. MURAR OCH PLANK FÄR, I TOMTGRÄNS MOT GRÄNNE OCH NÄRMARE ÄN 10 METER FRÅN GATA, INTE ÖVERSTIGA 1,1 METER.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- GEMDFÖRANDETIDEN ÄR 10 ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VINNER LAGA KRAFT. KOMMUNEN ÄR INTE HUVUDMAN FÖR ALLMÄN PLATS.

Ingår ej i planområdet

PLANHANDLINGAR:
 DENNA PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
 PLANKARTA FÖR SÖDRA DELEN
 PLANBESKRIVNING
 GEMDFÖRANDEBESKRIVNING
 UTÅTÄNDE
 BYGGNADSNVÄRDERING OCH KULTURHISTORISK VÄRDERING
 FASTIGHETSFÖRTECKNING

DETALJPLAN FÖR BJÖRKHAGEN OCH DEL AV SKEPPARKROKEN SÖDRA DELEN
 ÄNGELHOLMS KOMMUN

STADSARKITEKTkontoret 2006-06-20

ELISABET WEBER
STADSARKITEKT

LINA ANGERBER LINDEGREN
PLANARKITEKT

Ansökningsnr: BN2006-06-20

Laga tid: 2007-11-01

Är nr: B 597



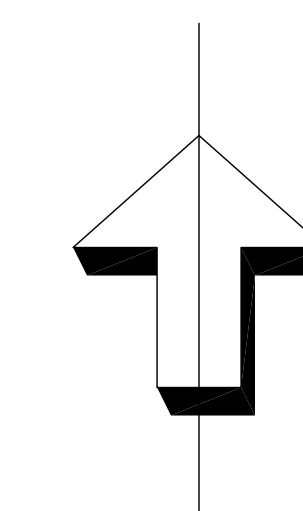
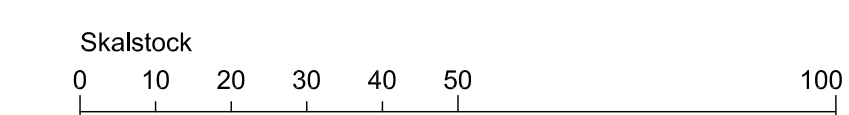
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- EGENSAMHETSANLÄGGNING
- LEDNINGSRÄTT
- TRAKTNAMN
- FASTIGHETSBECKNING
- BYGGNAD
- NYÅKURVA
- STAKET
- HÄCK
- SLÄNT
- VÄG
- VATTENDRAG
- STRANDLINJE, VATTENNYTA
- AGOSLASSGRÄNS
- ÅKER, ÅNG
- BARNSKOG
- LÖVSKOG
- RUTNÄTSPUNKT MED KOORDINAT

Koordinatsystem i plan: Ängelholms lokala
 Koordinatsystem i höjd: RH870
 Koordinatavvikelse: 25 MM
 Lägeavvikelse: 24 Cd, Ea, 24 Da, Dc, 34Ab, Ba
 Fastighetsredovisningen aktuell: 2006-02-17

Kopiens likhet med originalet
bestyrkes i ljänsten

Anette Gustavsson
GS-ingenör



PLANBESTÄMMELSER

INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÄNDE BETECKNINGAR ÄR ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING TILLÅTEN. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELEN FÖR HELA PLANOMRÅDET.

GRÄNSER

- PLANOMRÅDESGRÄNS, RITAD 3 METER UTANFÖR AVSETT OMRÅDE
- - - ANVÄNDNINGSGRÄNS
- - - - - EGENSKAPSGRÄNS

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

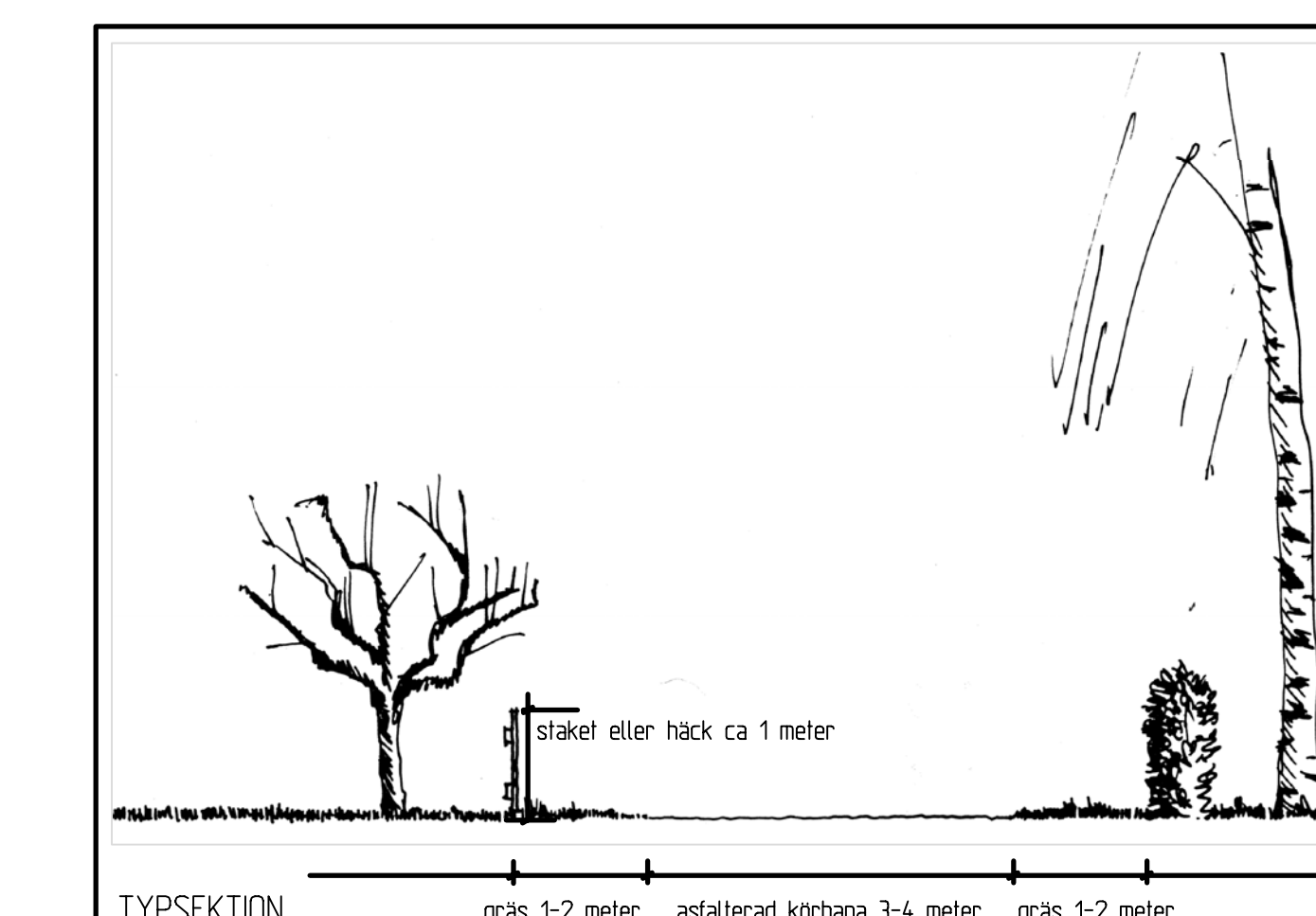
- OKÄLGATA** LOKALTRAFIK - AVSER TRAFIK INOM OMRÅDET
- NATUR₁** NATUROMRÅDE: STRANDANGARNA
- NATUR₂** NATUROMRÅDE: "SKULTFALTET", SKALL INRYMMA PLATS FÖR LEK
- NATUR₃** NATUROMRÅDE: DUNGAR MED STORA TRÄD
- NATUR₄** NATUROMRÅDE: HAMNPLANEN, FÄR INRYMMA BÅTUPPSTÄLLNING I MINDRE SKALA

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** BOSTÄDER
- BI** BOSTÄDER MED HANDEL, SERVICE ELLER HANTVERK I MINDRE SKALA I BOTTENVÄNNGEN

- S** SKOLA
- E** TEKNISK ANLÄGGNING, ÅTERVÄNNINGSSTATION
- E2** TEKNISK ANLÄGGNING, TRANSFORMATORSTATION

LOKALGATORNA SKALL UTFORMAS I ÖVERENSSTÄMMELE MED ANGIVEN TYPSEKTION NEDAN



UTNYTTJANDEGRAD

- U1** MINSTA TOMTSTÖRLEK ÄR 1000 KVM. FÖR KVARTERSMARK MED BETECKNINGEN B GÄLLER ATT BYGGNADSAREAN FÄR UPPGÅ TILL 25 % AV TOMTAREAN, DOCK MAX 300 KVM. FÖR TOMTER UNDER 800 KVM GÄLLER ATT BYGGNADSAREAN ÄR 200 KVM. AV DEN TOTALA BYGGNADSAREAN ÄR MINST 40 KVM RESERVERADE FÖR KOMPLEMENTBYGGNADER. GÄSTSTUGA ÄR TILLÅTEN. BYGGNADSAREAN FÄR UPPGÅ TILL 20 % AV TOMTAREAN.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- U2** MARKEN FÄR EJ BEBYGGAS
- U3** MARKEN FÄR ENDAST BEBYGGAS MED KOMPLEMENTBYGGNADER

BYGGNADERS PLACERING OCH UTFORMNING

- U4** BYGGNAD FÄR UPPFÖRAS MED HÖGST EN VÄNNG. VIND FÄR INREDAS.
- U5** HUVDUBYGGNAD FÄR UPPFÖRAS MED HÖGST TVÅ VÄNNGAR. VIND FÄR EJ INREDAS.
- U6** KVARTERSMARK FÄR ENDAST BEBYGGAS MED HUS SOM UPPFÖRS FRISTÄNDE. HUVDUBYGGNAD FÄR INTE PLACERAS NÄRMARE ÄN 4 METER FRÅN TOMTGRÄNS. FÖR KOMPLEMENTBYGGNADER GÄLLER 1 METER. HÖGSTA BYGGNADSHÖJD FÖR KOMPLEMENTBYGGNADER ÄR 4 METER OCH DE UPPFÖRS MED PÅLSETTAK OCH 3 METER OCH DE UPPFÖRS MED SKELTAK. MAX TILLÅTEN BYGGNADSAREAN FÖR EN KOMPLEMENTBYGGNAD ÄR 60 KVM. HÖGSTA BYGGNADSHÖJD FÖR BYGGNADER INOM MED I BETECKNAT OMRÅDE ÄR 4 METER. HÖGSTA TAKHÖJD ÄR 8,5 METER. KLUPP ELLER FRONTPES FÄR ANDRONAS TILL MAX 1/3 AV TAKETS LÄNGD. LÄNGS 1/3 AV HUVDUBYGGNADENS ENA LÄNDSIDA FÄR BYGGNADSHÖJDEN UPPGÅ TILL MAX 6 METER UNDER FÖRUTSÄTTNING ATT NOCKHÖJDEN SAMTIDIGT INTE ÖVERSTIGER 6 METER. HÖGSTA BYGGNADSHÖJD FÖR BYGGNADER INOM MED II BETECKNAT OMRÅDE ÄR 6,5 METER.

VARSAMHETSBESTÄMMELSER

- V1** BJÖRKHAGEN CENTRUM. VARSAMHET GEMTOMT BEBYGGELSENS SÄRRÖD OCH MLJÖSKAPANDE. VÄRDEN SKA IAKTTAS. DESSA ANGES I PLANBESKRIVNINGEN.
- V2** MÅLGÄRDEN OCH SOMMARVILLOR. VARSAMHET GEMTOMT BEBYGGELSENS SÄRRÖD OCH MLJÖSKAPANDE. VÄRDEN SKA IAKTTAS. DESSA ANGES I PLANBESKRIVNINGEN.
- V3** FRITIDSHUS PÅ STORA TOMTER. VARSAMHET GEMTOMT BEBYGGELSENS SÄRRÖD OCH MLJÖSKAPANDE. VÄRDEN SKA IAKTTAS. DESSA ANGES I PLANBESKRIVNINGEN.
- V4** GRUPPBYGGDA VILLOR. VARSAMHET GEMTOMT BEBYGGELSENS SÄRRÖD OCH MLJÖSKAPANDE. VÄRDEN SKA IAKTTAS. DESSA ANGES I PLANBESKRIVNINGEN.

SKYDDSBESTÄMMELSER

- S1** BYGGNADEN FÄR INTE RIVAS.

UTÖKAD LOVPLIKT

MURAR OCH PLANK FÄR INTE UPPFÖRAS MOT GATA. MURAR OCH PLANK FÄR, I TOMTGRÄNS MOT GRANNE OCH NÄRMARE ÄN 10 METER FRÅN GATA, INTE ÖVERSTIGA 1,1 METER.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GEMEFÖRÄNDRINGEN ÄR 10 ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VINNER LAGA KRAFT. KOMMUNEN ÄR INTE HUVUDMAN FÖR ALLMÄN PLATS.

Ingår ej i planområdet

PLANHANDLINGAR

DENNA PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
 PLANKARTA FÖR SÖDRA DELEN
 PLANBESKRIVNING
 GEMEFÖRÄNDRINGSBESKRIVNING
 UTLÄNDE
 BYGGNADSVÄRDERING OCH KULTURHISTORISK VÄRDERING
 FASTIGHETSÖFTECKNING ELLER BILAGD

DETALJPLAN FÖR BJÖRKHAGEN OCH DEL AV SKEPPARKROKEN NORRA DELEN ÄNGELHOLMS KOMMUN

STADSARKITEKONTORET 2006-06-20

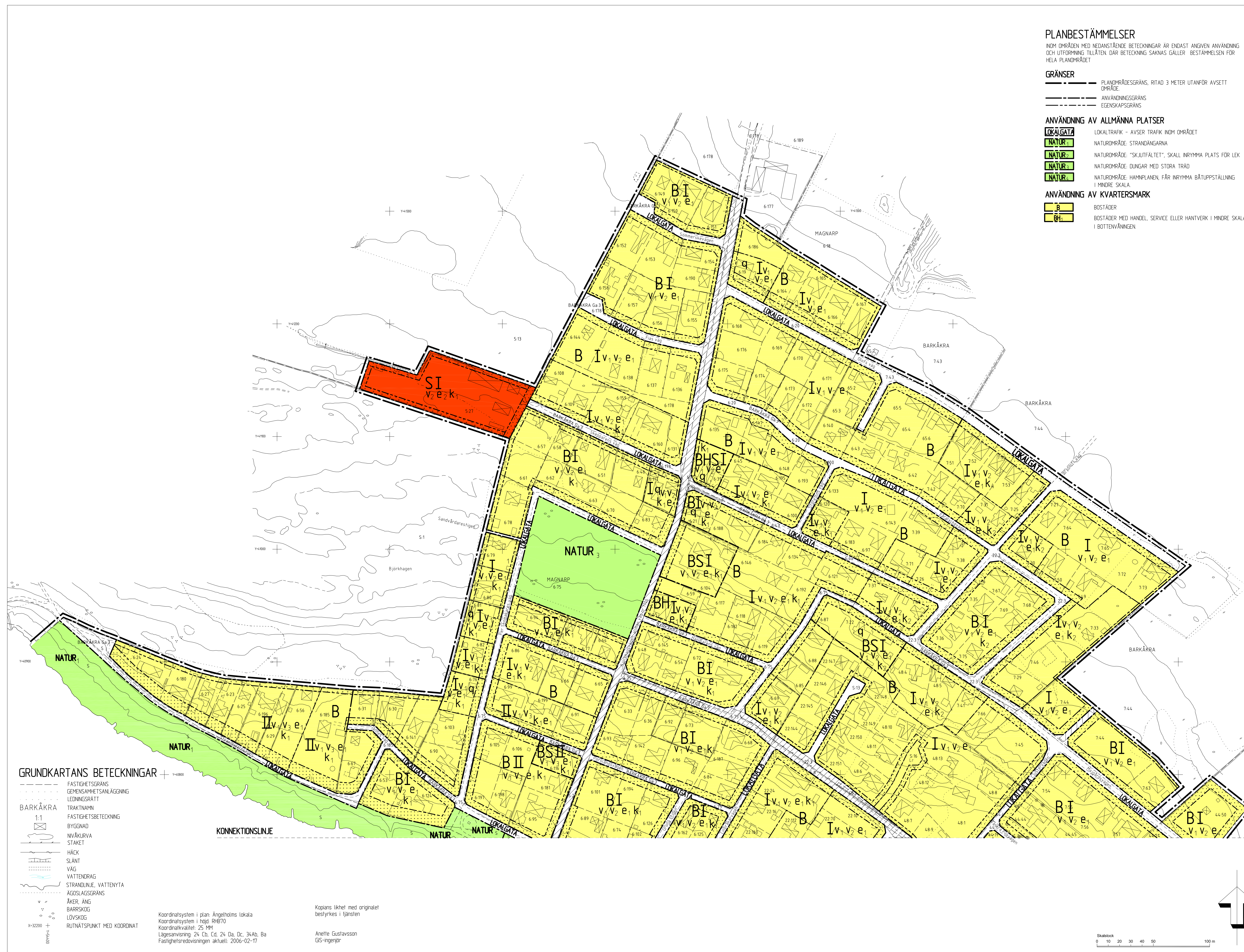
ELISABET WEBER
 STADSARKITEKT

LINA ANDERSSON LINDEGRÉN
 PLANARKITEKT

Antagen av:
 BN2006-06-20

Laga kraft:
 2007-11-01

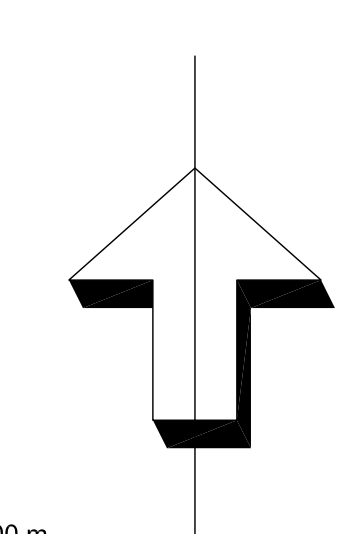
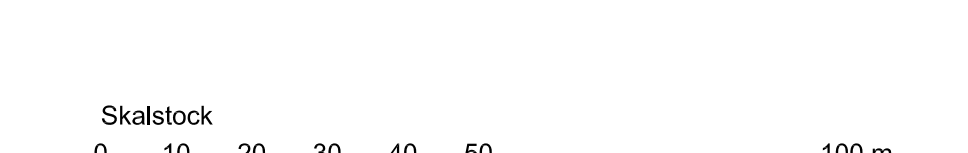
ÖVNING
B 597



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- - - FASTIGHETSGRÄNS
 - - - GEMENSAMHETSANLÄGGNING
 - - - LEDNINGSRÄTT
 - - - TRAKTNAMN
 - 11 FASTIGHETSBECKNING
 - BYGGNAD
 - NIVÅKURVA
 - STÄKET
 - HÄCK
 - SLANT
 - VÄG
 - VATTENDRAG
 - STRANDLINJE, VATTENYTA
 - AGOSLAGSGRÄNS
 - ÅKER, ÅNG
 - BARRSKOG
 - LÖVSKOG
 - RUTNATSPUNKT MED KOORDINAT

Koordinatsystem i plan: Ängelholms lokala
 Koordinatsystem i höjd: RH670
 Koordinatvärdet: 25 MM
 Lägeangivning: 24-D, Cd, 24, Da, Dc, 34-Ab, Ba
 Fastighetsförteckningen: aktuell: 2006-02-17

Kopias likhet med originalet
 bestrykes i tjänsten
 Anette Gustavsson
 GIS-ingenjör





ÄNGELHOLMS
KOMMUN

B 597

STADSARKITEKTKONTORET

DETALJPLAN FÖR BJORKHAGEN OCH DEL AV SKEPPARKROKEN

Plan- och genomförandebeskrivning



INNEHÅLL

| | |
|----|---|
| 3 | PLANBESKRIVNING |
| 3 | INLEDNING |
| 3 | PLANHANDLINGAR UNDER SAMRÅDSTIDEN |
| 3 | HANDLÄGGNING |
| 3 | PLANPROCESSEN – PRELIMINÄR TIDPLAN |
| 3 | DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG |
| 4 | PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR |
| 4 | PLANDATA |
| 4 | TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN |
| 5 | FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN |
| 6 | KULTURHISTORIA |
| 7 | MARK OCH TEKNIK |
| 7 | SERVICE |
| 8 | HISTORIK |
| 9 | PLANFÖRSLAG OCH |
| 9 | KONSEKVENSER |
| 9 | NYA TOMTER |
| 9 | BEBYGGELSENS SÄRDRAG |
| 14 | ALLMÄN PLATSMARK OCH TRAFIK |
| 16 | SERVICE |
| 16 | STÖRNINGAR |
| 16 | ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER |
| 17 | KONSEKVENSER |
| 17 | MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN |
| 19 | GENOMFÖRANDEBESKRIVNING |
| 19 | ORGANISATORISKA FRÅGOR |
| 20 | EKONOMISKA FRÅGOR |
| 20 | MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN |

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Detaljplanekartor med planbestämmelser

Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplaneprogram

Redogörelse för programsamråd

Särskilt Utlåtande

Fastighetsförteckning

Byggnadsinventering och kulturhistorisk värdering med tillhörande fotokatalog

HANDLÄGGNING

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande, vilket innebär endast samråd före antagande. Det enkla förfarandet kan användas när förslaget är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten, d v s när detaljplanen inte har något större intresse för andra än sakägarna. Förslaget skall också vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om denna.

Planarbetet startade i detta fall med ett program. Yttrandena om programmet visade att det inte finns något motstånd mot planens huvuddrag, vilket också bidrar till lämpligheten att handläggning sker med enkelt planförfarande. Skulle frågorna kompliceras under samrådet kan planprocessen växla över till normalt förfarande och även innefatta utställning. Detta förlänger processen några månader.

Detaljplanen antas av byggnadsnämnden.

PLANPROCESSEN – PRELIMINÄR TIDPLAN

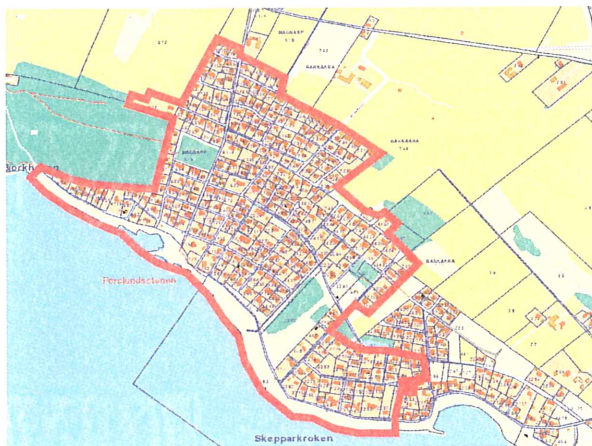
Enkelt planförfarande

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Detaljplaneprogram | 3:e kvartalet 2002 |
| Detaljplan, samråd | 1:a kvartalet 2006 |
| Underrättelse och antagande | 2:a kvartalet 2006 |

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsyfte är att skapa möjlighet att bygga stora hus för permanentboende på de stora tomter som finns i Björkhagen och Skepparkroken och att samtidigt bevara samhällets karaktär och bebyggelsens kulturhistoriska värden. Detaljplanen berör främst befintlig, redan planlagd, bebyggelse i Björkhagen och delar av Skepparkroken, men innehåller också tre nya fastigheter, längs Majgårdsvägen, i samhällets gräns mot jordbruksmark. Planen rymmer i första hand bostadsbebyggelse, men möjliggör etablering av handel, service och hantverk i mindre skala längs Björkhagsvägen. På fyra fastigheter finns möjlighet att bedriva någon form av skolverksamhet.

I detaljplanen för Björkhagen och del av Skepparkroken, är huvudmannaskapet enskilt. Detta innebär att kommunen inte är väghållare och inte har ansvar för skötsel av grönytor. Ansvaret delas mellan vägföreningen, ett antal samfälligheter och enskilda fastighetsägare.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Detaljplanen för Björkhagen och del av Skepparkroken omfattar befintlig bebyggelse. Endast tre fastigheter tillkommer. Detaljplanens gräns följer i stort sett befintlig bebyggelse. Gränsen i öster snirklar sig genom bebyggelsen, i stort sett enligt den gräns som planprogrammet fastslog. I sydväst går gränsen i havet.

Planområdet består till största del av privatägd mark. Därutöver finns några samfällt och några kommunalt ägda områden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Endast en måttlig utbyggnad av Björkhagen och Skepparkroken rekommenderas i Översiktsplan för Ängelholms kommun 2004. Gröna kilar mellan kustsamhällena norr om Ängelholm pekas ut som viktiga att bevara. Exploatering på områden med höga natur- och kulturvärden ska undvikas för att bevara goda boendekvaliteter i kommunen. En omvandling av fritidshus till permanentboende uppmuntras. En bebyggelseutveckling som innebär integrering av boende, service och verksamhet rekommenderas.

Detaljplaner och områdesskydd

För planområdet gäller idag i huvudsak en byggnadsplan (B522) från 1962, med enskilt huvudmannaskap. Den planens huvudsyfte var att ge möjlighet till ”avstyckning av 135 tomtplatser”, varav 40 enbart var avsedda för fritidsbebyggelse. Byggnadsplanen skiljer på ”sommarbostadsbebyggelse och bebyggelse för helårsbruk”, genom att de förstnämnda förläggs till större tomter, med plats för eget avlopp, och ges lägre byggrätt och lägre byggnadshöjd än övrig bebyggelse.

Därutöver finns fyra mindre planer. En detaljplan (B575) från 1994 för området Trekanten, längst i nordväst. Denna plan har tillkommit främst med syfte att tillåta tvåvåningsbebyggelse inom området. En annan detaljplan (B548), från 1987, föranleddes av planerade vägombyggnader. Det huvudsakliga syftet med planen har varit att bevara den värdefulla miljön som utgörs av byggnaderna på Magnarp 6:113 och 6:21. 1983 gjordes en detaljplan (B544) för Barkåkra 22:10, 22:69 m fl, för att möjliggöra styckning av en tomt. Samma syfte hade en detaljplan (B552) för Barkåkra 22:110 från 1988.

Denna detaljplan ersätter samtliga nu uppräknade planer.

Program för planområdet

Detaljplaneprogram med samrådsredogörelse ingår som planhandlingar.

Detaljplanen skiljer sig från programmet på ett par punkter. Gränsen i öster har ändrats, så att detaljplanen inte omfattar Barkåkra 22:8. Här är byggnadsplanen från 1962 inte genomförd, vilket innebär att markägaren är berättigad till ersättning om vägföreningen genom en förrättning skulle överta drift och underhåll. Ersättningen baseras isåfall på tillåten markanvändning 1962, alltså innan området planlades som park första gången, vilket med index kan resultera i ett högt värde. Frågan om marken ska fortsätta vara parkmark eller om en prövning av bostadsbebyggelse i området ska göras, bör därför utredas ytterligare. Eventuell ny bebyggelse bör behandlas i en separat detaljplan.

En annan ändring är att Björkhagsvägen och Kustroddarevägen inte ingår i denna detaljplan. Vägföreningen har ställt en förfrågan till kommunen om ett övertagande av dessa vägar. Tekniska nämnden har ännu inte fattat beslut i detta ärende, därför omfattas inte dessa vägar av detaljplanen. Tills vidare gäller byggnadsplanen från 1962, också den med enskilt huvudmannaskap, på dessa vägar.

Anläggningsförrättning

I december 2002 genomförde Lantmäteriet en förrättning (akt nr 1292-1535) för Barkåkra ga:3 som förvaltas av *Björkhagen-Skepparkrokens vägförening*. Förrättningen var framtvingad av en lagändring.

Mot bakgrund av befintliga förhållanden och tidigare gjorda förrättningar omprövades Barkåkra ga:3. Vägar som inte var utbyggda förföll om ingen yrkade på att de skulle tas med. Därför ingår inte Markörvägens nedre del mot havet. Lyckohörnsvägens förlängning ingår däremot, eftersom det under mötet yrkades på detta. Ingen av vägarna var utbyggd vid tiden för mötet. Vägar som inte ingick i den gamla förrättningen togs inte med, även om de var utbyggda. Därför ingår inte t ex Gröna stigen.

Förrättningskartan styr vilken mark som ska skötas av vägföreningen, och vilka vägar som ska anläggas, men det är detaljplanen som styr vem som är huvudman för vägarna. Förrättningskartan finns tillgänglig på stadsarkitektkontoret, på lantmäteriet och hos vägföreningen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Björkhagen och Skepparkroken ligger inom område av riksintresse för friluftslivet och inom riksintresset kustzon. Dessa riksintressen beskrivs utförligt i planprogrammet. Längs hela kustremsan råder strandskydd. Inom strandskyddat område krävs dispens för anläggningar och anordningar, såsom (förutom byggnader) rabatter, fasta eldstäder, bänkar, flaggstänger och staket utanför hemfridszonen eller avgränsad tomtplats.

Planförslaget är förenligt med miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel.

Miljö kvalitetsnormer

I tätorterna i Ängelholms kommun ligger utsläpp av partiklar nära gränsen för överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer. Detta kan antas gälla även i Björkhagen. Risken för överskridande påverkas inte av denna detaljplan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte medföra sådan påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

KULTURHISTORIA

Kulturmiljöprogrammet för Skåne

Bebyggelsen i Björkhagen och Skepparkroken är, tillsammans med landskapet i nordost, markerat som kulturhistoriskt värdefullt område i Kulturmiljöprogrammet för Skåne med motiveringen att ”områdets kulturhistoriska intresse är knutet till de förhistoriska lämningarna, odlingslandskapet och en av kustnäringen präglad bebyggelsemiljö”.

Längs hela Skånes kust är den så kallade Per Albin-linjen markerad som kulturhistoriskt värdefull. Motiv för bevarande är ”att försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins”. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör.

Bevaringsprogram

I kommunens Bevaringsprogram från 1987 har kulturhistoriskt värdefulla byggnader markerats i både Björkhagen och Skepparkroken. Bevaringsprogrammet beskrivs utförligt i planprogrammet för Björkhagen och Skepparkroken.

Bebyggelseinventering och kulturhistorisk värdering

Bevaringsprogrammet uppmärksammar den riktigt gamla bebyggelsen i Björkhagen och den mycket väl bevarade miljön i Skepparkroken. Av stor vikt för samhällets karaktär är även den senare bebyggelsen. Därför har en ny Bebyggelseinventering och kulturhistorisk värdering utförts inom ramen för detta detaljplanearbete.

Inventeringen delar in bebyggelsen i två större karaktärsområden och fem mindre områden som uppfattas som sammanhållna enheter. De två karaktärsområdena kallas Björkhagens centrum och Skepparkroken sydväst. De fem sammanhållna miljöerna är kolonier/institutioner utmed Kustroddarevägen, sommarvillor kring Majgårdsvägen, gruppbyggda villor och två områden med moderna villor.

Byggnaderna inom undersökningsområdet har delats in i 7 kategorier: ursprunglig gård/hus, koloni/institution, sommarvilla, fritidshus, ombyggt fritidshus, enstaka villor och gruppbyggda villor.

Alla byggnader har dessutom tilldelats ett värde på en fyrgradig skala.

Bebyggelseinventeringen finns som bilaga till denna detaljplan.

MARK OCH TEKNIK

Värme, vatten, energi

Befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Dagvattennät är inte utbyggt i hela området.

Planområdet är idag inte utbyggt med fjärrvärme.

Restprodukthantering

Återvinningsstation finns idag belägen mitt i området, längs Kustroddarevägen. Tillgängligheten är god, men ibland kan problem uppstå när det är mycket trafik på vägen och många som ska till containrarna samtidigt. Återvinningsstationen är ganska exponerad, den syns väl från Blockstensvägen och havet, vilket har irriterat en del av dem som dagligen promenerar där. Å andra sidan ligger den utom hörhåll från merparten av bebyggelsen i Björkhagen och Skepparkroken.

Återvinningsstationen har idag tillfälligt bygglov som löper ut under 2006.

Markradon

Miljökontoret, Ängelholms kommun, har gjort bedömningen att planområdet är att betrakta som ett lågriskområde ur markradonsynpunkt.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning för tillkommande tomter bedöms inte vara nödvändig eftersom grundläggning i omgivande områden tidigare varit oproblematiske.

SERVICE

Kollektivtrafik

Björkhagen har en dålig kollektivtrafikförsörjning, med som mest sex turer per dag, och saknar i dagsläget underlag och förutsättningar att förbättra turtätheten.

Skolor barnomsorg vård

Skolor finns i Magnarp och Skälderviken. Förskola bedrivs i privat regi inom planområdet. Kommunala förskolor finns i Vejbystrand, Magnarp och Skälderviken. I Ängelholms centrum finns gymnasieskola, sjukhus, vårdcentral mm.

Verksamheten i den privata förskolan bedrivs med tillfälligt bygglov sedan 19 år tillbaka. Nuvarande bygglov löper ut under 2007.

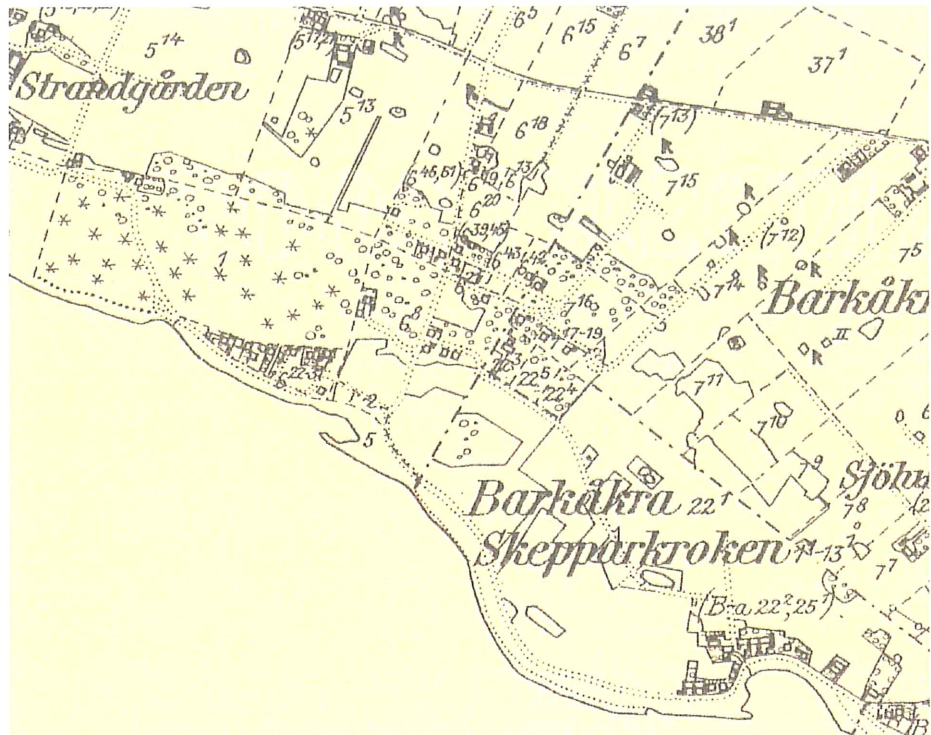
Kommersiell service

Ängelholms centrum med handel och annan service är beläget cirka sju kilometer från planområdet. På tre kilometers avstånd ligger livsmedelsbutik i Skälderviken.



Återvinningsstationen längs Kustroddarevägen.

Ekonomiska kartan från 1926 visar tydligt att fritidsstugebygget har börjat.



HISTORIK

Landskapet

Norr om Björkhagen och Skepparkroken är landskapet flackt och öppet. Nära bebyggelsen, och i ett band längs hela kusten ligger stora gravhögar från bronsåldern. De vittnar om bosättningar och ett öppet kulturlandskap redan från denna tid. Väster om Björkhagen ligger en läplantering som sannolikt härstammar från 1700-talet. Gränsen i väster utgörs av en stengärdesgård, sannolikt från Laga skifte 1840-41.



Charta öfver flygsandsfälten på Magnarps utmarker 1791. Kartan gjordes med avsikt att hägna in flygsanden.

Skepparkroken

Sjöfarten har ända sedan medeltiden haft stor betydelse i Barkåkra socken. Skepparkroken var under en tid socknens viktigaste hamn. Platsen nämns för första gången i 1624 års prästrelationer. Då som nu följde husen kustens bågform, längs bygatans norra sida.

Byborna hade avtal med Engeltoftas ägare och fick nyttjanderätt till hus och lite åkermark mot att de åtog sig att medverka vid lastningsarbetet i hamnen. Hästskjutsarna körde ut på sandstranden, ut i vattnet, där lasten fördes via pråmar till de väntande fartygen ute på redan.

Björkhagen

Fram till Laga skiftet, som här skedde 1840-41, var dagens Björkhagen utmärkt till Magnarps by och enda bebyggelsen var ett enstaka torp och kanske någon backstuga. I övrigt var det betesmark, lite skog, en bäck och sankmark. Vid skiftet flyttades en av gårdarna ut hit från Magnarps by. Det är den gård vid Björkhagsvägen som idag möter en besökare från landsvägen och som tillsammans med "ättehögen", en gravhög från bronsåldern, utgör entrén till Björkhagen. Gården har under senare år fått benämningen Björkhagens gård.

Under 1800-talets senare del såldes ett antal tomter av från huvudgården. De

ligger idag kring korsningen mellan Skepparens väg och Björkhagsvägen. Tillsammans med gårdarna utgjorde de vid förra sekelskiftet embryot till det som skulle bli Björkhagen.

Den verkliga utbyggnaden tog fart i och med bröderna Hults köp av ”trekanten” – bebyggelsen längs nuvarande Jannes väg och Strandridarevägen. Det var här den första sommarbebyggelsen kom till. Bröderna Hult förvärvade ”trekanten” 1912 och sålde av marken i ett tiotal tomter. Tomter såldes till bland andra Ängelholms skollovskoloni och till Majblomman Ekeby, som var de allra tidigaste barnkolonierna i Björkhagen.

Under decennierna som följde såldes alltmer mark av till sommarbostäder och barnkolonier. Som mest fanns 14 sommarhem för barn och konvalescenter. Idag är endast ett i drift, men många av byggnaderna står kvar och bär spår av epoken med de många kolonierna. Det var en tid när det förutom kolonier fanns underlag för pensionat, café, livsmedelsaffär, post och telefonstation. Dessa inrättningar fanns alla samlade kring Björkhagsvägen.

Gränsen

Under årens lopp har fritidshusen i Björkhagen alltmer närmat sig bebyggelsen kring Skepparkrokens hamn. Var gränsen mellan de båda går idag är omöjligt att svara entydigt på. Vägskylten står på ett ställe, ungefär där grönområdet bildar en naturlig gräns, medan fastighetsbeteckningar och postort växlar på ett annat ställe.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Inom planområdet finns drygt 300 befintliga bostadsfastigheter i form av friliggande villor samt en fastighet för barnkoloniverksamhet. Tre nya bostadsfastigheter föreslås inom planområdet.

NYA TOMTER

Tre nya villatomter föreslås styckas av från Barkåkra 7:44, längs Majgårdsvägen. De kommer att omfattas av samma planbestämmelser, vad gäller byggrätt och tomtstorlek, som övriga bostadsfastigheter inom planområdet. På tomterna får byggnader uppföras i en våning med inredd vind.

BEBYGGELSENS SÄRDRAG

Bebyggelsen i Björkhagen är mycket blandad, med gamla ursprungliga gårdar från 1800-talet, sida vid sida med fritidsstugor från 30-talet, barnkolonier, och helt nybyggda hus, både för permanentboende och för fritidsboende. Enligt byggnadsinventeringen finns 7 ursprungliga gårdar, 13 barnkolonier eller institutioner, 41 sommarvillor, 78 fritidshus, varav 17 är starkt ombyggda, 172 villor av skiftande ålder och 4 gruppbyggda villor. Tomterna är allt från några hundra till flera tusen kvadratmeter stora.



Plats för tre tomter längs Majgårdsvägen.

Mycket av Björkhagens karaktär finns i de smala gatorna, björkarna och de låga häckarna och staketen.



Trots denna spretighet har bebyggelsen några gemensamma drag:

- Husen är till övervägande del 1½-planshus
- Husen ligger oftast en bit in på stora tomter
- Gaturummen är påfallande trånga, med en smal asfalterad körbana kantad av gräs
- I tomternas gräns mot gatan finns ofta häckar eller låga staket
- Många tomter är naturtomter med mycket träd

Dessa särdrag har betydelse för miljön i hela Björkhagen och delar av Skepparkroken och varje förändring ska förhålla sig varsamt till dem.

Därutöver finns fyra områden som pekats ut som sammanhållna eller karaktärsskapande och som bedöms kräva särskild varsamhet. Den varsamhet som ska tillämpas där är mer specifik och beskrivs under nedanstående rubriker.

Björkhagens centrum (k₁)

I området kallat Björkhagens centrum finns stora delar av den äldre bebyggelsen. **Bebyggelsens utveckling är avläsbar** med bevarade ursprungliga gårdar, barnkolonier, sommarvillor och fritidshus. Området förmedlar samhällets karaktär av sommarort som efterhand mer och mer förvandlats till åretruntboende.

Den obebyggda ytan, ”Dungen”, på Magnarp 6:75, den före detta affären på 6:55 och gårdarna på 6:21 och 6:113, tillsammans med den f d kolonin på 6:39 kan sägas utgöra **navet** inom detta område. Det var här, längs Björkhagsvägen, som pensionat, café, livsmedelsaffär, post och telefonstation fanns.

I västra delen av **Skepparens väg** finns fyra tomter med mycket välbevarade fritidshus, 6:51, 6:57, 6:108 och 6:109. Två av tomterna, 6:57 och 6:108, är bebyggda med två generationers fritidshus på varje tomt. På fastigheten 6:51 ligger en sommardröm som både för tankarna till den sydgötiska gården och till Carl Larssons Sundborn!

Längs **Per Skomakares väg** är husen små och relativt oförändrade. Här finns många ursprungliga gårdar och sommarvillor i två grupper.



På fastigheten 6:51 ligger en sommardröm som både för tankarna till den sydgötiska gården och till Carl Larssons Sundborn!



På Skepparens väg ligger Magnarp 6:57 med två generationers fritidshus.



Sommarvilla med karaktäristiska fönsterfoder på Magnarp 6:76



Kvidingekolonin på Barkåkra 22:40 är ett modernistiskt exempel på barnkoloni.



ABF-huset på Magnarp 6:68 har en karaktäristisk fasad med oregelbunden fönstersättning.



Vita bandet i Hässleholm har ägt byggnaden på Magnarp 6:92. Till dasset kan man ta sig under tak från huvudbyggnaden.

De ursprungliga gårdarna är traditionella enplanslängor med en största bredd på 6-7 meter och 45° takvinkel. De är uppförda på en syll av grovtuktad fältsten och klädda med stående lockpanel. I vissa fall är panelen liggande upp till fönstrens nederkant som på den äldsta byggnaden på 6:113. Idag är dessa byggnader avfärgade i falurött.

Sommarvillornas viktigaste särdrag är att de är 1½-plansvillor med källare på relativt hög stenfot. De har ofta verandor som kan vara inbyggda och takkupa mot havet. Stående lockpanel dominerar, men även fjällpanel och puts förekommer. Falurött är den vanligaste färgen och även i de fall där färgsättningen ändrats har foder, knutar och vindskenor behållits vita. Påfallande många av sommarvillorna har karaktäristiska fönsterfoder.

I **Trekanten** längst mot sydväst finns sex fastigheter med sommarvillor som är direkt strandknutna. Av de totalt 39 byggnader som förts till kategorin sommarvillor återfinns 28 inom området.

Nästan alla **kolonier och institutioner** ligger i området och betonar ytterligare karaktären. Från Kustroddarvägens korsning med Björkhagsvägen, och drygt 200 meter österut ligger flera byggnader som bland annat varit kolonier. Kolonierna är sinsemellan olika, men med ett generellt drag av institution. De är av skiftande storlek, en del av dem har drag av mangårdsbyggnader till större lantgårdar. Kolonierna har haft stora öppna verandor så att barnen kunde äta eller samlas utomhus även vid regn. Parställda större fönster eller fönsterband är vanliga. Många torrdass har varit en nödvändighet!

Varsamhetsbestämmelsen k_1 har som främsta syfte att se till att historien även i fortsättningen går att avläsa, att de gårdar, kolonier/institutioner, sommarvillor och fritidshus som idag återfinns inom området behåller sina särdrag.

Majgården och sommarvillor (k_2)

Gruppen ligger högt placerad och flera av husen har ursprungligen haft havsutsikt. Här finns flera sommarvillor med högt kulturhistoriskt värde och en mycket välbevarad koloni, Majgården.

Sommarvillornas viktigaste särdrag är att de är 1½-plansvillor med källare på relativt hög stenfot. De har ofta verandor som kan vara inbyggda och takkupa mot havet. Stående lockpanel dominerar, men även fjällpanel och puts förekommer. Falurött är den vanligaste färgen och även i de fall där färgsättningen ändrats har foder, knutar och vindskenor behållits vita. Påfallande många av sommarvillorna har karaktäristiska fönsterfoder.

Majgården består av en stor 1½-plansbyggnad med en tvåvåningsvinkel på norrsidan. Hörn i hörn med denna huvudbyggnad ligger en envåningslänga



Vålbevarad sommarvilla på Magnarp 7:33. Faluröd lockpanel med vita foder, knutar och vindskenor. Källare på hög stenfot. Liten kupa. Veranda på framsidan.



Majgården



Fritidshus vid havet på Barkåkra 22:55.

som delvis är öppen mot söder och skapar en motsvarighet till de andra koloniernas verandor. Ett litet fristående uthus finns längst i öster. Byggnadernas storlek, fönstersättningen, de dubbla dörrarna på östgaveln av huvudbyggnaden samt vinkelutbyggnadens utformning visar att detta inte uppförts som sommarvilla utan har varit barnkoloni. Ett trästaket med två mycket väl utformade portar inhägnar de två tomter som Majgården ligger på.

Varsamhetsbestämmelsen k_2 har som främsta syfte att se till att koncentrationen av "sommarvillor" behålls inom området och att de behåller sin karaktär och sin placering en bit in på stora tomter, ofta naturtomter, och att Majgården behåller sitt miljöskapande värde.

Fritidshus på stora tomter (k_3)

Strax väster om Skepparkrokens hamn ligger ett område med fritidshus och enstaka villor. Sex av fritidshusen ligger på stora tomter, till skillnad från flertalet fritidshus inom området Björkhagens centrum. Byggnaderna på de sex tomterna har ett kulturhistoriskt värde som miljöskapare, men det är skalan, kategorin och placeringen på de stora tomterna som är viktig att bibehålla.

Fritidshusen är envånings "sportstugor" med spetsiga takvinklar. Planformen är rektangulär och flera av dem har byggts till med ytterligare rektangulära huskroppar i sidoförkjutning. Fasadbeklädnaden är liggande eller stående brädbeklädnad, i några fall timmerimitation. Flera av byggnaderna är avfärgade i brunt.

Varsamhetsbestämmelsen har som främsta syfte att se till att en stor andel av byggnaderna i området även i fortsättningen behåller sina små volymer, den enkla karaktären av fritidshus och en placering långt in på de stora tomterna.

Gruppbbyggda villor (k_4)

Gruppen har sitt värde som sammanhållen tidsbild även om de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värde är lågt.

Varsamhetsbestämmelsen har som främsta syfte att se till att de fyra byggnadernas gavlar och garage mot gatan även i fortsättningen har ett enhetligt uttryck.

Välbevarade byggnader som inte får rivras

Enligt byggnadsinventeringen finns 29 byggnader av högt kulturhistoriskt värde (värde 2 i en fyrgradig skala). Av dessa har sju bedömts vara omistliga p g a sina miljöskapande värde och p g a sin betydelse som historiebärare. Det är Magnarp 6:81, 7:22, 6:76, 6:113, 6:39, 6:19 och 6:21. Dessa byggnader får inte rivras.



Magnarp 6:81 är en tidigt avstyckad gård, byggd på 1920-talet.



Magnarp 7:22, Majgården, är en av de bäst bevarade barnkolonierna, med såväl matsalsbyggnad och utedass kvar på tomten. Av stor betydelse för Majgårdens miljöskapande värde är att den ligger så fritt på den stora tomten.



Magnarp 6:76 är en av de allra första sommarstugorna och mycket välbevarad.



Det norra huset på Magnarp 6:113 är byggt på 1850-talet. Det södra huset är nybyggt men smälter väl in i miljön.



Magnarp 6:39, Landskronakolonin, byggdes på 1920-talet.



Magnarp 6:19, var den första avstyckningen från den gård (Björkhagens gård) som flyttades ut från Magnarp. Äldsta sonen Mattis byggde sig ett eget hus här på 1880-talet.



Magnarp 6:21 har förändrats mycket under senare år, men har tillsammans med framförallt 6:39, 6:113 ett stort miljöskapande värde.

Magnarp 6:19, 6:39, 6:113 och 6:21 ligger alla längs Björkhagsvägen och har genom sin koncentration ett stort miljöskapande värde och stor betydelse för entrén till Björkhagen.

TOMTER OCH BYGGRÄTT

Tomter och vegetation

Björkhagen och Skepparkroken ligger på en svag sluttning ner mot havet. I höjd med Majgårdsvägen blir sluttningen brantare. Här uppstår också en skillnad i jordmån och det är framförallt nedanför Majgårdsvägen, ner mot havet, som björkarna dominerar.

Bebyggelsen är välexponerad mot havet. För att bebyggelse här inte ska dominera alltför mycket, förses tomter närmast havet med en bred prickmarkering, d v s ett område som inte får bebyggas. För att behålla gaturummens karaktär får murar och plank inte uppföras i tomtgräns mot gata.

Utnyttjandegrad

Detaljplanens ena huvudsyfte är att skapa möjlighet att bygga stora hus för permanentboende på de stora tomter som finns i Björkhagen och Skepparkroken. Därför får minsta tomtstorlek inte understiga 1000 m².

Den samlade byggnadsarean tillåts uppgå till 25% av tomtarean. För att byggnadsvolymer inte ska bli oproportionerligt stora sätts en övre gräns för byggnadsarean till 300 m². Dessutom reserveras 40 m² av byggnadsarean till komplementbyggnader och varje enskild komplementbyggnad får inte överstiga 60 m².

Möjlighet att bygga tvåvåningshus finns i kvarteren närmast havet, där tvåvåningshus har uppförts sedan ett par år tillbaka, och där befintlig detaljplan tillåter tvåvåningshus. I övriga delar av Björkhagen och Skepparkroken får man bygga 1½-plans hus, d v s en våning med inredd vind. Planen tillåter även att enplanshus till en del uppförs med en byggnadshöjd på 6 m, för att möjliggöra byggnad enligt bilden bredvid.



Planbestämmelserna tillåter att en del av ett enplanshus uppförs med en byggnadshöjd på 6 meter.

ALLMÄN PLATSMARK OCH TRAFIK

Strandängarna (Natur₁)



Ett av värnen längs Björkhagens kust.

Strandängarna är viktiga för närrekreation, och för turism och friluftsliv. Det är viktigt att de hålls tillgängliga för alla och att de hävdas. Kuststräckan innehåller värn ingående i den sk Per Albinlinjen. I Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram för Skåne konstateras att samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör.

Strandskyddet längs hela kuststräckan behålls.

Området är en samfällighet. Samfälligheten ansvarar för skötsel.

Skjutfältet (Natur₂)



Skjutfältet från Kustroddarvägen.

Barkåkra skytteförening hade en gång i tiden sitt övningsfält på det grönområde, som idag utgör ett viktigt mellanrum i bebyggelsen längs havet. Det är ett mellanrum som skapar havsutsikt och utblickar även för dem som inte bor eller rör sig i strandens absoluta närhet. Det är områden som dessa, som i översiktsplanen pekas ut som viktiga gröna kilar.

Områdets nordvästra del är trädbevuxet, främst med tall och björk, medan det i övrigt är öppet, delvis betat för att hålla undan snåren av slån. Viktigt är att denna öppenhet behålls, gärna med beteshävd, liksom att de enstaka ekar som växer i den öppna delen bevaras. Den trädbevuxna delen kan glesas ur, men bör även fortsättningsvis domineras av fullvuxna tallar och björkar.

Området får inrymma lekplats.

Vägföreningen ansvarar för hela områdets skötsel.

Dungar med stora träd (Natur₃)

Dungen vid Björkhagsvägen och det trädbevuxna området norr om Kustroddarvägen och väster om Bottengarnsvägen är två viktiga grönområden med stora träd, som bidrar till att ge Björkhagen sin lummiga karaktär. Om det förstnämnda området skriver Ella Johansson, i *Boken om Magnarp*, såhär: "För att mjuka upp miljön och knyta an till tidiga seklets nationalromantik planterade bröderna Carlsson björk i "Skomakarpärens" hage kring 1930. Hagen skulle sedan bli en populär festplats. [...] Denna björkdunge blev en del av områdets identitet och namnet Björkhagen växte fram under åren därefter."

Båda dungarna är viktiga för samhällets karaktär. Trädbestånden kan glesas ur men områdena bör till största del hållas trädbevuxna.

Vägföreningen ansvarar för områdets skötsel.

Hamnplanen (Natur₄)

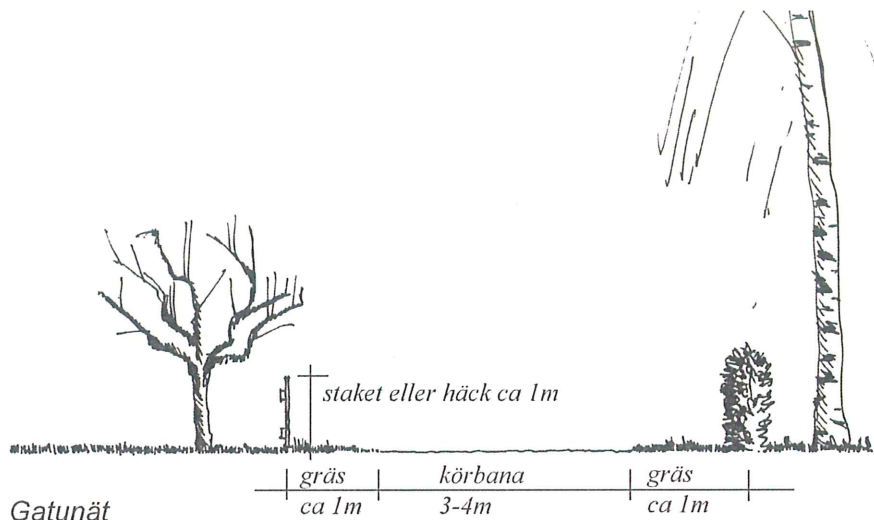


Hamnpiren i Björkhagen

Hamnplanen är en del av strandängarna, och liksom de viktig för närrekreation, och för turism och friluftsliv. Hamnplanen ska hållas tillgänglig för alla, men får inrymma båtuppställning i mindre skala.

Strandskyddet längs hela kuststräckan behålls.

En del av området är en samfällighet. Samfälligheten och vägföreningen ansvarar för skötsel.



Typsektion för de smala gatorna i Björkhagen och Skepparkroken.

Gatunätet i Björkhagen och Skepparkroken består av lokalgator och huvudgator. Lokalgator är till för trafik inom området, och används främst av boende och besökare. Huvudman för dessa gator är *Björkhagen-Skepparkrokens vägförening*. Huvudgator är till för trafik som ska ta sig mellan områden, och används av bilpendlare, av bussar och av besökare. Huvudgator är Björkhagsvägen och Kustroddarvägen. De ingår inte i denna detaljplan, eftersom beslut om eventuellt övertagande av huvudmannskapet ännu inte fattats av tekniska nämnden.

Gatunätet i Björkhagen, med sin rutnätsstruktur, möter ett mer organiskt gatumönster i Skepparkroken. Detta speglar de båda samhällenas olika ursprung.

I Björkhagen och Skepparkroken är gaturummen påfallande trånga, med en smal asfalterad körbana kantad av gräsremsor längs båda sidor. I tomternas gräns mot gatan finns ofta häckar eller låga staket. För att behålla karaktären är det viktigt att vägområde och körbanor inte breddas, att gräsremsor inte hårdgörs (beläggs med plattor, sten eller grusas) och att det i tomtgränser helst planteras häckar.

För skötsel av vägarna och bibehållandet av deras karaktär ansvarar *Björkhagen-Skepparkrokens vägförening*.

Kollektivtrafik

Björkhagen har en dålig kollektivtrafikförsörjning, med som mest sex turer per dag, och saknar i dagsläget underlag och förutsättningar att förbättra turtätheten.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar till och från Ängelholm finns utmed kusten. Inom planområdet sköts dessa av *Björkhagen-Skepparkrokens vägförening*.

Parkering

Parkering skall anordnas på tomtmark. Tillräckliga ytor för besöksparkering finns längs gatorna.

Trafiksäkerhet

På smågatorna begränsas hastigheten av vägarnas smala bredd. Problem kan uppstå här om sikten är skynd i korsningarna. Därför ska häckar och staket inom 10 meter från en korsning hållas lägre än 0,8 m.

Längs Kustroddarevägen och Björkhagsvägen behöver åtgärder vidtas för att hålla nere hastigheterna.

SERVICE

Skolor och barnomsorg

Längs Björkhagsvägen finns tre fastigheter där planen ger möjlighet att bedriva skolverksamhet. Läget längs Björkhagsvägen gör det möjligt att praktiskt ordna med transporter till och från fastigheterna. På en av dessa fastigheter bedrivs idag en väl fungerande förskoleverksamhet, vars tillfälliga bygglov löper ut under 2007. Möjlighet att bedriva skolverksamhet finns också på fastigheten där Hässleholmskolonin idag har verksamhet.

Kommersiell service

Björkhagen och Skepparkroken saknar idag service. Med en fortsatt ökning av antalet permanentboende kan underlaget för att bedriva någon form av handel bli intressant under planens genomförandetid. Därför ger detaljplanen möjlighet att på enstaka fastigheter bedriva handel, service eller hantverk i mindre skala i bottenvåningen.

Tekniska anläggningar

Sammantaget är platsen för återvinningsstationen välfungerande. Detaljplanen förses därför med användningsbestämmelse som tillåter denna verksamhet.

STÖRNINGAR

Bullerstörning från flygtrafik

Planområdet är beläget utanför det område som i Översiktsplan för Ängelholms kommun 2004 redovisas som Riksintresse kommunikationer, flyg, flygbuller.

Bullerstörning från tågtrafik

Enligt bullerberäkningar i samband med detaljplaneutredning för västkustbanan två kilometer öster om planområdet är bullernivåerna inom planområdet under rekommenderade värden.

Djurhållning

Norr om planområdet, på Magnarp 7:44, vid Olofs väg, ligger en jordbruksenhet med djurhållning. Situationen idag föranleder inga klagomål från grannar på grund av olägenhet med lukt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER

Konsekvenser för vägförening och fastighetsägare

Markörvägen är planlagd som gata i tidigare byggnadsplan, men ingår ej i sin helhet i vägföreningens ansvar enligt förrättningen 2002. Del av Markörvägen utgick vid den senaste förrättningen eftersom den då inte var utbyggd och

inget yttrande inkom som yrkade att den skulle vara kvar. Att vägen nu behålls som lokalgata i detaljplanen innebär att möjligheten finns även fortsättningsvis att begära en ny anläggningsförrättning för att få vägen till stånd. Det innebär också att ingenting händer om ingen agerar.

Gröna stigen är planlagd som gata i tidigare byggnadsplan, men ingår ej i vägföreningens ansvar enligt förrättningen 2002. Gröna stigen ingick inte heller i tidigare förrättning. Att vägen nu behålls som lokalgata i detaljplanen innebär att möjligheten finns även fortsättningsvis att begära en ny anläggningsförrättning för att få vägen att ingå i vägföreningens ansvarsområde. Det innebär också att ingenting händer om ingen agerar.

Längs Ljustervägen har tidigare funnits ett smalt stråk nordväst om stengärdesgården, som varit vägmark i tidigare detaljplan, men som i praktiken fungerat som tomtmark. Denna mark planläggs nu som kvartersmark. För att reglera detta krävs antingen ett servitutsavtal eller en fastighetsreglering.

I Lyckohörnsvägens förlängning österut, öster om Ryssjevägen, kommer en del av vägområdet, som i praktiken fungerat som tomtmark, omvandlas till kvartersmark. Det är ett område som blev över i och med att Lyckohörnsvägens framtida förlängning till Hults lid bröts med detaljplan B 556. Den nya kvartersmarken ingår dock inte i denna planen, men resultatet blir att plangränsen går rakt genom befintlig fastighet, Barkåkra 22:82.

Södra delen av 22:10 kommer fortfarande vara allmän platsmark, men inte väg, som i tidigare plan, utan natur. I den norra delen av 22:10 blir allmän plats kvartersmark. Den södra delen har tidigare inte ingått i vägföreningens område.

Längs Kustroddarevägen följer vägområdet i stort sett befintliga gränser för vägsamfälligheten. En avvikelse görs dock i korsningen med Kobbvägen och i korsningen med Björkhagsvägen, där vägområdet minskas och anpassas till verklig vägsträckning.

För samtliga ovanstående förändringar gäller att när allmän platsmark, som ingår i vägföreningens ansvarsområde, planläggs som kvartersmark, finns en teoretisk rätt för vägföreningen att kräva ersättning för den rättighet de förlorar. Markägaren får kräva ersättning för markvärdet. Och omvänt, när kvartersmark planläggs som allmän platsmark innebär det att fastighetsägaren kan kräva att vägföreningen förvärvar rätt till marken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ärendet handläggs av planarkitekt Lina Nygren. Medverkat har även stadsarkitekt Elisabet Weber, GIS-ingenjör Anette Gustavsson och karttekniker Mariann Martell.

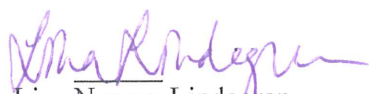
STADSARKITEKTKONTORET

Ängelholm 20 juni 2006



Elisabet Weber

Stadsarkitekt



Lina Nygren Lindegren

Planarkitekt

ANTAGEN AV BN 2006-06-20
LAGA KRAFT 2007-11-01

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande, vilket innebär endast samråd före antagande.

Tidplan

| | |
|------------------|---|
| 2002-06-24 | Beslut om samråd om planprogram |
| 2006-03-21 | Beslut om samråd om detaljplan |
| 2 kvartalet 2006 | Beslut om godkännande av utlåtande, underrättelsebrev sänds till sakägare, som inte fått synpunkter tillgodosedda |
| 2 kvartalet 2006 | Beslut om antagande av detaljplan |
| 3 kvartalet 2006 | Laga kraft |

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. För skötsel av vägar och allmän platsmark ansvarar *Björkhagen-Skepparkrokens vägförening*, ett antal samfälligheter och enskilda fastighetsägare. Kommunen är huvudman för det allmänna VA-nätet. Ängelholms energi AB står för elförsörjningen i området.

Avtal

Innan detaljplanen antas måste avtal ha upprättats för att anpassa tomterna väster om Ljustervägen till den i detaljplanen formellt minskade gatubredden. Avtalet innebär att en markremsa som tidigare varit gatumark, men som aldrig tagits i anspråk för det ändamålet, fördelas till respektive tomtplats. De tre fastigheterna Barkåkra 7:45, 48:8 och 48:9 får större areal, medan de två fastigheterna Barkåkra 48:1 och 7:44 lämnar areal.

Fastighetsrättsliga frågor

Enligt ovan genomförs en fastighetsreglering som innebär en anpassning till Ljustervägens nuvarande bredd.

Vidare medger detaljplanen att tre tomter styckas från fastigheten Barkåkra 7:44 vid Majgårdsvägen, till villatomter. Detta sker helt och hållet på fastighetsägarens eget initiativ.

Den norra delen av Barkåkra 22:10 omvandlas från allmän plats till kvartersmark.

Detaljplanens ena huvudsyfte är att skapa möjlighet att bygga stora hus för permanentboende på de stora tomter som finns i Björkhagen och Skepparkroken. Därför får minsta tomtstorlek inte understiga 1000 m². För en del av fastigheterna inom planområdet har tidigare gällt att minsta tomtstorlek inte får understiga 800 m². Det innebär att ett 20-tal fastigheter i och med

denna detaljplanen inte längre går att stycka alls, att ett 10-tal fastigheter endast kan delas på två, istället för tre, och att en fastighet kan delas på tre istället för fyra. I praktiken gör byggnadernas placering och/eller tomtens geometri att de flesta av dessa fastigheter ändå inte kunnat delas idag utan att först riva boningshuset.

Vägföreningen

Vägföreningens åtagande förändras inte genom detaljplanen, förutom längs Ljustervägen och på Barkåkra 22:10, vilka båda är anpassningar till verkliga förhållanden på marken. För att genomföra detaljplanen fullt ut krävs omprövning av *Björkhagen-Skepparkrokens vägförening*, i enlighet med vad som redovisats under konsekvenser.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ersättningskyldighet

I detaljplanen för Björkhagen och del av Skepparkroken föreslås bebyggelsens kulturhistoriska värden hanteras framförallt med hjälp av varsamhetsbestämmelser. Vid varsamhetsbestämmelser finns inga ersättningsregler och därmed kan kommunen inte bli ersättningskyldig. För att skydda några viktiga, historiebärande byggnader har kommunen föreslagit rivningsförbud för 7 byggnader (varav 2 redan i tidigare detaljplan varit belagda med q). Vid rivningsförbud kan ersättning utgå, enligt PBL 14 kap 8 §.

För rivningsförbud innebär det att ersättning utgår först om den ekonomiska skadan överstiger ”betydande skada inom berörd del av fastighet”. Med detta menas en marknadsvärdeminskning och eventuell övrig skada om totalt 15-20 % av fastighetens marknadsvärde. Ersättning utgår bara för ekonomisk skada över kvalifikationsgränsen. Det finns alltså ett toleransavdrag/självrisk motsvarande kvalifikationsgränsen på ca 15-20 % av fastighetens marknadsvärde.

Kommunen har gjort bedömningen att fastighetsägarens möjlighet att erhålla skadestånd på grund av rivningsförbud är liten. Byggnaderna är överlag i gott skick, relativt stora och möjliga att bygga till och därmed är det inte lönsamt för fastighetsägaren att riva byggnaden för att frigöra en tomtplats med en byggrätt som motsvarar det idag befintliga huset.

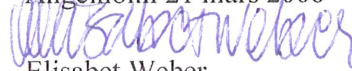
Talan måste väckas inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivning är utarbetad av planförfattaren i samråd med markingenjör Lars-Gunnar Ludvigsson, Tekniska kontoret, Ängelholm, Marianne Carlbring, Svefa, Vänersborg och Rolf Toresson, Lantmäteriet, Ängelholm.

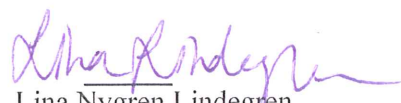
STADSARKITEKTKONTORET

Ängelholm 21 mars 2006



Elisabet Weber

Stadarkitekt



Lina Nygren Lindegren

Planarkitekt

ANTAGEN AV BN 2006-06-20
LAGA KRAFT 2007-11-01