

397

VIKEN

karta: p

Upprättade år 1977	Dnr 11.082-5556-76
Ärende Fastställelse av förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheterna Svanebäck 1:268, Viken 135:13 m fl	
Registerområde Viken	
Kommun Höganäs	Län Malmöhus

Till akten hör

1 band

17 numrerade sidor

1 Innefattande karta

1 annan karta

LÄNSSTYRELSEN

Malmöhus län
Planeringsavd
Planenheten

BESLUT

1 (2)

1977 -03- 02

11.082-5556-76

Kommunfullmäktige i
Höganäs kommun
Kommunkansliet
Stadshuset
263 00 HÖGANÄS

362 77	
Ink.	2 MRS. 1977
Länsstyrelse	Malmö
Antal bil.	

Registrerad

Fastställelse av förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheter Svanebäck 1:268, Viken 135:13 m fl i Höganäs kommun
(2 bilagor)

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun antog 1976-08-26 ett förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheterna Svanebäck 1:268, Viken 135:13 m fl i Höganäs kommun. Förslaget har angivits på en av arkitekterna SAR Stefan Romare och Christer Jarnlo 1976-02-18 upprättad karta med byggnadsplanebestämmelser och beskrivning.

Anmärkning mot förslaget har ingivits av ägaren till fastigheten Viken 135:89, som yrkar att byggnadsrätten för de friliggande ytterhusen ökas med 30 kvm.

Planförfattarna har bemött anmärkningen och anført. Ändring av bestämmelserna från bostadsrätt till individuellt ägande innebär att friliggande hus kan utökas med 10 kvm bostadsyta utan att planbestämmelserna ändras. Ett överskridande av gällande byggnadsrätt kan leda till en olämplig förtätning av boendemiljön i förhållande till storleken av återstående friytor.

Fastighetsägaren som anmärkt på förslaget har beretts tillfälle att yttra sig över planförfattarnas synpunkter. Han har därvid inkommit med förnyad skrivelse där han vidhåller sina tidigare anmärkningar.

Vägförvaltningen har yttrat sig i ärendet.

Sett mot bl a behovet av att spara på jordbruksmark kan en ökad exploatering av befintliga bostadsområden vara befogad. Frågan om olämplig förtätning av boendemiljön kan av byggnadsnämnden regleras med stöd av de generella bestämmelserna i byggnadsstadgan. Med anledning av det anförda undantar länsstyrelsen 6 § 2 mom i planbestämmelserna.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen ifrågasatt förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheterna

11.082-5556-76

Svanebäck 1:268, Viken 135:13 m fl i Höganäs kommun. Därjämte fastställer länsstyrelsen byggnadsplanebestämmelser av den lydelse härvid fogade bilaga 1. (5556-76) utvisar.

I handläggningen av detta ärende har förutom undertecknade länsarkitekt och byrådirektör (föredragande) deltagit länsassessor Ingvar Borgström, bitr överlantmätaren Börje Lindqvist, tf byrådirektören Ingemar Mattsson.

BESVÄRSHÄNVISNING (bilaga 2)

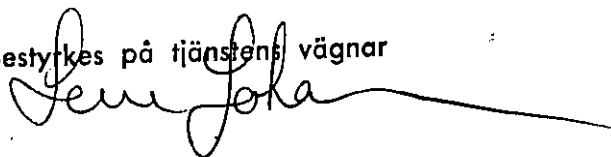
Robert Syk

Erik Eklund

Kopia till

statens planverk
vägförvaltningen
fastighetsbildningsmyndigheten i Landskrona distrikt
Byggnadsnämnden i ~~Landskrona kommun~~
planenheten Höganäs
planenhetens arkiv
lantmäterienheten
naturvårdsenheten
länsantikvarien
för registrering
för lagakraftshevis
akten
Ulf van Rijnswijk

Bestyrkes på tjänstens vägnar



BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1 §

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadsmark

a) med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

b) På med Pc betecknad mark får panncentral och tvätteri uppföras.

2 §

MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med prickar betecknad mark får inte bebyggas.

3 §

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

På med u betecknad mark får inte vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 §

BYGGNADSSÄTT

Mom 1 Med R betecknad mark får bebyggas endast med radhus.

Mom 2 Med F eller f betecknad mark skall huvudbyggnader uppföras fristående. Dock får, där så provas lämpligt, huvudbyggnader uppföras i tomtplatsgräns.

5 §

BYGGNADS LÄGE

Mom 1 Inom med F eller f betecknad mark får huvudbyggnad, i det fall byggnaden uppförs fristående, placeras intill ett avstånd av 1,5 m från gräns mot grannfastighet.

Mom 2 Inom med F betecknad mark får uthus eller garage uppföras i tomtplatsgräns om detta provas lämpligt och grannarna är överens om det.

6 §

ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMTEN

På tomtplats som omfattar med R, F eller f betecknad mark får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller garage uppföras.

7 §
VÅNINGSAKTAL

Mom 1 På med romersk siffra betecknad mark får byggnad uppföras med högst det antal våningar siffran anger.

Mom 2 På med n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.

8 §
BYGGNADS HÖJD

Mom 1 På med I betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 m och uthus eller garage inte till större höjd än 2,5 m.

Mom 2 På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

9 §
TAKLUTNING

På med I betecknad mark får tak på huvudbyggnad ges en lutning mot horisontalplanet av lägst 22 och högst 30 grader.

10 §
ANTAL LÄGENHETER

På med R, F eller f betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I uthus eller garage får bostad inte inrymmas.

Den som vill överklaga länsstyrelsens beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos ~~Regeringskansliet~~ regeringen.

Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades eller senast . 1977.-03-23

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, yrke, postadress och telefonnummer.

Insända besvärshandlingen med posten skall det ske med betalt brev adresserat till: Bostadsdepartementet, Fack, 103 20 STOCKHOLM.

Besvärshänvisning enligt

150 § andra stycket byggnadslagen

Beslut 1977-10-13
YttrandeAvskrift
BESLUT

1978-05-25

11.182-2166-77
Ink. 1978-07-27
Länsstyrelsen
Antal bil. 156/77

Höganäs kommun
Stadshuset
263 00 HÖGANÄS

1362 177
Ink. 5 SEP 1978
Länsstyrelsen
Antal bil.

Besvär i fråga om byggnadsplan inom Höganäs kommun

Länsstyrelsen i Malmöhus län fastställde den 2 mars 1977 ett av kommunfullmäktige i Höganäs den 26 augusti 1976 antaget förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheterna Svanebäck 1:268, Viken 135:13 m.fl. i kommunen. Från fastställelse undantog dock länsstyrelsen 6 § 2 mom. i planbestämmelserna.

Över beslutet har Höganäs kommun anfört besvär.

Yttrande har avgivits av länsstyrelsen den 13 oktober 1977. Kommunen har därefter inkommit med påminnelse.

Planområdet, som är helt färdigställt, omfattar såväl friliggande som sammanbyggda hus för permanentboende. Upplåtelseformen har ändrats från bostadsrätt till individuellt ägda fastigheter. Planförslaget innebär ändring av gällande planer endast så till vida, att tidigare planbestämmelser om tillåten byggnadsyta ersatts med den bestämmelse som länsstyrelsen undantagit från fastställelse. Den undantagna bestämmelsen skulle ha medfört en mindre sänkning av den totalt möjliga byggrätten i förhållande till gällande bestämmelser. Bestämmelsen anger för envar av de olika grupper av hustyper som förekommer inom planområdet i absoluta tal hur stor yta som får tas i anspråk för byggnader per tomtplats. Samma fråga har i gällande plan reglerats genom relativa tal.

Den nya planen har ej utformats som en komplettering av gällande plan utan på sådant sätt att den helt skall ersätta denna. På grund härav medför det av länsstyrelsen gjorda undantaget att den nya planen skulle komma att sakna bestämmelser om byggnadsyta. Sådana bestämmelser erfordras för ett ändamålsenligt ordnande av bebyggelsen inom planområdet. Den utformning bestämmelsen om byggrätt erhållit i förslaget anger på ett överskådligt sätt fördelningen av tillgänglig byggrätt, och den begränsning av byggrätten som förslaget i vissa enskilda fall medför bör skäligen kunna godtas. På grund av det anförda bör planförslaget i dess helhet fastställas.

Med bifall till besvären och med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer regeringen jämväl 6 § 2 mom. i planbestämmelserna.

På regeringens vägnar

Elvy Olsson

Bertil Kallner

Bestyrkes i tjänsten

Eva Hallberg
Eva Hallberg

Avskrift till

länsstyrelsen (+ prövade handlingar)
statens planverk

Beskrivning tillhörande

förslag till ändring av

byggnadsplan för fastigheterna
SVANEBACK 1:268, VIKEN 135:13 m.fl.

i Höganäs kommun.

Erland Bondesson
(Erland Bondesson)
Kom. fullm. sekr.

Planförslaget är upprättat på karta i ett blad i skala 1:2000 med byggnadsplanebestämmelser i särskild handling.

Detaljplaner som berörs av förslaget.

För planområdet gäller byggnadsplaner fastställda av länsstyrelsen 1964-12-10 och 1965-08-10. För angränsande områden gäller förutom ovan nämnda planer byggnadsplaner fastställda av länsstyrelsen 1967-05-05, 1971-06-01, 1971-11-30 och 1972-08-15.

Planområdets läge och befintliga förhållanden.

Området består av tre delområden i den östligaste delen av Viken. Mellan delområdena leder dels väg 1411, Prästavägen, dels ett parkbälte med en etablerad närhetsbutik och en nyuppförd barnstuga.

Planområdet är helt utbyggt med envånings bostadshus, lekplatser, gångvägar och bostadsgator. De flesta husen är fritt och tätt liggande enfamiljshus, några är radhus med smålägenheter. Bebyggelsen kompletteras med uppvuxen trädgårdsvegetation, plank och mindre träd vid park, gångvägar och gator.

Planförslagets innehåll och utformning.

Planområdets bebyggelse uppläts ursprungligen med bostadsrätt, vilket speglas i gällande byggnadsplaner. Ägostrukturen ändrades senare så att varje lägenhet ägs individuellt. Skälet till en planändring är att tillfredsställa en önskan från fastighetsägarna till områdets friliggande hus att få utökad byggnadsrätt. Det är inte möjligt enligt gällande planer att fördela resterande byggnadsrätt mellan de enskilda fastigheterna på ett tillfredställande sätt, varför byggnadsnämnden 1974-12-16 beslöt om planändring för att utöka byggnadsrätten med 10 m² vardera för de friliggande husen. I övrigt innebär planförslaget inga förändringar för området och dess bebyggelse.

Planarbete.

Grundkartan har upprättats av Kjessler & Mannerstråle AB i Helsingborg och kompletterats av stadsingenjörskontoret i Höganäs.

Lund 1976-02-18

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

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut
1977-03-02

Booat Sgh *Erland Bondesson*