

Akt nr:
1284-P98/198

AU\$1284-P98/198

~~Fastighetsbildningsmyndigheten~~

Lantmäterimyndigheten

128 4 - P 98 / 198

karta: P₁

HANDLINGAR

1284-P98/198

Upprättade år 1998	Dnr FMI 98/1079
Ärende Detaljplan för del av VIKEN 52:8, Gula Boden	
Registerområde Höganäs	
Kommun Höganäs	Län Skåne

Aktas
noga!

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

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts 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

61 numrerade sidor

inneliggande karta

1 annan karta P₁



LAN	LYNDIGHETEN
SKÅNE LÄN	
Ink	1998 -03- 0 4
Dnr	FME 981079

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för del av Viken 52:8, Gula Boden, i Höganäs kommun

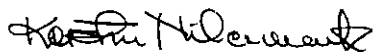
Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 1997-06-18 § 71 antagit detaljplan för del av Viken 52:8, Gula Boden.

Överklagande av Kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 1997-11-20.

Överklagande av Länsstyrelsens beslut har 1998-02-12 avslagits av regeringen.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 12 februari 1998.

STADSBYGGNADSKONTORET


Kerstin Nilermark

Höganäs 1998-03-03

Kopia till:
Länsstyrelsen samhällsbyggnad
Fastighetsregisterbildningsmyndigheten
Fastighetsbildningsmyndigheten

Registrerad
980618

Detaljplan för
del av **VIKEN 52:8** mm, Gula boden m.m.
Höganäs kommun, Skåne län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Program
Plankarta med bestämmelser och illustration
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse samt utlåtande över utställning

SYFTE

Planens syfte är att i detaljplan bekräfta befintlig restaurangbyggnad på hamnplanen i Viken jämte föreslagen tillbyggnad med uteservering mot norr. Dessutom säkras angränsande jolleuppläggning i detaljplanen, vilken tidigare delvis skett på parkmark.

PLANOMRÅDE OCH LÄGE

Planområdet omfattar en mindre del av hamnområdet i Viken, intill hamnbassängen, vid Hamngatans mynning i Varvsgatan.

I planområdet ingår befintlig restaurangbyggnad med uteservering samt föreslagen tillbyggnad. Intilliggande område för jolleuppläggning ingår också. Detta område är i gällande detaljplan parkmark, men används av hävd för jolleuppläggning. För övrigt överensstämmer befintliga förhållande med gällande detaljplan.

Planområdets yta är ca 700 kvm.

Såväl befintlig restaurangbyggnad som planerad tillbyggnad ligger på kommunal mark, som är utarrenderad till Vikens Hamnförening, för närvarande enligt avtal som löper t.o.m. 1998-03-31. Gula boden har markupplåtelse genom underarrende till Vikens Hamnförening. Jolleuppläggningsen sker delvis på kommunalt ägd parkmark, som Hamnföreningen inte arrenderar och därför finns inte heller avtal om markupplåtelse.

PROGRAM

Med syfte att pröva byggrätt för befintlig restaurangbyggnad jämte mindre tillbyggnad mot norr upprättades program 1996-09-10. Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 1996-09-17 programmet, och byggnadsnämnden uppdrog 1996-10-21 åt stadsbyggnadskontoret att genomföra samråd. Samråd skedde under november månad 1996 och redovisades i byggnadsnämnden 1996-12-16.

I samråd togs följande frågeställningar upp

- jolleuppläggning, läge och omfattning
- tillfart till hamnområdet
- restaurangens sanitära förhållanden
- flyttning av restaurangen
- kulturmiljöanpassning.

Under programsamrådet inkomna synpunkter redovisas i en sammanfattande samrådsredogörelse daterad 1997-04-07. Efter programsamrådet utökades planområdet med delar av jolleklubbens uppställningsyta.

ÖVERSIKTSPLAN OCH KULTURMILJÖPLAN

I kommunens översiktsplan från 1993-10-07 redovisas liksom i kulturmiljöplanen från 1993-10-17, att bl.a. hamnområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövård i Viken. I kulturmiljöplanen anges bl.a. att förvanskande ombyggnader ej bör få förekomma. På alla typer av förändringar vad gäller byggnader, markbeläggning, plank mm. bör särskild hänsyn till den befintliga kulturmiljön tas. Nybebyggelse anpassas till befintlig kulturmiljö.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande detaljplan för bl.a. Vikens hamn och intilliggande kvarter vann laga kraft 1988-03-08. Planen fastställer användningsmöjligheterna av marken till fiske- och småbåtshamn. Byggrätt finns för hamnbodar men befintlig restaurang ligger på mark som ej får bebyggas. Söder och öster om hamnbodarna finns mark för båtuppläggning. Runt hela hamnområdet finns en bred remsa parkmark. Infart till hamnområdet sker i väster vid Böosa backe och intill Gula boden i Hamngatans förlängning.

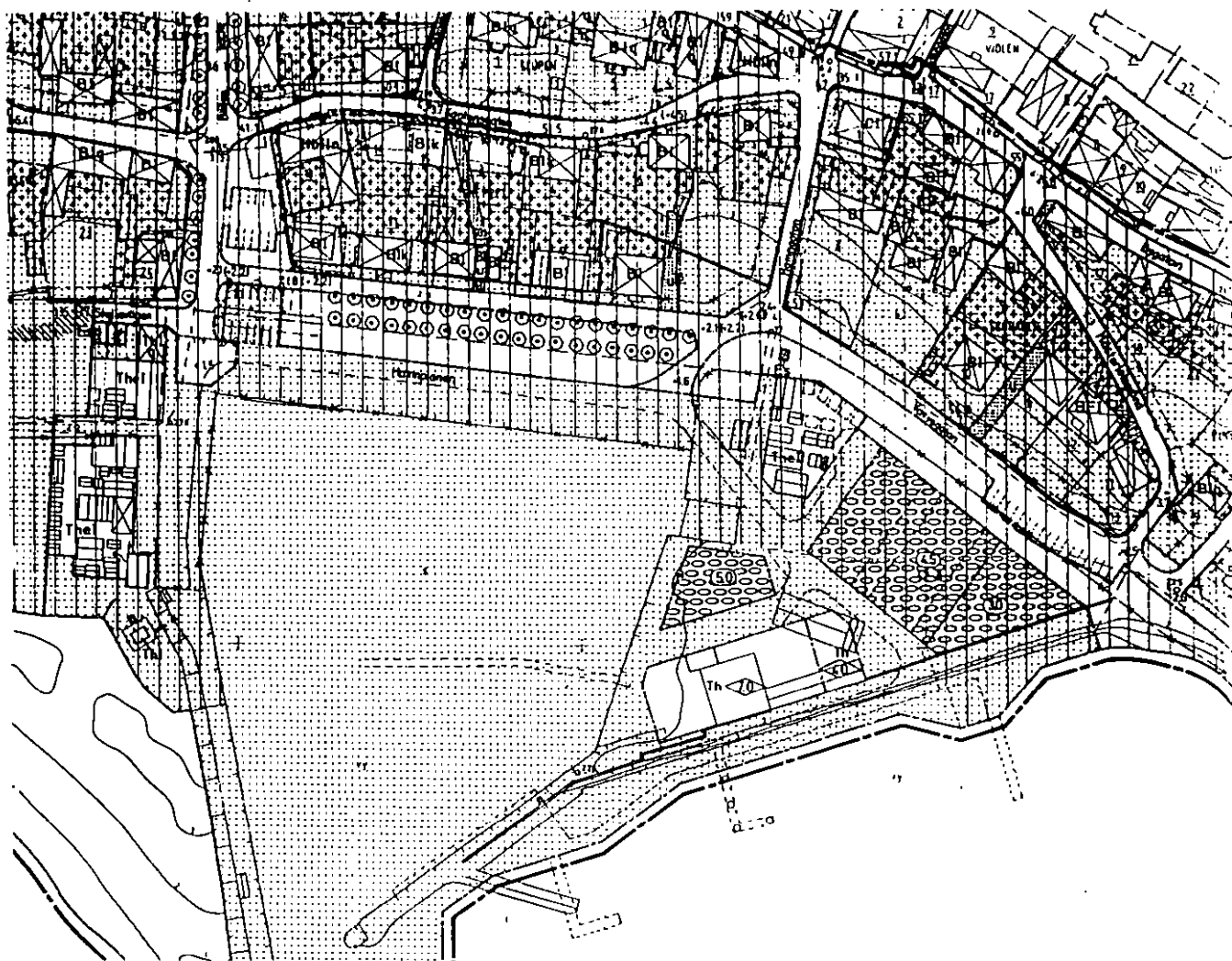


Fig. 1; Gällande detaljplan från 1988, arkivnr 112/90.

En illustration till detaljplanen visar angöringsgata till parkering etc på södra delen av hamnområdet strax intill Gula boden. Här syns också en föreslagen men ej genomförd utfyllnad mot öster, med jolleuppläggning och slip för jollesegling mot hamnens sjöside.

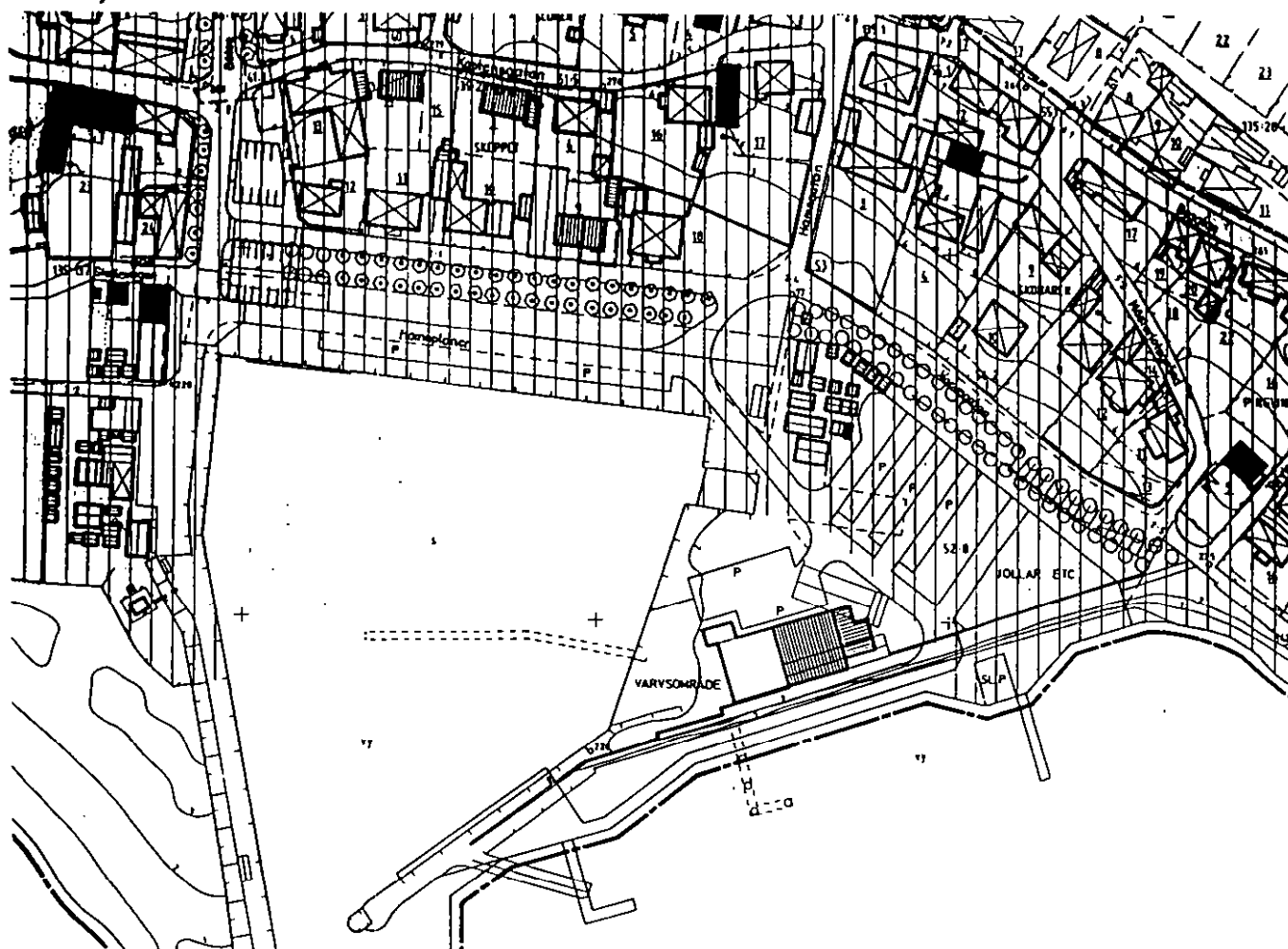


Fig. 2; Illustration till gällande detaljplan från 1988.

TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT

Befintlig byggnad har genom byggnadsnämndens beslut 1996-03-25 fått förlängt tillfälligt bygglov till 1999-06-29.

Kommunens planeringsutskott beslöt under 1990 uttala att kommunen på sikt är beredd att medverka till en planändring som möjliggör permanentning av verksamheten.

Kommunstyrelsen beslöt 1996-04-11

- att konstatera att föreslagen utbyggnad är godtagbar med hänsyn till kravet på långsiktigt lämplig lokalisering av en restaurangrörelse i Viken,
- att förklara att kommunstyrelsen är beredd att göra detaljplaneändring som ger byggrätt för befintlig restaurangbyggnad jämte föreslagen tillbyggnad,
- att medge att Vikens Hamnförening genom underarrande får lämna erforderlig markupplåtelse, samt
- att uttala avsikt att upplåta kommunal mark direkt i avtal med ägaren till Gula boden senast när avtalet med hamnföreningen löper ut 1998.

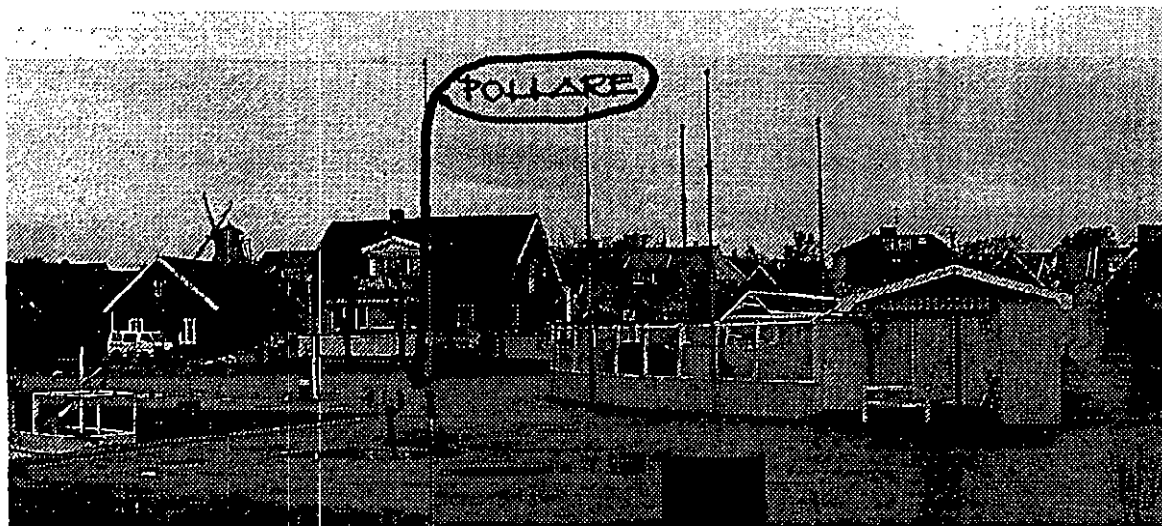


Fig. 4; Vy mot norr med passagen mellan hamnbassäng och restaurang.

Hamnområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövård i Viken. Flera av hamnbodarna där de står på rad, är ett pittoreskt och karakteristiskt inslag i hamnmiljön. Utformning av bebyggelsen är viktig och särskilda bestämmelser gäller för hela byggrätten, t. ex att fasaden ska vara i träpanel, som idag och att taklutningen ska vara mellan 15 och 22 grader. Utökad lovplikt gäller för omfärgning av fasad. Samma gäller för transformatorstationen den dag den ska ersättas.

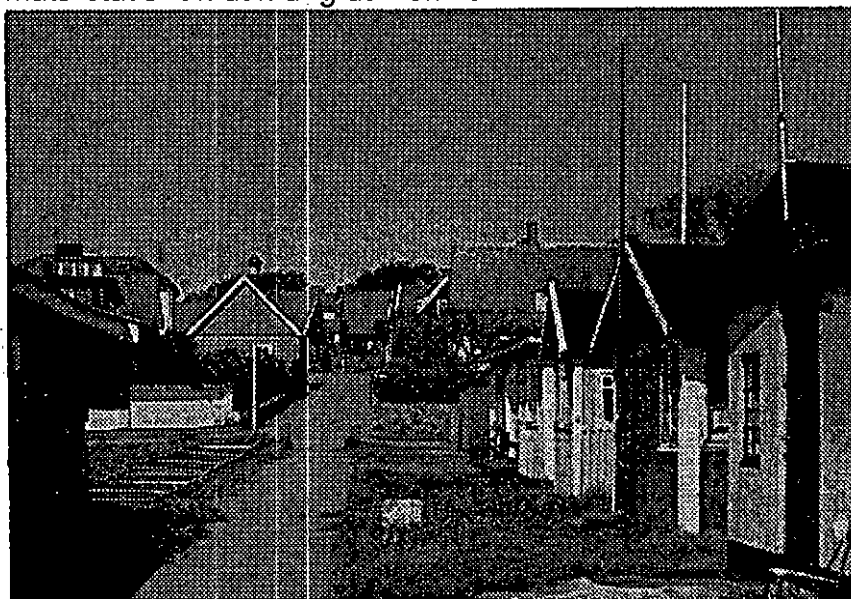


Fig. 5; Hamnbodarna på rad upp mot Hamngatan.

Hamnområdet utökas formellt norrut, så att gränsen mellan parkmark och hamnområde går vid transformatorstationen. På så sätt ersätts formellt den yta Jolleklubben går miste om för jolleuppläggning vid restaurangbyggnaden. I realiteten har marken redan nyttjats för jolleuppläggning. Om, genom planläggningen, formellt tillgänglig yta för jolleuppläggning inte räcker finns följande alternativ

- jolleuppläggning bakom klubbstugan, trots byggrätter
- jolleuppläggning söder om slipen, enligt gällande detaljplan
- jolleuppläggning rakt öster om slipen, enligt gällande detaljplan. Då måste ytan organiseras upp i förhållande till trafiken.

Jolleklubben önskar en samlad jolleuppläggning, varför en maximalt utnyttjad uppläggning i anslutning till klubbstugan är i Jolleklubbens intresse.

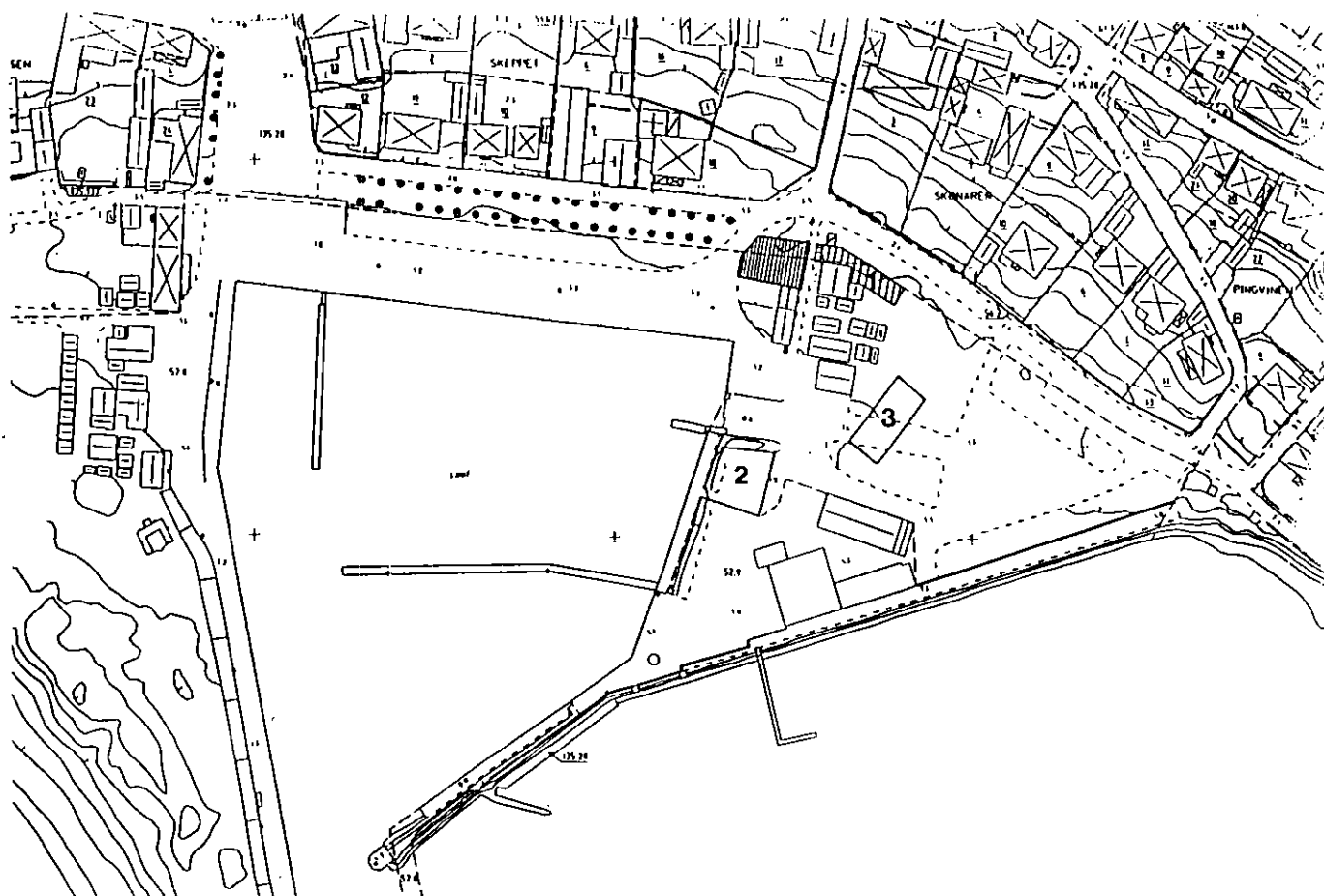


Fig. 6; Alternativa jolleuppläggningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Kommunen är huvudman för allmän plats, gata och park, i området.

ÖVRIGA FRÅGOR

Detaljplanen innebär fastighetsreglering, där delar av parkmarken enligt gällande plan kommer att ingå i hamnområdet. Upplåtelse av såväl hamnområde som området för restaurangändamål avses även i fortsättningen ske genom arrende.

Genomförandetiden föreslås till 5 år.

KONSEKVENSER

Permanentning av restaurangrörelsen på hamnområdet i Viken, innebär med viss utbyggnad, möjlighet till långsiktig användning och därmed service till båtägare och turister. Verksamheten kan också innebära att fler besöker hamnen. Samtidigt kan detta innebära konflikter, genom trafikstörningar och att man på olika sätt inkräktar på varandras angränsande verksamheter.

Utbyggnaden möjliggör att miljö- och hälsoskyddskontorets krav på de sanitära förhållandena för restaurangen kan tillgodoses.

Den trånga passagen mellan uteserveringen och hamnbassängen ska bli bättre, när uteserveringen utökas på norr. Restaurangrörelsen ska hållas inom detaljplanen avgränsat område, och upphöra på hamnområdet. Pollare föreslås sättas upp så att trafiksäker gångpassage tillskapas intill hamnbassängen.

Varuintag till restaurangen kommer att ske från hamnområdet. Utrymme finns för att biluppställning inte ska vara störande eller hindrande för andra verksamheter. Däremot kan fortfarande konflikter uppkomma utmed gångvägen då flera varuintag är lokaliserade mot denna.

Utbyggnaden kommer, om än i begränsad omfattning, att skymma de pittoreska hamnbodarna.

Jolleuppläggningsen kommer att flyttas något längre från hamnplanen och kanske uppdelas. Översynen av upplagda jollar är viktig, för att hindra åverkan. Det kan dock vara negativt med servering intill jolleuppläggning då jollarna kan uppfattas som lekplats för bamen. Jolleuppläggningsen blir genom detaljplanen formellt säkrad, och kan därmed ingå i arrendeavtal.

Om inte befintlig restaurang med utbyggnadsmöjligheter ges byggrätt (nollalternativet) innebär det på sikt att tillfälligt bygglov ej kan förlängas (1999) och att verksamheten dessförinnan ålägges restriktioner genom att miljökrav ej har kunnat tillgodoses. Verksamheten kan upphöra.

Jolleuppläggning sker delvis planstridigt och utan avtal.



Fig. 7; Vy över planområdet från väster.

Sammanfattningsvis överensstämmer detaljplanen med kommunens översiktsplan och är förenlig med naturresurslagen.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR

Planarbetet har skett i samarbete med kommunkansliet.

STADSBYGGGNADSKONTORET

Höganäs 1997-04-21

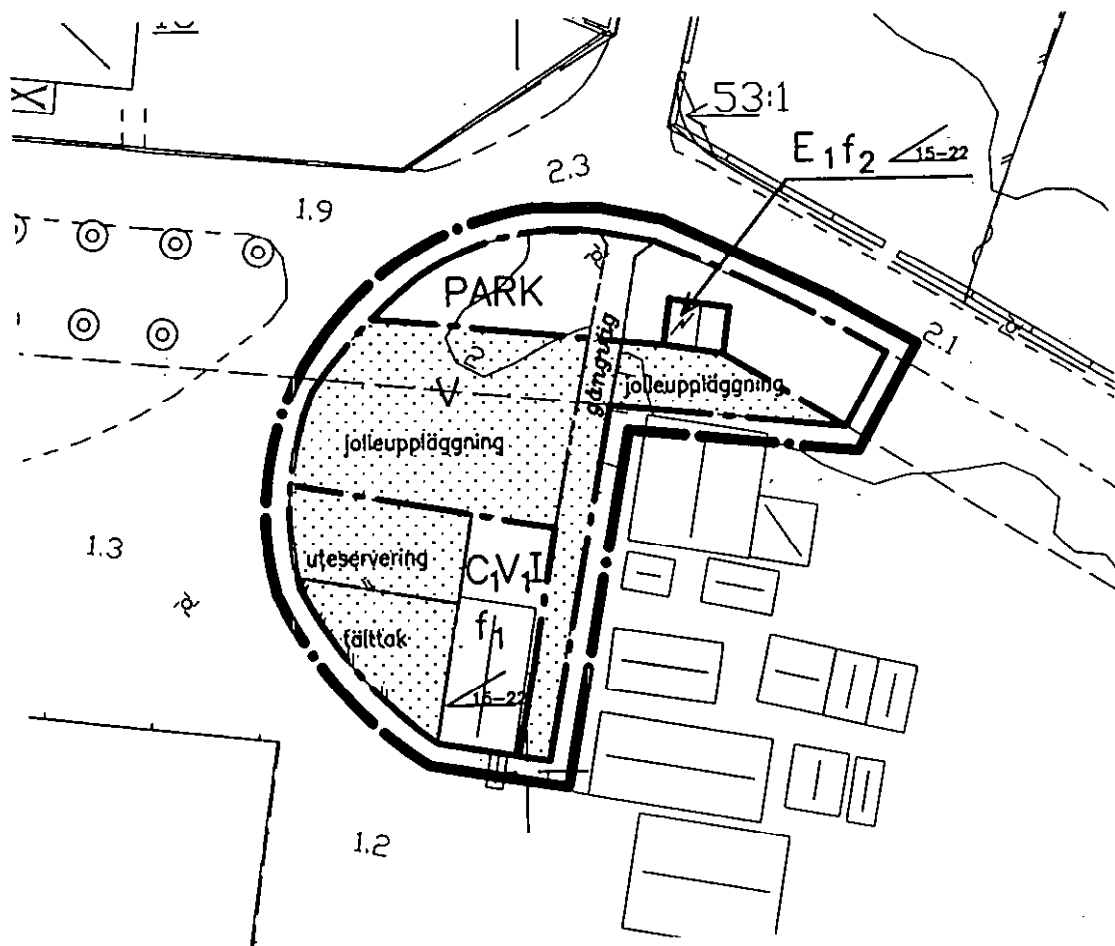
Sören Stenqvist
Sören Stenqvist
stadbyggnadschef

Kerstin Nilnermark
Kerstin Nilnermark
planarkitekt

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Genomförandebeskrivning tillhörande
detaljplan för del av
VIKEN 52:8, Gula Boden,
Höganäs kommun, Skåne län.

KARTA



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att genom planändring säkerställa byggrätt för befintlig restaurangbyggnad inklusive planerad tillbyggnad. Dessutom säkras rätt för angränsande jolleuppläggning.

Huvuddragen i genomförandet omfattar främst att befintlig restaurangverksamhet skall kunna utvecklas.

All mark inom planområdet är i kommunal ägo.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från kommunen såsom fastighetsägare.

Större delen av planområdet omfattas av ett avtal om anläggningsarrende med Vikens Hamnförening. Arrendetiden sträcker sig t o m 1998-03-31. Kommunens avsikt är att anläggningsarrendet därefter ej skall omfatta området för restaurangverksamheten utan att fastighetsägaren i fortsättningen skall kunna upplåta detta med nyttjanderätt, i första hand tomträtt. Härvid erfordras att man fastighetsrättsligt och avtalsmässigt reglerar rätten till tillfart, va, biluppställning, varuinlastning mm.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder vid genomförandet initieras av kommunen såsom fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under våren 1997.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 5 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Outnyttjade byggrätter inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder.

Tekniska anläggningar

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen är utbyggt för planområdet.

Den allmänna platsmarken typ gator mm är utbyggd inom och i anslutning till planområdet.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder är att genom avstyckning bilda angivna tomter för restaurangverksamhet och transformatorstation.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark inkl eventuell flyttning av elkablar samt eventuella kostnader för anläggningsarbeten på angränsande allmän platsmark skall belasta kommunen såsom fastighetsägare. Genom avtal kan kostnaderna komma att bäras av annan part.

Kostnader för planarbete mm tas ut genom avtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförande-beskrivningen:

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson
Gatukontoret: Lars Kjällkvist
Stadsbyggnadskontoret: Sören Stenqvist, Kerstin Nilermark
Miljö- o hälsoskyddskontoret: Richard Åkesson
Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Andersson

REVIDERING

Datum för revidering noteras under denna punkt.

KOMMUNKANSLIET 1997-04-21

Detaljplanen har
godkänts av KS 1997-06-03
antagits av KF 1997-06-18
vunnit laga kraft 1998-02-12

Detaljplan för
del av VIKEN 52:8, Gula boden
 Höganäs kommun, Skåne län

UTLÅTANDE ÖVER UTSTÄLLNING

Med syfte att bekräfta befintlig restaurangbyggnad på hamnplanen i Viken jämte föreslagen tillbyggnad med uteservering mot norr har detaljplan upprättats 1997-04-21. Dessutom säkras angränsande jolleuppläggning i detaljplanen. Till detaljplanen hörande handlingar har under tiden 29 april - 20 maj 1997 varit utställda på biblioteket i Viken och vid stadsbyggnadskontoret samt Höganäs Direkt i Höganäs.

Utställningen kungjordes genom annons i ortens två tidningar tisdagen den 22 april 1997, samt genom direkt inbjudan enligt fastighetsförteckning och sändlista. Under utställningstiden har 5 skrivelser inkommit.

INKOMNA SKRIVELSER MED KOMMENTARER

Nedan angiven datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen.

Wikens Båtselskap och dess Jollesektion skriver 1997-05-12 att utan att upprepa vad man tidigare framfört dels i skrivelser och dels vid tre samrådsmöten kvarstår detta i den fortsatta handläggningen av planärendet.

Som tidigare omtalat startade VOKK's verksamhet i Vikens hamn 1959 och antalet deltagare har varierat mellan 40 - 70 flickor och pojkar i åldrarna 7 - 22 år. Därutöver har några i varje årskull fortsatt i mera avancerad tävlingssegling i klubbens regi. I klubbregistret finns två jolleseglande världsmästare. Sammantaget har över 1500 barn passerat under de 37 årgångarna då de fått lära känna det hav alla Vikenbor har att leva med på ett naturligt och respektfullt sätt. Platsen för denna verksamhets bas är det område som här benämnts "del av Viken 52:8, Gula boden".

Planförslaget avser tillbyggnad av Gula boden mot jollarna, och ut ca 1 meter på den befintliga gångbana, som är jollarnas förbindelse till släpstället för sjösättning och upptagning. Dessutom planeras utökning av serveringsplats vid bord under parasoller på en avsevärd del av jollarnas utrymme. Att detta kommer att innebära konflikter mellan spisande gäster och stojande och lekande barn i samband med riggning av jollarna resp. avriggning och tvättning med färskvatten står i öppen dager. Man måste inse att detta kommer att leda till att jollesegling i Viken tvingas upphöra.

I programmet pekas på andra möjligheter för jollarnas verksamhet; genom att flytta till området bakom Vikens varv, där gällande detaljplan medger utfyllnad i havet, byggande av två bryggor samt anläggande av ny slip för jollarna. Det tages ingen notis om att genomförandet måste passera en tidsödande och svårbedömd väg genom vattendom och andra statliga myndigheter. Därutöver krävs kommunens egna insatser som finansiering mm. Föreliggande detaljplan siktar på ett genomförande under våren 1997, en vår som faktiskt snart är förbi.

En annan möjlighet antyds; att flytta jollarna till området bakom klubbstugan. Detta förslag driver dels ut barnen i konflikt med trafiken på Varvsgatan och dels inkräktar det på befintliga byggrätter i gällande detaljplan. Att förvisa barnen i skym-

undan gagnar inga parter. Jolleverksamheten anser vi ha en sådan betydelse för barnen i Viken, och ett levande liv i Vikens hamn, att den förtjänar exponeras på framsidan.

I genomförandebeskrivningen står det att genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från kommunen såsom fastighetsägare. Inte ett ord om att det finns en intressent, ägaren till Gula boden, som söker bygglov för utökning av rörelsen. Enligt alla regler ska beroende grannar ha rätt att yttra sig och även anföra besvär om så finnes nödigt. Ett besvär i detta fall hänvisar till att byggnationen strider mot gällande plan. Att Kommunstyrelsen därför tar initiativ till planärendet för att genskjuta ärendet är anmärkningsvärt, om det inte ska tolkas så, att Kommunstyrelsen prioriterar en tältkrog på sommaren före en mångårigt etablerad seglarverksamhet bland Vikens barn.

Detta intryck förstärks av att kommunen avser att genom särskild fastighetsbildning avskilja Gula bodens 200 m² och bilda en särskilt avstyckad tomt för att upplåta denna med i första hand tomträtt, och därmed skilja denna del från arrendeavtalet med Wikens Hamnförening. Tomträtt förekommer hittills inte i kommunens relationer till dess fastighetsintressenter.

Kommunen skall bekosta alla åtgärder inom kvartersmark och angränsande allmän platsmark. Då kommunen också är beställare av planarbetet är det uppenbart att mycket stora belopp av skattebetalares pengar är ute i cirkulation för att ersätta jolleklubbens verksamhet bland barn och ungdom i Viken med tältrestaurang några sommarmånader.

Slutligen yrkas att igångsättning av varje förändring ej får ske innan laga kraftvunnet beslut i föreliggande ärende.

Kommentar; Kommunen har planmonopol. Därför beslutar kommunstyrelse eller byggnadsnämnd när och var planarbete ska ske. I detta fall har redan 1990 kommunstyrelsens planeringsutskott uttalat att kommunen på sikt är beredd att medverka till en planändring som möjliggör permanentning av Gula bodens verksamhet. Detta följes sedan av kommunstyrelsens beslut 1996-04-11 som bl a innebär att kommunstyrelsen är beredd att göra detaljplaneändring som ger byggrätt för befintlig restaurangbyggnad jämte föreslagen tillbyggnad. Kommunstyrelsen konstaterade också att föreslagen utbyggnad är godtagbar med hänsyn till kravet på långsiktig lokalisering av en restaurangrörelse i Viken.

Byggnadsnämnden kan inte ge bygglov i strid med gällande plan om avvikelserna är för stora. Därför beslutades det om planändring inför utbyggnaden av Gula boden. Vid planändring får berörda grannar möjlighet att yttra sig i planfrågan under 3 olika tillfällen, ett betydligt längre samrådsförfarande än vid t ex bygglov då mindre avvikelser föreligger. Vid bygglov som överensstämmer med gällande detaljplan höres inte grannar, den processen har skett i planarbetet. Befintlig byggnad har tillfälligt bygglov till 1999-06-29.

Kostnad för planarbetet tas ut genom avtal.

I planbeskrivningen visas tre möjliga alternativ till jolleuppläggning enligt gällande detaljplan om, genom pågående planändring formellt tillgänglig yta för jolleuppläggning inte räcker. Jolleklubben har i samråd framfört att man önskar en samlad jolleuppläggning. Därför visas på möjligheten i anslutning till klubbstugan. De andra två redovisade möjligheterna är belägna i närheten av befintlig slip, varför gällande detaljplans redovisning av möjlighet till ny slip mot öster etc inte behöver genomföras. Däremot måste tillgängliga ytor organiseras upp gentemot trafikrörelser i området. Detta framförs också i planbeskrivningen. I första hand bör arrendatorn av marken,

Vikens Hamnförening tillsammans med Båtselskapet och Jollesektionen finna bästa uppläggningsplats i samförstånd med övriga intressenter i hamnområdet i enlighet med gällande detaljplan. Planbeskrivningen visar några möjliga lösningar. Det kan finnas fler.

Sammanfattningsvis har detaljplanen försökt visa på lösningar som möjliggör att olika verksamheter och föreningar finns intill varandra på hamnplanen i Viken, i samförstånd, för att göra området attraktivt för unga som äldre. Restaurangbyggnaden kan t ex också användas för hamnändamål som samlingslokal eller klubbstuga. Utnyttjandet av detaljplanens möjligheter åligger de som har intresse i området. Inga ändringar har gjorts i planförslaget med hänsyn till skrivelsen.

Vägverket har 1997-05-14 inget att tillägga utöver tidigare framförda synpunkter.
Kommentar; Hänvisas till samrådsredogörelsen.

Byrådet i Viken, samorganisation för ideella föreningar, skriver 1997-05-20 följande;

Syfte: Höganäs kommun har ett för begränsat synsätt i den föreslagna detaljplanen, som bara omfattar en del av den mark som borde bli föremål för planförändringar. Sålunda finns inte medtaget vare sig plan för miljöstation, glas- och pappersåtervinning för centrala Viken eller plan för trafikreglering av uppställningsområdet på hamnplanen. Genom den föreslagna detaljplanen ska ett provisorium (>10 år) permanentas. Det ifrågasättes om det är värt så stort engagemang för en verksamhet som är levande tre månader på året och som dessutom inte medför några som helst inkomster för kommunen, eftersom varken ägare eller anställda betalar skatt i kommunen.

Kommuninnevånare är däremot de som via jolleklubben får avsevärda inskränkningar i såväl mark som användningssätt genom vad som uttrycks lite förskönande "dessutom säkras angränsande jolleuppläggning i detaljplanen". Det är snarast så att jolleuppläggningsen enligt hävd visserligen har legat på parkmark, men dock på ett allmänt accepterat markområde, som nu inskränks i såväl storlek som funktion (förvaring och transport av jollar till slipen).

Innehåll: Den föreslagna planändringen beror på miljökrav på restaurangbyggnaden och -verksamheten. Det kan konstateras, dels av tillgängliga ritningar, dels genom förfrågan från ägaren till Gula boden; att utrymme för sop- och avfallshantering saknas, trots miljöanpassning av verksamheten. Gula bodens ägare har kontaktat ordförande i Vikens Hamnförening för samordning av en kommande miljöstation, som föreningen avser realisera. Ytterligare expansion kommer att vara nödvändig för verksamheten i Gula boden. Kanske borde verksamheten flytta? Föreslagna och befintliga alternativ har inte accepterats av ägaren.

Yrkande: Undertecknade önskar att den föreslagna detaljplanen stoppas och att en avsevärt utvidgad detaljplan läggs fram. Detta för att en heltäckande diskussion och reglering av förhållandena i hamnen skall kunna äga rum. Planen berör ju ett område som har stämpeln av kultur- och miljömässigt riksintresse.

Kommentar; Detaljplan bör inte omfatta större område än nödvändigt. I illustration till programmet hade försök gjorts till organisation av parkering etc på de östra delarna av hamnområdet. Det är möjligt att fortsätta ett sådant skissarbete inom gällande detaljplan. Gällande detaljplan ger också möjlighet att uppföra miljöstation etc för hamnens behov. Vid sammanträffande på hamnen under våren 1997 med repre-

sentanter för Hamnföreningen och gatukontor, miljö- och hälsoskyddskontor samt stadsbyggnadskontor genomgicks förutsättningarna för bl a soprum och omhändertagande av miljöfarligt avfall, samt ev. grillplatser. Bygglov har inlämnats för soprum och anordning för miljöfarligt avfall i enlighet med förda diskussioner och inom gällande detaljplans ramar. Alla de motställda intressen som finns kring hamnen i Viken gör det däremot svårt att finna en rekommenderbar plats för centrala Vikens pappersåtervinning etc. Frågan bör diskuteras med gatukontoret.

Efter miljö- och hälsoskyddsnämndens påpekan finns skisser på Gula boden från 1997-04-09 på kylt soputrymme inom föreslagen byggrätt.

Lösningar på de i skrivelsen nämnda problemen bör kunna ske inom gällande detaljplan i samverkan mellan hamnområdets intressenter. Skrivelsen föranleder ingen ändring av planförslaget.

Länsstyrelsen har 1997-05-20 ingen erinran.

Vikens Varv AB framför 1997-05-20 följande:

"Planens syfte är att i detaljplan bekräfta befintlig restaurangbyggnad på hamnplanen i Viken jämte föreslagen tillbyggnad med uteservering mot norr." Skall detta tolkas så att den inglasade s.k. tältkyrkan framför Gula boden redan är en självklarhet? Också i kallelser till samråd har använts begrepp som "redan befintlig rörelse". Det verkar som man vill göra gällande det juridiska begreppet urminnes hävd om en 8-årig företeelse samtidigt som en 40-årig jolleverksamhet och en 200-årig varvsverksamhet är av underordnad betydelse.

Den sedan ett par år högst självpåtagna rätten att ställa ut möbler på gatan, som Gula boden gjort, har nu också vunnit någon slags hävd. Det visar hur utbredningen av Gula boden tillåts ske på bekostnad av annan verksamhet. Detta synsätt är mycket oroande, framför allt i kombination med de antydningar som framfördes vid ett av samråden om att man kanske kunde tänka sig en tillfart till varvet runt om Gula boden, jolleklubben och hamnbodarna.

Tillgängligheten till Gula boden minskar inte om pollare placeras ut, det underlättar väl snarast eftersom entrén till "tältkyrkan" även fortsättningsvis skall ske från passagen. Men för trafiken till Vikens Varv är det definitivt en begränsning.

Servitut är en inskränkning i en fastighet till förmån för en annan. Hela hamnområdet består av fastigheten Viken 52:8 och avknoppningen Vikens Varv 52:9 och oss emellan finns inget servitut rörande tillfarten till varvet landvägen.

Gula boden har i dess tidigare former varit ett trevligt inslag i hamnmiljön och därför har klagomål i det längsta undvikits. Som företrädare för Vikens Varv måste en stark oro uttryckas för, dels de fysiska begränsningar en ytterligare utbyggnad av Gula boden kommer att innebära, dels att varvsrörelsen efter ett tag kommer att uppfattas som den störande parten och med därav följande pålagor och begränsningar i verksamheten.

Kommentar; Vid samråd bör olika förslag på föreliggande problem diskuteras, för att ge möjlighet att nå samförstånds lösningar. I planbeskrivningen framgår tydligt att syftet med pollare är att underlätta för gående genom att en bilfri passage lämnas utmed hamnbassängen. Det bör också kännas säkrare för bilisterna. Rätten att ställa ut möbler på gatan finns inte omnämnd. Ur planbeskrivningen: "Ur säkerhets synpunkt är det viktigt att passagen mellan hamnbassängen och restaurangen hålles fri från utemöbler och annat som kan hindra framkomligheten. Detta är enda angöringen till hela södra hamnområdet med bl.a. varvet och även varuintag för restau-

rangen." Frågan om pollare föreslås tas upp med Hamnföreningen som arrenderar marken.

Något som funnits på plats i 8 år får kallas befintligt när man beskriver gällande förhållande. Det framgår av planbeskrivningen att bygglov för Gula boden endast är tillfälligt.

Tillgänglighet till Vikens Varv var från början säkrad i varvets hyresavtal med kommunen. Kommunen äger såväl fastigheten för Vikens varv som hamnområdet och är därmed rådande över mark och tillgänglighet. Då hyresavtalet ändrades till tomträtt befanns detta tillräckligt. Det är möjligt att i samband med förrättning för Gula boden också skriva in ett olokaliserat servitut för Vikens Varv med rättighet att nå allmän väg.

Föreslagen detaljplan innebär reglerade förhållande som tydligt anger gränser för verksamheten. Vikens varv har stöd i gällande detaljplan. Skrivelsen medför inget förslag till ändring av planförslaget.

SAMMANFATTNING

Detaljplanens omfattning, tillfart till varvet, sophantering och andra sanitära angelägenheter har tagits upp under utställningsskedet. Jolleverksamheten och jollarnas uppläggningsplats har diskuterats. Frågeställningarna har varit likartade dem i samrådsskedet. Efter ändringarna efter samrådet föreslås nu inga revideringar av detaljplanen. Gula boden med tillbyggnad uppfyller kravet på långsiktigt lämplig lokalisering av restaurangrörelse i Viken. Att området ingår i riksintresse för kulturmiljövård har föranlett särskilda utformningsbestämmelser i detaljplanen. Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan och är förenlig med Naturresurslagen.

Under utställningstiden har följande fastighetsägare eller andra sakägare framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

Wikens Båtselskap
Jollesektionen
Vikens Byråd
Vikens Varv AB

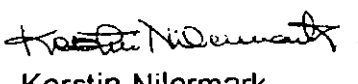
Dessutom kvarstår erinringar, som inte eller endast delvis blivit tillgodosedda, från samrådsskedet från följande fastighetsägare och andra sakägare:

Wikens Hamnförening
Skeppet 9
Skeppet 10
Skeppet 18
Skonaren 4
Skonaren 10

För bemötande av synpunkter framförda under programsamråd och samråd kring detaljplanen hänvisas till samrådsredogörelse daterad 1997-04-07.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1997-05-26

 
Sören Stenqvist Kerstin Nilermark

Detaljplan för
del av VIKEN 52:8, Gula boden
 Höganäs kommun, Skåne län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen godkändes 1997-02-24 av byggnadsnämnden för samråd. Program till detaljplan godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 1996-09-17 medan byggnadsnämnden 1996-10-21 uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att genomföra programsamråd.

Samråd har skett dels rörande programmet och dels kring detaljplanen. De båda samråden sammanfattas nedan. Kungörelse om respektive samråd var införd dels i ortens tre tidningar onsdagen den 6 november 1996 och dels i ortens två tidningar tisdagen den 4 mars 1997. Direkt inbjudan till samråd utgick till myndigheter, berörda kommunala förvaltningar och sakägare enligt fastighetsförteckning och sändlista.

Samrådstiden har varit 13 - 27 november 1996 för programmet och för detaljplanen 13 - 27 mars 1997. För utbyte av information och synpunkter hölls samrådsmöte dels onsdagen den 13 november, och dels torsdagen den 13 mars kl. 18.30 i Bäcka-skolans matsal.

SAMRÅDSMÖTE

Programsamrådet besöktes av 21 intresserade bybor, förutom representanter för kommunens förtroendevalda och tjänstemän. Följande frågeställningar togs upp av bl.a. **representanter för Hamnföreningen, Vikens Båtsällskap och Jollesektionen, Vikens Kultur-och Byaförening, Vikens Varv AB och Gula boden, samt ägare till Skeppet 18, Skonaren 3, Skonaren 10 och Riddarsporren 2.**

- Detaljplanens omfattning. Varför så litet område?
- Tillfarten till hamnen. Enda tillfarten till hamnplanen är fortfarande förbi Gula boden. Parkering för båtägare finns vid platsen för gamla ladan. Gula boden har vuxit ut över varvets tillfart. Leveranser till Gula boden sker på förmiddagen och innebär konflikt med barnens väg ner till hamnen med båtarna. Hur mycket parkering krävs för utbyggnaden av restaurangen? Tillfart till hamnområdet sker idag även över parkmark. Trafik över grönyrtorna önskas ej.
- Jollarnas uppläggningsplats. Var ska de jollar ligga som inte längre får plats framför klubbstugan? Idag är kanske inte så många barn aktiva, men hur blir det om några år, när fler seglar? Antalet båtar fluktuerar. Kommunen har upplåtit marken i 35 år för jollarna, men jollarna tränges alltmer bort. Ungdomsverksamhet är viktigt. Hur mycket satsar kommunen på barnen och vad kostar barnens segling kommunen? Jolleklubbens lokal är bedrövlig, det behövs omklädningsutrymme och duschar. Följebåtar önskas under skärmtak. Jollarna är lekplats för barn vars föräldrar åter i restaurangen.
- Stråket ner till hamnen, i Hamngatans förlängning. Stråket är viktigt för barnen, där kan de gå skyddade för trafiken. Dessutom är jolleklubbens förråd beläget utmed stråket. Det är idag svårt att ta sig fram förbi toaletterna. Det står ofta saker i vägen, så att barnen inte kommer fram, och segel förstörs. Stråket behövs inte. Bygg över stråket istället.
- Gula bodens etablering. Hur har man planmässigt kunna tillåta detta? Bättre plats i Vikens hamn bör väljas. Det är alltför sällan samråd. Hamnverksamhet måste

kunna innebära jolleklubb, och detta bör prioriteras. Jolleklubbens verksamhet störs t.ex. genom uppställning av container framför sponsorskyltar.

- Gula bodens utbyggnadsplaner och sanitära frågor. Hur klarar man de sanitära anläggningarna? Hur ska soporna hanteras? Sopor luktar. Vad innebär det om Gula boden inte kan byggas till? Kan kommunen nöja sig med mindre toaletter?
- Framtiden. Vad händer om några år? Skyskrapa? Tillhåll, billig pilsner...

Torsdagen den 21 november fortsatte överläggningarna med **representanter för Jolleklubben, Wikens Båtsällskap, Wikens hamnförening, Vikens Kultur- och Byaförening, Vikens Varv AB samt Gula boden**. Då framfördes bl.a. att

- tillfarten till varvet är tillräcklig, som den är idag, det behövs inte ytterligare tillfarter,
- det behövs en, sammanhållen yta för jollarnas uppläggning. Ytan vid slipen är inte tillräcklig. Det föreslogs att klubbstugan flyttas österut för att ge plats åt jollar,
- att Hamnföreningen vill ha kvar rådigheten över Gula boden med underarrande,
- att Hamnföreningen förväntar sig initiativ från kommunen angående arrendediskussion, utlovad till hösten 1996.

Vid samrådsmötet i mars presenterades planförslaget. Mötet besöktes av 19 personer samt representanter för förtroendevalda och tjänstemän. **Representanter för Hamnföreningen, Wikens Båtsällskap och Jollesektionen, Vikens Varv AB och Gula boden samt ägare till Skeppet 4 och 9, Skeppet 10 samt Skonaren 4** framförde följande frågor och synpunkter;

- Planhanteringen. Kostnad, tidplan och vad som händer om planen inte vinner laga kraft. Kommunens vinst/förlust på planändringen.
- Turism. Jolleverksamheten har större betydelse för hamn och turism än en krog.
- Jolleverksamheten. Den ligger i barnens intresse. Jolleuppläggningsen har funnits i många år, och är en del av aktiviteten i hamnen. Verksamheten har varierat mellan 30 - 70 barn varje sommar. Jollarna måste ligga nära vatten, och nära bodarna.
- Tillgängligheten. Bilden som visas är inte korrekt. Vägen till hamnen är smalare. Hur kommer utryckningsfordon fram? Hur ska parkeringen lösas? Hamnparkeringen är redan full.
- Stråket. Toalettdörrarna öppnas utåt, i stråket. Barnen, som går ner till hamnen och drar jollarna, kolliderar med dörrarna.
- Varvet. När Gula boden utökar, innebär det fler människor i området och då störs varvsverksamheten.
- Sophantering. Kommunen saknar helhetslösning. Sophantering i hamnen? Sop-container som står på parkmark? Ska det lösas genom planläggning? Miljöstation som tidigare diskuterats, var ska den ligga? Byggrätt saknas.
- Riksintresse. Restaurangverksamhet strider mot riksintresset.
- Markanvändning. Är det bara restaurang? Eller finns det möjlighet till andra verksamheter? Hur lång tid tar det att få en rörelse till "befintlig"?
- Utformningen. Det är tråkigt med glasspetsen som skymmer hamnen. Kan man inte montera ner den på vintern? Under 10 månader har den inte någon funktion och skymmer ändå 2/3 av hamnen uppifrån Hamngatan.

Sammanfattning av samrådsmöten:

Detaljplanen för hela hamnområdet kan på sikt behöva ses över. Gällande detaljplan medger utfyllnad mot öster med jolleuppläggning och slip för jollesegling mot sjösidan. Jolleuppläggningsen sker idag delvis på parkmark, mark som Hamnföreningen inte arrenderar från kommunen, och därför finns varken avtal eller kostnader för jolleuppläggningsen. Detaljplanen omfattar även området för jolleuppläggningsen, så att den blir skyddad i plan och inte bara genom hävd. Alternativa lägen för jolleuppläggning finns i gällande detaljplan för hamnområdet och finns även illustrerade i planbeskrivningen. Det finns föreslagna läge som är belägna såväl nära vattnet som väl synliga från hamnplanen. Det skulle vara lättare att finna bra läge för jolleuppläggning om man kan tänka sig två icke-sammanhängande ytor.

Enda tillfarten till hamnområdet går mellan Gula boden och hamnbassängen. Den är ca 2 meter bredare än t.ex. gatorna i omgivningen, dvs ca 7 meter bred. Räddningstjänsten har inga problem med tillgängligheten. För att passagen ska upplevas trafiksäkrare för fotgängare kan pollare placeras strategiskt, så att gående kan beredas plats utmed hamnbassängen utan att tillgängligheten minskar.

Gula boden har tillfälligt bygglov, samt krav att förbättra de sanitära förhållandena. Om byggrätt i detaljplan ej kan accepteras, bör det tillfälliga bygglovet ej heller förlängas. Plan- och bygglagstiftningen reglerar ej det sanitära, utan hanteringen sker av miljö- och hälsoskyddskontoret. Kylt soputrymme kräver inte så stor yta, själva sopbehållaren är ca 1,3x0,8 m² och bör kunna inrymmas i Gula boden.

Representanter för gatukontor och miljö- och hälsoskyddskontor har träffat Hamnföreningen 1997-04-02 för att tillsammans se på förutsättningarna för soprum och omhändertagande av miljöfarligt avfall för hamnens behov. Sopstation för hela eller delar av Vikens samhälle får lösas på annan plats.

Byggnadstekniskt är det möjligt att flytta såväl Gula boden som Jolleklubbens stuga, båda står på plintar.

Bodarna på rad utmed stråket upp mot Hamngatan är ett pittoreskt inslag. Stråkets bredd är ca 5 meter, mellan befintliga hamnbodar och Gula bodens nya byggrätt (1 meters tillbyggnad mot stråket). Det är inte trångt, men permanenta uppställningar av dörrar eller artiklar bör inte förekomma.

Planbestämmelser som reglerar utformning, färgsättning mm har utformats med tanke på riksintresset. Dessa kommer att gälla då förändringar avses göras.

Genomförandebeskrivningen redovisar kostnader för plangenomförandet.

Eftersom restaurangen ligger inom hamnområdet skulle användningen av byggnaden även kunna vara för hamnändamål såsom klubblokal eller samlingslokal.

INKOMNA SKRIVELSER MED KOMMENTARER

Under eller i anslutning till programsamrådet inkom totalt 11 skrivelser. Kansliet hade har 1996-11-27 meddelat att man inte har någon erinran. Under eller i anslutning till samrådstiden 13 - 27 mars 1997 inkom 10 skrivelser. Nedan redovisad datum anger den dag då skrivelsen diarieförts i kommunen.

Yttrande från myndigheter och förvaltningar:

Lantmäterimyndigheten skriver 1996-11-04 att planområdet bör omfatta mer än restaurangområdet, eftersom även tillfart och biluppställning måste klargöras. Föreslagna jolleuppställning på parkmark bör också föregås av planändring.

1997-03-14 skriver Lantmäterimyndigheten att vid avstyckning av restaurangfastigheten måste rätt till biluppställning, tillfart och VA tryggas. Planen redovisar inte hur detta skall ske.

Kommentar: Jolleuppställning har kommit att ingå i detaljplanen. Tillgång till tillfart, vatten- och avlopp, biluppställning garanteras med hjälp av avtal eller servitut i samband med tomträttsupplåtelsen på samma sätt som skett för Vikens Varv. Kommunen äger marken och Hamnföreningens arrende sträcker sig t.o.m.

1998-03-31. Genomförandebeskrivningen förtydligas.

Höganäs Energi AB meddelar 1996-11-14 att inom planområdet finns två stycken befintliga gatubelysningskablar som troligtvis måste flyttas eftersom kabelsträckningen sammanfaller med tillbyggnaden och den nya uteserveringen. I övrigt har man inget att erinra emot planen.

1997-03-17 har man ej något ytterligare att tillägga utöver vad som framgår i tidigare yttrande.

Kommentar: Kostnader för t.ex. flyttning av elkablar redovisas allmänt i genomförandebeskrivningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker 1996-11-19 programmet med följande villkor:

att den avfallshantering som sker i samband med Gula boden ska kunna ske utan olägenhet,

att plats ska finnas för installation av fettavskiljare,

att trafiken till och från Vikens Varv ej försämras.

Inom restaurangen tillagas främst fiskrätter. Fettavskiljare saknas (installation delvis beroende på om permanent bygglov kan ges). Avfallshanteringen sker i en 3 m³ container bakom toalettbyggnad och fiskebodar.

Klagomålen mot byggnaden har tidigare gällt avfallshantering samt avsaknad av fettavskiljare vilket medfört problem med igensättning (med fett) av avloppsledning.

1997-03-13 tillstyrker miljö- och hälsoskyddsnämnden förslag till detaljplan under förutsättning att följande villkor beaktas:

att den avfallshantering som sker med fisk- och köksavfall ska kunna ske i kylt soputrymme. Detta inom egen byggnad eller hyrd sådan. Verksamhetsutövaren ska beakta detta redan nu i samband med planarbetet.

Kommentar: Tillfarten till hamnområdet och Vikens Varv snarare förbättras än försämras genom planändringen. All uteservering ska ske inom Gula bodens område, och inte längre framför byggnaden, på hamnområdet. Frågan om kylt soputrymme kommer att granskas i bygglovet, men bör lösas redan nu. Skisser som visar kylt soprum inom byggzonen utmed stråket har redovisats.

Telia har 1996-11-28 inget att erinra.

1997-04-01 har Telia inget att erinra.

Länsstyrelsen skriver 1996-11-29 att gamla Viken inklusive hamnområdet ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården.

För att föreslagen tillbyggnad ska fylla de krav som ställs på miljön med hänsyn till riksintresset skall följande beaktas:

Tillbyggnaden bör göras med samma taklutning som befintlig byggnad och får inte byggas högre än denna. Tillbyggnadens fasad skall utföras med stående locklist-panel i samma gula färgnyans som befintlig byggnads panel. Stil, storlek, form och färg skall således anpassas till befintlig byggnad.

1997-03-26 meddelas att från de synpunkter Länsstyrelsen har att pröva enligt 12 kap, plan- och bygglagen angående statlig kontroll, finns inget att erinra.

Kommentar: Vid upprättande av detaljplanen med planbestämmelser har hänsyn tagits till riksintresset genom särskilda krav på utformning och utseende.

Gatukontoret har 1996-11-29 inga synpunkter.

1997-04-08 har gatukontoret inga synpunkter.

Vägverket har 1996-12-05 från trafiksynpunkt inget att invända mot presenterat program.

1997-03-21 skriver Vägverket att av framkomlighetsskäl bör föreslagen tomtmarks-utvidgning begränsas något, så att gatumarken i korsningen får en minsta bredd av 6,0 meter.

Man bör även vara uppmärksam på att inte tillåta etableringar inom tomtmarkområdet på sådant sätt att korsningens överblickbarhet (genomsikt) äventyras.

Kommentar: Minsta avståndet mellan hamnbassäng och gräns till restaurangen är 7,0 meter. Såväl räddningstjänsten som kommunens gatukontor finner detta tillfredsställande. Det är betydligt mer än gatans bredd i Viken. Området ingår i Vikens hamnområde och utgörs inte av gatumark. Tillfartsservitut finns över området.

Kultur & fritidsnämnden har 1997-04-04 inga invändningar mot förslaget. Man önskar dock längre tid för nämndens handläggning av planärenden.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare, arrendatorer etc:

Wikens Båtsällskap med Jollesektionen vill gemensamt 1996-11-04 fästa uppmärksamheten på att avsedd plats i Vikens hamn sedan 35 år tillbaka är upplåten till jolleseglingens behov. I direkt anslutning till uppläggningsplatsen finns klubbstuga och separat materialbod, där teoretisk undervisning, respektive underhåll av segel, master, motorer sker. Dessutom finns, vilket är viktigt för verksamheten, anslutning till slip och brygga för isättning och upptagning av jollarna. På upptagningsplatserna tvättar och vårdar seglareleverna sina båtar efter varje seglingspass, såväl på träningspass under seglarskolan sommartid, som på tävlingspass kvällar och helger under hela sommarhalvåret. Klubben anordnar även seglarläger och segeltävlingar med Skåne och södra regionen, dvs Skåne, Småland och Blekinge, som upptagningsområde.

Jolleverksamheten måste därmed innebära ett både trevligt och betydelsefullt inslag för en levande hamn och dess fortlevande. Den innebär att även den yngre generationen tillerkänns rätten till utnyttjande av hamnområdet.

Man finner det anmärkningsvärt att man inte blivit kontaktad för någon form av samråd, vare sig vid tidigare intrång på jolleplatsen eller det som nu diskuteras.

Kommentar: Samråd och över huvudtaget hela planhanteringen vid upprättande av detaljplan är styrt av plan- och bygglagen. Vid vanligt planförfarande inbjudes till åt-

minstone två samråd och en utställning. Men offentliga samråd sker inte förrän det finns politiska beslut om planinnehåll etc.

Segling hör ihop med hamnen. Målsättningen är att olika verksamheter ska kunna finnas sida vid sida, utan att någon stänges ute.

Wikens Båtsällskap med Jollesektionen och Wikens Hamnförening yrkar 1996-11-27:

Att ingen planändring får ske av hamnområdet Viken 52:8 utan området skall förbli i nuvarande verksamhet som hamnområde till Vikens hamn.

Att inte Gula bodens verksamhet utökas och permanentas vare sig ytmässigt eller volymmässigt.

Att inte tillstånd ges för utbyggnad av pubverksamhet.

Att inte restaurangen får permanent byggnadstillstånd, då det i framtiden förhindrar all den verksamhet som en gång var tänkt till detta gemensamma område.

Att hamnen skall vara tillgänglig för allmänheten och att inga inskränkningar på tillgängligheten får göras för kommunens innevånare eller andra som på sin fritid vill besöka Viken. Vikens hamn skall finnas till för alla.

Att seglarklubben skall kunna fortsätta att bedriva sin barn- och ungdomsverksamhet med mål att lära den yngre generationen segling samt respekt och aktning för havet.

Att räddningstjänsten uttalar sig angående tillgängligheten till slipen och säkerheten till sjöss vid ev. olyckstillbud.

Att nya kartor tas fram innan beslut fattas, angående planändring för Gula bodens tillbyggnad, som stämmer i avstånd och skala med verkligheten.

Inledningsvis berör skrivelsen även historiska förhållande och poängterar hur viktigt det är att kunna umgås med havet på ett riktigt sätt. Vikens jolleklubb är en förening för barn och ungdomar, där kunskap om havet och segling lärs ut under sommarmånaderna. Klubben är Sveriges äldsta optimistjolleklubb och har omkring 60 verkamma unga seglare. Det är en av kommunens absolut billigaste ungdomsverksamheter.

Gula bodens utvidgning planeras ske på markområde som disponeras sedan 35 år av segelklubben. Mitt emot uppläggningsplatsen ligger klubbens lokaler med undervisnings- och förvaringsutrymmen. Om markområdet tas ifrån barnen är hela jolleklubbens verksamhet i fara.

Kommentar: Kommunstyrelsen har 1996-04-11 uttalat sig beredd att genom planändring ge byggrätt för befintlig restaurang med föreslagen tillbyggnad samt att föreslagen utbyggnad är godtagbar med hänsyn till kravet på långsiktigt lämplig lokalisering av restaurangrörelse i Viken. Detta ingår bl a i kommunens satsning på turism. Målet är att både segling och restaurang ska vara möjligt att förena inom hamnområdet. Genom planläggning borde en tillfredsställande permanent lösning kunna nås.

I gällande detaljplans illustration finns alternativa platser för jolleuppläggning. Andra platser borde också vara trafiksäkrare för barnen.

Räddningstjänsten har speciellt tillfrågats om tillgängligheten och framhåller att det inte finns några problem.

Grundkartan stämmer med verkligheten. I illustrationen till programmet fanns för små båtar ritade.

Ungdomssektionen i Wikens Båtsällskap, Jollesektionen vill 1997-04-01 ännu en gång påkalla uppmärksamhet angående det olämpliga i den utbyggnad av Gula boden som är planerad. Förutom tidigare inlagor anförs följande:

Gula bodens verksamhet utanför planområdet omfattar bl.a. sophantering. Redan idag är sopmängden från restaurangen omfattande. Det vore rimligt att en sådan hantering sker inom ett för sådant ändamål avgränsat område som ingår i restaurangverksamheten utan att ta i anspråk allmän mark avsedd för rekreation och fritid.

Lastbilsekipage lastade med förnödenheter till restaurangen kommer, med största sannolikhet, även i fortsättningen, effektivt blockera all annan verksamhet under framför allt förmiddagen i hamnområdet.

Med en expanderad rörelse kan det lätt befaras att lagerutrymmet inte räcker till utan utökas med en lastcontainer uppställd på hamnplanen, oavsett bygglov eller ej.

Att den skyddade förbindelsevägen, som i mer än 35 år använts av barn och ledare, för att förflytta jollar och utrustning mellan den redan nu krympta jolleupplägningsplatsen och slipområdet, ingår i planområdet, ses mer som ett hot mot fortsatt tillgänglighet än bevarande. Detta grundar sig dels på att, enligt ritningarna över Gula bodens tillbyggnad, även en väsentlig del av förbindelsevägen upptas av nybyggnad, och dels på att redan nu Gula bodens verksamhet hämningslöst breder ut sig på såväl förbindelsegången som på hamnområdet, vilket hindrar framkomlighet för både jolleverksamheten och passage till väsentliga hamnfunktioner som varv, slip och parkering.

Jolleupplägningsplatsen har efter hand krympt till följd av Gula bodens motsvarande ökning. Enligt planförslaget kommer upplägningsplatsen inte att täcka det behov som genom åren visat sig nödvändigt. Följaktligen kommer båtar att bli anvisade plats utanför planområdet och då kan konflikter uppstå med andra intressen i området. En placering av båtar på annat område än det som nu disponeras förhindrar nödvändig uppsikt och sammanhållande ledning av barn och ungdomars aktiviteter. Dessutom är utrustning som rigg, segel, roder och centerbord besvärande att bära längre sträcka även för vuxna.

Wikens Båtsällskap har föreslagit alternativa lokaliseringar för restaurangverksamheten, t.o.m. erbjudit klubblokalen Galejan.

Det är i detta skede olämpligt med en begränsad förändring av gällande detaljplan, i vilken det bl.a. föreslås permanentning av restaurangverksamhet på ett område som är skyddat som riksintresse och genom lag inte får bebyggas, och därigenom omöjliggör all annan verksamhet inom överskådlig tid, samtidigt som man beskär möjligheten för en, sedan mycket lång tid tillbaka, fungerande inrättning för framför allt barn och ungdomars fostran och utbildning i att umgås med havet på dess villkor, vilket byn har varit beroende av sedan generationer tillbaka.

Säkerhet, funktion och trivsel är nödvändiga både i hamnområdet och till havs. En planändring bör inbegripa hela hamnområdet för att tillgodose krav och önskemål som kan tänkas föreligga, till gagn för så många som möjligt. Därmed kan hamnen uppnå den attraktionskraft den förtjänar.

Kommentar: Restaurangens sophantering bör inrymmas inom restaurangområdet. Skisser finns som visar att detta är möjligt. Genom tomträttsavtal, eller annat avtal, ska t.ex. tillfart och andra rättigheter såsom möjlighet till varuinlastning, regleras, och därvid bör också skyldigheter som att hålla verksamheten inom anvisat område redovisas. Även jolleverksamheten bör åläggas att hålla sig inom av Hamnföreningen anvisat område. Hamnföreningen arrenderar hamnområdet av kommunen. Som en vägledning till disposition av hamnområdet finns illustrationen till gällande detaljplan. Det är upp till Hamnföreningen att finna bättre lösningar. Planbestämmelser som anger var man får bygga etc. måste dock följas. Kommunens tjänstemän kan också vara behjälpliga som t.ex. vid diskussionen om miljöstation. Planändring för hela hamnområdet tycks inte vara nödvändig, sophantering och miljöstation går att han-

tere inom gällande detaljplan, likaså kan hamnbodar uppföras. Det har också tidigare framhållits att tillfarten till hamnområdet är tillfredsställande.

En fungerande restaurang med inarbetat läge, som dessutom ger kvällssol med utblick över hamnen, är attraktiv även för gäster och besökande, inte bara för krögaren. Hamnföreningens planer på en grillplats i närheten, tyder också på att läget är bra.

Genomförandebeskrivningen bör förtydligas med avseende på vad avtalet mellan kommunen och restaurangägaren ska innehålla.

Boende i fastigheten Skeppet 18 skriver 1996-11-05 att information tidigare blivit fördröjd eftersom Höganäs kommun skickat handlingar till Pomonagruppen i Stockholm. Överenskommelse har därefter skett att handlingar skickas även direkt till de boende, i god tid före eventuella beslut. Genom tidningsartikel har noterats att Gula boden fått tillstånd att bygga ut. Man utgår från att detta är felaktigt, eftersom man inte fått någon förfrågan kring detta.

Man är emot utbyggnad av Gula boden i enlighet med det förslag som suttit uppsatt på Gula boden. Som närmsta granne skulle man störas av detta, värdet på fastigheten skulle därtill minska radikalt. Trafiken ökar, storlek och närhet av restaurangen ökar, med allt störande detta innebär. Bland annat har man små barn som knappt kan tillåtas gå utanför huset. Allmänt liv och lukt från Gula boden torde också öka markant, dessutom komma närmare. Vidare försvinner en sedan länge trevlig Viken-miljö i och med att Jolleseglingen upphör vid flytt.

Med förutsättning att det är nuvarande personer som driver Gula boden kan man däremot tänka sig att acceptera drift av Gula boden under nuvarande förhållanden. *Kommentar: Planhanteringen är reglerad i plen- och bygglagen, likaså sakägarkretsens omfattning. I detaljplanen ingår fastighetsägarförteckning, men även kända hyresgäster, arrendetorer etc får kallelse till samråd kring detaljplan.*

Med bostad intill hamnområde får viss störning tålas, det kan vara trafik till hemmen, glada folksamlingar på hamnplanen, ljud från pågående verksamheter eller lukt från grillplats eller restaurang. Lokaliseringen av restaurangen har befunnits långsiktigt lämplig.

Ägarna till Skonaren 6 och 10 samt delägare till Skonaren 4 och ägaren till Skeppet 9 motsätter sig 1996-11-27 upprättat program angående byggrätt jämte tillbyggnad för Gula boden.

- Redan nu besväras man av trafik.
- Hamnparkeringen fylls av båtägare och besökande till byn.
- Personbilar, varutransporter, husvagnar och husbilar kör för närvarande över parkmarken varvid dammoln sveper in över bostadsområdet.
- Man har obehag av stekos och stank från sopcontainer, varma sommandagar luktar det rutten fisk.

Hur kan en enskild person ej skriven i kommunen komma på fråga till att få lov att få nyttja hamnområdet som så väl behövs till byn, barn och ungdomar?

Kommentar: Olägenheten med trafik över parkmark måste man kunna komma till rätta med. Gatukontoret och Hamnföreningen underrättas.

Sophanteringen för resteurengen avses ske inom restaurangområdet och delvis i kylt soputrymme. Hamnföreningen har tagit initiativ till soprum och miljöstation för båtägarna i hamnen. Förhoppningsvis blir sopsituationen bättre.

Restaurangen är bl.a. ett led i kommunens satsning på turism, men gagnar också boende i såväl byn som kommunen.

Ägarna till Skeppet 3 och 10 skriver 1997-04-04 angående Gula boden;

Gamla Viken är klassificerat som riksintresse på grund av kulturhistoriskt värde och betydelse ur miljösynpunkt. Detta gäller inte minst området kring hamnen. Det är därför av vikt att så lite ingrepp som möjligt göres i byggnationen i och omkring hamnen.

Jolleklubben som tillkom 1959 har stor betydelse för barnen och ungdomarna i Viken och ingenting bör göras som minskar möjligheten för optimistjollarna att fortsätta sin aktivitet i hamnen. Det vore synd om det kommersiella intresset skulle få företräde.

Gula boden tillkom i liten skala och har undan för undan byggts ut på ett mindre tilltalande sätt. Vi har ingenting emot någon form av uteservering under sommaren men vi motsätter oss en ytterligare utbyggnad och anser att ur estetisk synpunkt redan den nuvarande anläggningen, som står tom nio månader av året som ett anskrämligt glasschabrak, ingalunda förskönar hamnområdet. I Helsingborg monteras dylika ner under vinterperioden.

Som vi ser på saken är det självklart att kommunantikvarien bör yttra sig i ett ärende som detta.

Kommentar: Riksintresset bevakas av Länsstyrelsen och vid planutformningen har hänsyn tagits till områdets kulturmiljövärde, bl.a. genom utformningsbestämmelser. Kommunantikvarien har varit delaktig i planarbetet. Byggnaden Gula boden är inrymd i har i sig inget kulturvärde, utan det är helheten kommunen värnar om. Det finns t.o.m. byggnader som borde ersättas för att få en byggnation vid hamnen som är anpassad till kulturmiljön.

Planbestämmelser kan inte göras alltför detaljerade, därför är det i bygglovsskedet som detaljutformning beslutas, men med erforderligt stöd i detaljplanen. Genom frivilliga åtagande från fastighetsägare och andra uppnås bästa resultat. Kommunekolog och stadsarkitekt är även rådgivande i bygglovsskedet.

SAMMANFATTNING

Detaljplanens omfattning, tillfart och tillgänglighet till hamnområdet och varvet, men även Gula bodens rättigheter och skyldigheter i anslutning till hamnområdet och stråket mot Hamngatan, har förts fram under samrådet. Frågor om kulturmiljövärde, sophantering och andra sanitära angelägenheter har behandlats, liksom lämplig användning. Jolleverksamheten och jollarnas uppläggningsplats har varit stora frågor i samrådsskedet. Följande föreslås inför utställningen:

- Användningsbestämmelsen för Gula boden görs flexiblere, med möjlighet att fortsättningsvis även använda området för verksamhet samhörig med hamnändamål såsom klubblokal.
- Frågeställningar som ska ingå i avtal eller servitut i samband med tomträttsupplåtelsen förtydligas i genomförandebeskrivningen.

Därutöver kan mindre redaktionella ändringar visa sig nödvändiga.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan och är förenlig med Naturresurslagen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1997-04-07


Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef


Kerstin Nilnermark
planarkitekt

Program för detaljplan
del av VIKEN 52:8, (Gula Boden")

BAKGRUND

Nuvarande restaurangbyggnad ligger på mark för hamnändamål, enligt gällande detaljplan, och på mark som inte får bebyggas. Befintlig byggnad har genom byggnadsnämndens beslut 1996-03-25 fått förlängt tillfälligt bygglov till 1999-06-29.

Såväl befintlig byggnad som planerad tillbyggnad ligger på kommunal mark, som är utarrenderad till Vikens Hamnförening; för närvarande enligt avtal som löper t o m 1998-03-31.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslöt under 1990 uttala att kommunen på sikt är beredd att medverka till en planändring som möjliggör permanentning av verksamheten.

Kommunstyrelsen beslöt 1996-04-11

- att konstatera att föreslagen utbyggnad är godtagbar med hänsyn till kravet på långsiktigt lämplig lokalisering av en restaurangrörelse i Viken,
- att förklara att kommunstyrelsen är beredd att göra detaljplaneändring som ger byggrätt för befintlig restaurangbyggnad jämte föreslagen tillbyggnad,
- att medge att Vikens Hamnförening genom underarrende får lämna erforderlig markupplåtelse, samt
- att uttala avsikt att upplåta kommunal mark direkt i avtal med ägaren till "Gula Boden" senast när avtalet med hamnföreningen löper ut 1998.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande detaljplan för bl a Vikens hamn och intilliggande kvarter vann laga kraft 1988-03-08. Planen fastställer användningsmöjligheterna av marken till fiske-och småbåtshamn. En illustration till planen visar angoringsgata till parkering etc inom hamnområdet strax söder om "Gula Boden".

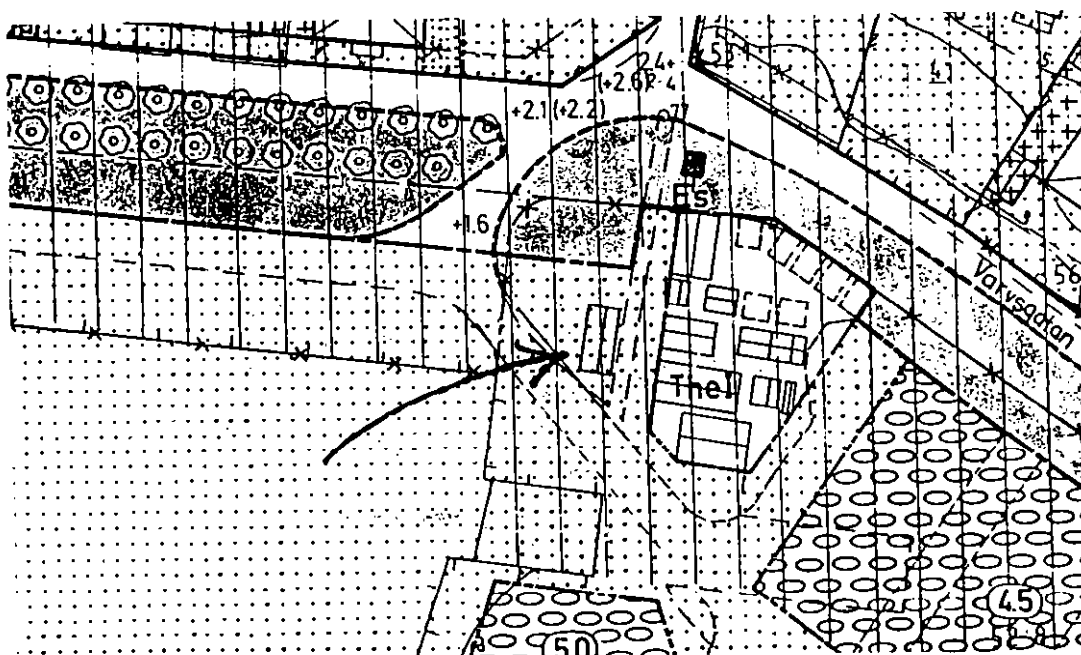
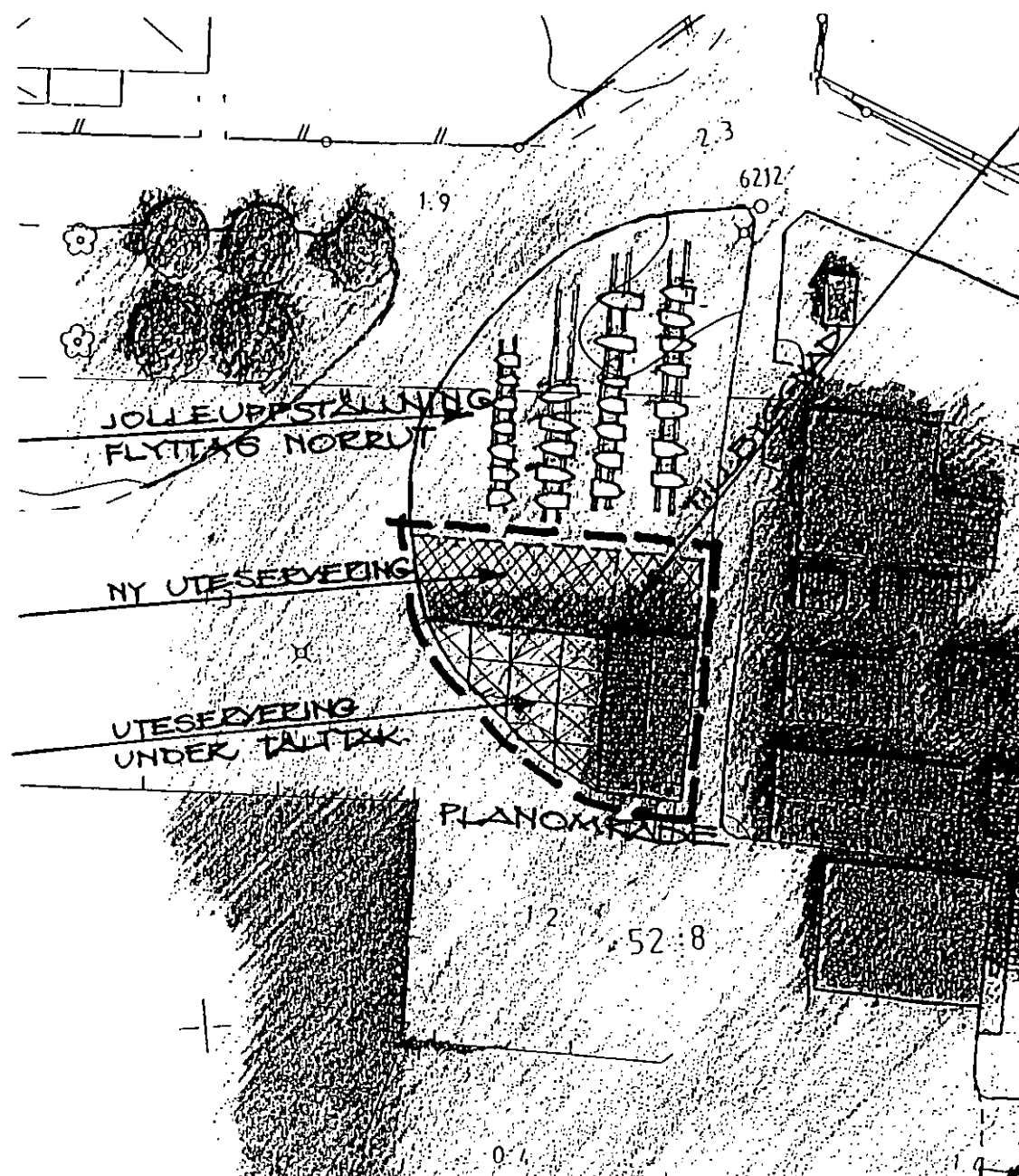


Fig. Gällande detaljplan, arkivnr 112/90.

FÖRSLAG

Område avgränsas för restaurangändamål o dyl enligt befintlig användning. Byggrätt ges för befintlig byggnad med viss tillbyggnadsmöjlighet i norr. Planområdet omfattar endast området för restaurangändamål.

Motstående intresse finns inom planförslaget. Mark i norr, som kommer att tas i anspråk för tillbyggnad, nyttjas idag för jolleuppställning. Hamnområdets parkeringsplatser får anvisas för gäster till restaurangen. Biltillfart till varv och badplatserna öster därom sker just intill restaurangens uteservering.



STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1996-09-10.

Sören Stenqvist
Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

Kerstin Nilnermark
Kerstin Nilnermark
planarkitekt