

Detaljplan för

Bonden 12 i Viken

Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta skala 1:400

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har upprättats: 2005-06-15

Antagits av BN: 2005-08-10

Vunnit laga kraft: 2005-09-09

1284- P05/323

Syfte

Detaljplanens syfte är att öka byggrätten på fastigheten Bonden 12 för att möjliggöra tillbyggnad av bostadshus med veranda, och att säkerställa fastighetens kulturhistoriska värde.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Bonden 12 ansökte i oktober 2004 om bygglov för en 23,7 kvm stor veranda. Verandan var i sin helhet placerad på mark som i plan inte får bebyggas..

Byggnadsnämnden återremitterade 2004-11-09

ansökan om bygglov för omarbetning av verandan till högst 12 m²

Sökanden ville att detaljplanen ändrades för att möjliggöra en större veranda. Byggnadsnämnden beslöt 2005-04-20 att uppdra åt planavdelningen att genomföra planändring på sökandens bekostnad.

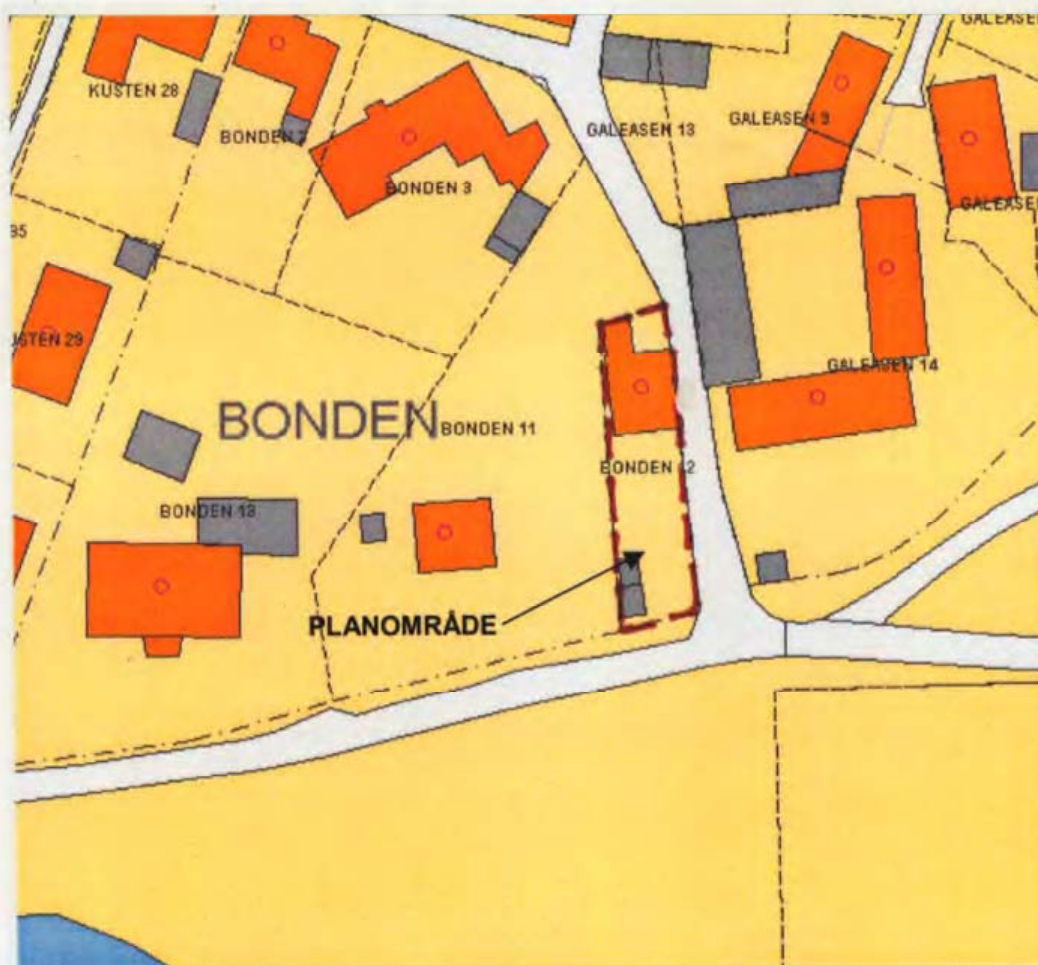
Samråd över planförslag hölls 2005-05-18 till 2005-06-01. Under samrådet framkom sådana synpunkter att samrådsförslaget har omarbetats och ställs ut på nytt.

Nytt samråd har hållits 2005-06-28 till 2005-07-12.

Läge och avgränsning

Rubricerad fastighet är belägen längs gamla Vikens kustremsa ca.120 m väster om hamnen.

Fastigheten gränsar i norr och väster till villa bebyggelse, i öster till en äldre fyrlängad gård samt i söder till kusten.



Planområdet



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

Detaljplan för

LAGA KRAFT

Bonden 12 i Viken

Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta skala 1:400

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har upprättats: 2005-06-15

Antagits av BN: 2005-08-10

Vunnit laga kraft: 2005-09-09

1284 - P05 / 323



Akt nr:

1284 - P05 / 323

AU\$1284-P05/323

Upprättade år 2006	Ärendenummer M052708
Ärende Detaljplan för BONDEN 12 i Viken	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1.... band

.....21.... numrerade sidor

.....-..... inneliggande kartor

.....1.... andra kartor *p2v*

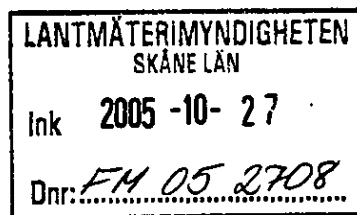
1284-P05/323



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Registrerad 2006-03-28

2005-10-13



MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Bonden 12 i Viken,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2005-08-10 § 287 antagit
detaljplan för Bonden 12 i Viken, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 9 september 2005.

Planavdelningen

Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Tidigare beslut

För aktuellt planområde gäller detaljplan, benämnd stadsplan för kv. Örnen m.fl. i Viken, Höganäs kommun, vilken vann laga kraft 1987-11-10 och har arkivnummer 40/90. Planen medger för den aktuella fastigheten bostadsändamål och där så provas lämpligt medges mindre lokaler för kontors-, handels- och hantverksändamål.

Huvudbyggnad ska uppföras fristående och endast en bostadslägenhet får finnas i huvudbyggnad. Endast en huvudbyggnad, ett garage och ett uthus eller annan gårdsbyggnad får uppföras. I garage, uthus eller annan gårdsbyggnad får boningsrum inte inredas.

Byggnadsarean för huvudbyggnad regleras genom byggzon på plankartan. Garage, uthus eller andra gårdsbyggnader får sammanlagt inte uppta större byggnadsyta än 45 m².

En våning är tillåten med högsta byggnadshöjd 3,3 m. Uthus, garage eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras till högre byggnadshöjd än 2,7 m.

Tak på huvudbyggnad får ges en lutning mot horisontalplanet av minst 40 och högst 50 grader. Garage, uthus eller andra gårdsbyggnader får placeras i tomtgräns, där så provas lämpligt.

Föreslagen användning inom planområdet stämmer med Översiktsplanen 2002.

Kulturmiljö

Fastigheten Bonden 12 är belägen inom riksintresse och lokalt bevarandebeslut för kulturmiljön. Huvudbyggnaden anges i Höganäs kommuns kulturmiljöplan 1993 som byggnad med påtagligt värde för kulturmiljön. Fastigheten är belägen inom område som i gällande detaljplan har planbestämmelsen ”område där särskild uppmärksamhet fordras med hänsyn till bebyggelsens och markens kulturhistoriska värde”.

Fastigheten ligger inom Vikens gamla byatomt.

Gamla Viken utgör riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset omfattar ålderdomlig by, fiskeläges- och sjöfartsbebyggelse, dominerad av Sophiamöllan och Vikens kyrka. Kring värdekärnan finns 1900-talsvillor och sommarstugor m. m.

Bonden 12 är bebyggd med ett mindre bostadshus med putsade fasader och sadeltak. Huset har karaktär av miljöhus som kompletterar riksintressets byggnadsmiljö men i sig har begränsade kulturhistoriska värden. På ett flygfoto från 1930-talet framgår att huset då i stort sett såg ut som idag. Huset på Bonden 12, som inte tas upp i byggnadsinventeringen *Viken – äldre bebyggelse och miljö* (1969), ligger i gränzonen mellan den gamla bykärnan och den yngre bebyggelsen utmed Strandlyckevägen. Nordöst och väster om fastigheten finns kulturhistoriskt värdefulla byggnader som representerar gammal skånsk byggnadstradition.

Traditionella glasverandor med trästomme i en våning och med flacka tak förekommer inom riksintresset. Att möjliggöra en veranda på Bonden 12 bedöms som förenligt med riksintresset förutsatt att denna utformas just som en traditionell glasveranda med träfönster och smäckra snickerier. För att nå detta mål får detaljplanen bestämmelser om utformning och varsamhet.

Teknik

Huvudledning för VA finns i intilliggande gator (Martin Påls gata och Strandlyckevägen).

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen.

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området dock kan det finnas under marken dolda, ej kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas vid markingrepp, skall arbetet omedelbart

avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden m.m.

Planinnehåll

Fastigheten Bonden 12 föreslås få användningsområdet boende och om så provas lämpligt även mindre lokaler för kontors, handels och/eller hantverksändamål.

Huvudbyggnad föreslås få uppta högst 140 kvm byggyta. Uthus, garage eller veranda föreslås få en högsta byggyta av 45 kvm.

I planförslaget föreslås att huvudbyggnad endast får uppföras fristående, att huvudbyggnad endast får inrymma en bostadslägenhet och att boningsrum inte får inredas i uthus, garage eller annan mindre gårdsbyggnad. Vidare föreslås högst en våning tillåtas och en taknockhöjd på 8.5 meter.. För uthus, garage och mindre gårdsbyggnader föreslås högsta taknockshöjd till 4,0 m. Lägsta takvinkel på huvudbyggnad föreslås bli 40 grader. Högsta takvinkel på huvudbyggnad, uthus, garage och annan mindre gårdsbyggnad föreslås bli 50 grader.

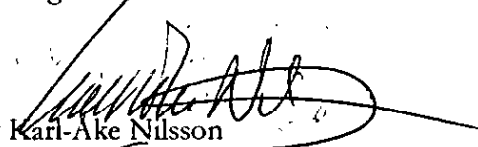
Eftersom fastigheten Bonden 12 ligger inom område inom vilket särskild hänsyn till bebyggelse och markens kulturhistoriska värde fodras föreslås huvudbyggnaden k-märkas och skall behandlas varsamt i enlighet med PBL 3:10 och 3:12.

Verandan föreslås utformas som en glasveranda med träfönster och smäckra snickerier. Färgsättningen bestäms i samråd med stadsantikvarien.

Redaktionella ändringar

Redaktionella ändringar har gjorts i enlighet med utlåtande daterat 2005-07-13

Höganäs 2005-06-15


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Lena Thore
Planarkitekt

Syfte

Detaljplanens syfte är att öka byggrätten på fastigheten Bonden 12 för att möjliggöra tillbyggnad av bostadshus med veranda, och att säkerställa fastighetens kulturhistoriska värde.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikta på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under hösten 2005.

Genomförandetid

Denna detaljplan har 5 års genomförandetid från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Planens antagande och laga kraft innebär att del av gällande detaljplan benämnd kv. Örnén m fl i Viken fastställd den 10 november 1987, med utgången genomförandetid, ersätts.

Gällande fastighetsplan skall fortsätta att gälla..

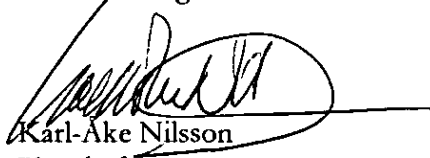
Medverkande tjänstemän

Vid framtagande av genomförandebeskrivning har Karl-Åke Nilsson och Lena Thore medverkat.

Redaktionella ändringar

Redaktionella ändringar har gjorts i enlighet med utlåtande daterat 2005-07-13

Höganäs Kommun
Planavdelningen 2005-06-15


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Lena Thore
Planarkitekt