



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Barometern 18 och del av Barometern 14 i Viken

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande över utställning

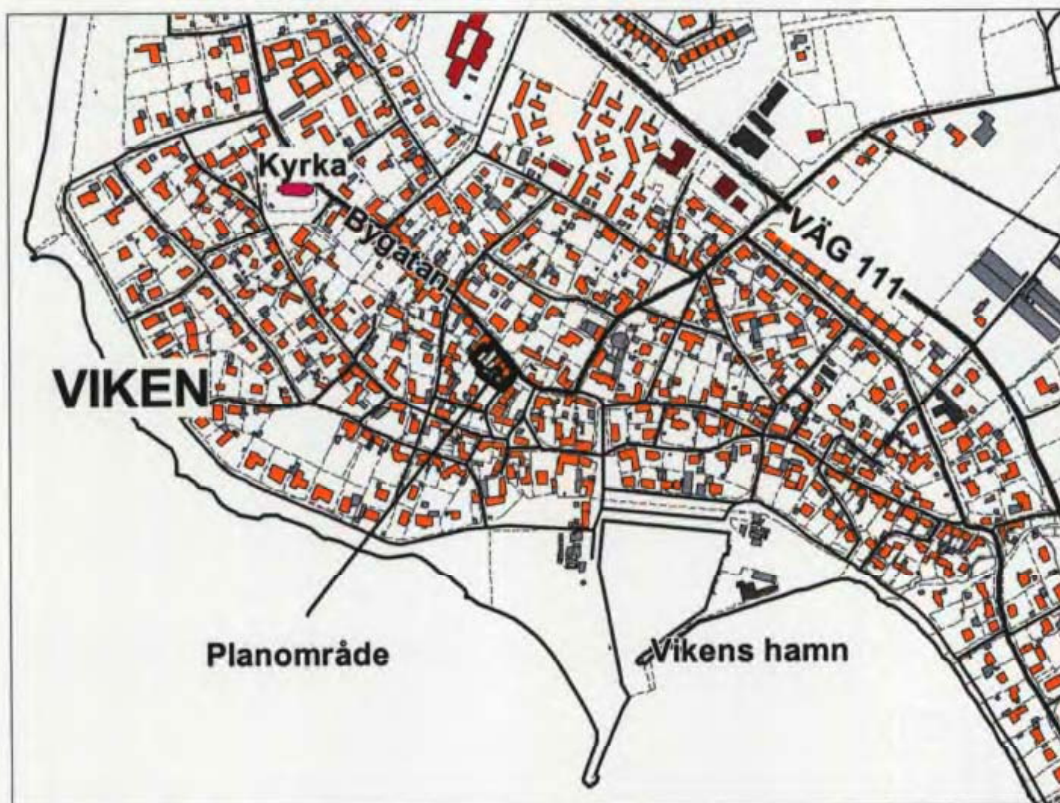
Detaljplanen har:

upprättats: 2005-09-26

antagits av BN: 2005-11-02

vunnit laga kraft: 2005-12-02

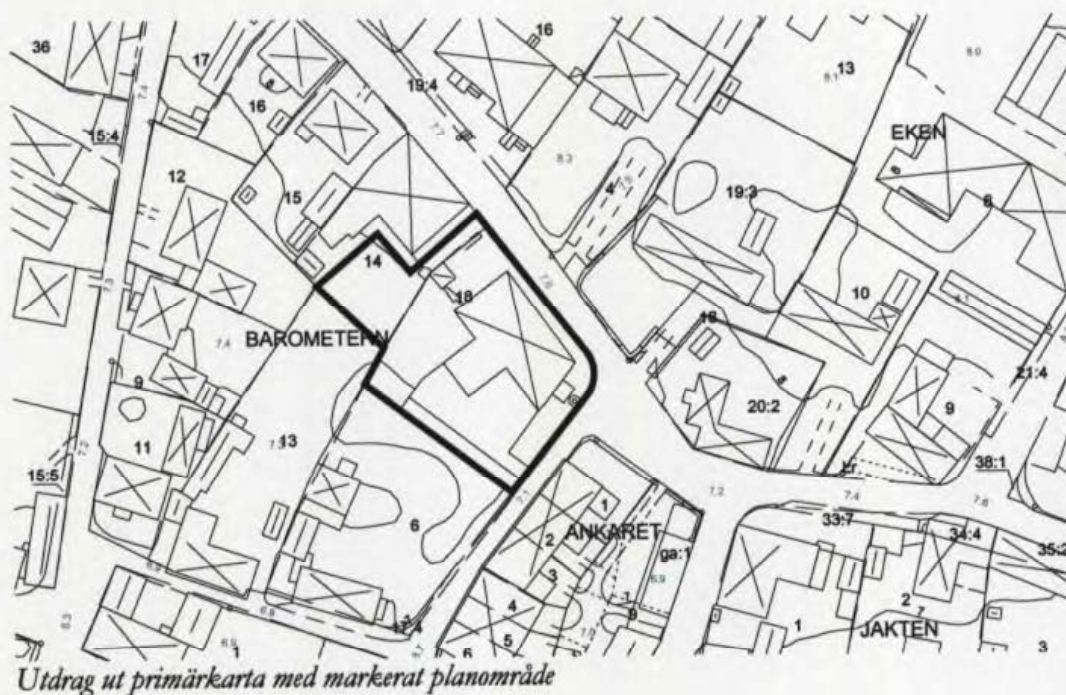
1284 - P06/331



Planområdets läge i Viken

Planområdet omfattar förutom fastigheten Barometern 18 även en del av grannfastigheten Barometern 14 för att möjliggöra bildande av gemensam parkering och uteplats för dessa två fastigheter. Planområdets yta är 1194 m².

Markägoförhållanden



All mark inom planområdet är privatägd.

samt en del av tillbyggnaden.

En del av tillbyggnaden står på korsprickad mark som endast undantagsvis får bebyggas med uthus garage och mindre del av huvudbyggnad, medan en mindre del i öster står på prickad mark som inte får bebyggas. Befintlig huvudbyggnad är de facto en tvåvåningsbyggnad medan planen medger endast en våning. Därmed är befintlig bebyggelse på Barometern 18 delvis planstridig.

Tomtindelning inom kv. Kompassen(dåvarande kvartersnamn), fastställd 1951-04-23, gäller inom hela kvarteret Barometern. Gällande detaljplan och gällande tomtindelning överensstämmer inte helt.

Kulturmiljö

Fastigheten ingår i riksintresset för kulturmiljövård Gamla Viken och är belägen utmed Bygatan, som är huvudgatan genom Gamla Viken. Riksintresset är främst knutet till den gamla bymiljön och upplevelsen av denna. **Kulturmiljöplanen**, antagen 1993, anger att förvanskande ombyggnader ej bör förekomma. Vid alla typer av förändringar vad gäller byggnader, markbeläggning, plank mm bör särskild hänsyn till den befintliga kulturmiljön tas.

Förutsättningar

Bebyggelse

Bymiljön i gamla Viken är en kulturhistorisk miljö särskilt känslig för förändringar.



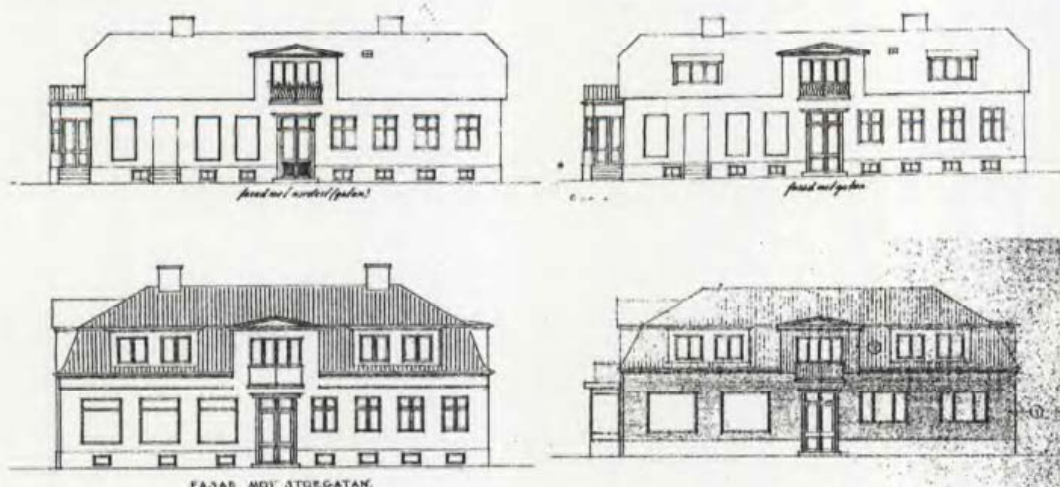
Bygatan



Huvudbyggnaden, populärt känd som "Per i Viken", har under 1900-talet genomgått ett flertal förändringar. Den äldsta delen av byggnaden är den södra hälften (8.95 m lång) som fanns före 1937 och sannolikt uppfördes omkring 1900. Det var en byggnad med källare, sadeltak, gårdsflygel och en veranda på sydöstra gaveln.

Bygglov 1937 innebar att huset fördubblades, fick ettnockvalmat sadeltak och en mittfrontespis över en centralt placerad entré. Norra delen av huset användes för bostadsändamål. I söder fanns en avfasad veranda, krönt av en balkong. År 1939 byggdes två takkupor mot Bygatan och en takkupa mot gården byggdes ut. År 1950 byggdes takvåningen helt om till ett helvalmat mansardtak med tvåvåningsmur mot gården och förhöjda partier vid gavlarna. Den sydöstra utformades som en klassisk tempelgavel. Arkitekt var Arnold Salomon-Sörensen. Fasadmaterialet bör ha varit puts. År 1972 kläddes byggnaden in med gul tegel och brunmålad lockpanel. Fönstren i norra delen slogs samman. Ett vindfång av aluminiumprofiler uppfördes

på sydöstra gaveln. Med denna inklädnad förlorade byggnaden sin traditionella karaktär.



Fasader 1937, 1939, 1950, 1972.

Nuvarande markanvändning, m m

Markanvändning inom planområdet överensstämmer med gällande detaljplan. Planen medger handelsändamål och, där så provas lämpligt, bostadsändamål. Huvudbyggnad på Barometern 18 inrymmer idag en livsmedelsbutik, "Per i Viken", placerad i bottenvåningen samt 5 bostadslägenheter på första och andra våningen.

Tillbyggnaden i ett plan med bl a lagerutrymme är i dåligt skick och ändamålsmässigt svår att utnyttja.

Grannfastigheten Barometern 14 inrymmer några mindre butiker, en pizzeria samt 3 bostadslägenheter.

Omgivning

Bebyggelse, kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Viken, utmed Bygatan. I anslutning till Bygatan finns koncentrerad kommersiell service. Livsmedelsbutik "Per i Viken" fungerar som närbutik i den här delen av Viken, Vikens centrum och hamnområdet, och är tillsammans med övriga butiker och restauranger en viktig del av Vikens kommersiella utbud.



Utdrag ur FÖP Viken, utställningsversion från 2002

Trafik

Planområdet ligger i anslutning till huvudgatan i Gamla Viken. En viktig del av Gamla Vikens kulturmiljö är det befintliga gatunätet. Gatunätet har huvudsakligen bildats genom en successiv utbyggnad av bebyggelsen i det tidigare fiskeläget, vilket har givit en mycket omväxlande och upplevelserik gatumiljö. I den här delen av Bygatan är byggnader uppförda i, eller mycket nära gatulinjen vilket bildar ett slutet gaturum. Det saknas tillräcklig parkering på tomten. I anslutning till Bygatan finns en allmän parkering med 20-tal parkeringsplatser. Parkeringen har infart från Fågelsångsgatan och gång- och cykelvägsförbindelse med Bygatan (se Illustrationskarta).



Allmän parkering med gc-förbindelse till Bygatan

Förändringar, planens innehåll

Bebyggelseområden, bostäder och arbetsplatser

Befintlig bebyggelse på Barometern 18 inrymmer idag en livsmedelsbutik med tillhörande lagringsutrymme samt 5 bostadslägenheter. Huvudbyggnadens bottenvåning inrymmer en livsmedelsbutik, försäljningslokal, samt en bostadslägenhet. Tillbyggnaden i ett plan används mest som lager, kontor och personalutrymme. Huvudbyggnadens andra våning innehåller 4 bostadslägenheter till. Alla byggnader har renoveringsbehov, men tillbyggnaden är i speciellt dåligt skick med svårutnyttjade och omoderna lokaler. Fastighetsägaren har för avsikt att riva ner tillbyggnaden och bygga nya lokaler på den ytan. Bilden nedan illustrerar befintlig och planerad bebyggelse.



Befintlig och planerad bebyggelse på Barometern 18



*Barometern 18, Viken, förslag ny fasadutformning
Fotomontage 2004.09.08, Arkitektlaget*

Förutom med ovan angivna planbestämmelser skuddas kulturmiljö genom planens utformning nämligen genom att byggrätt för befintlig huvudbyggnad motsvarar degens volym när det gäller byggnadsyta och byggnadens höjd (nockhöjd). Både för ny och befintlig bebyggelse inom planområdet gäller anpassningskrav vid ny- och ombyggnad. *Byggnader skall utföras med fasader i stenmaterial (puts eller tegel). Tvåvåningsvolym ska ha mansardtak utmed Bygatan. Tak skall beläggas med tegelpannor, slätplåt eller papp. Fönster skall utföras i täckmålat trä.*

Friytor

På Barometern 18 finns förhållandevis små ytor lämpliga för utevistelse. Intilliggande fastighet Barometern 14 har en lite större, fungerande trädgård. Därför medger planförslaget bildande av en gemensamhetsanläggning för fastigheter Barometern 14 och 18 inom g-markerat område med avsikt att möjliggöra anordnande av en gemensam trädgård och uteplats för boende inom dessa fastigheter. Den här marken är kryssad på plankartan med möjlighet att uppföra en mindre uthusbyggnad, max 30 m² byggnadsarea, t ex lusthus eller vind- och regnskyddad uteplats.

Gator och trafik

Planområdet ansluter till befintlig gatumiljö som är en del av Vikens kulturmiljö. Trafikföring är således inte helt tillfredsställande ur trafiksäkerhetssynpunkt. Detta kompenseras med hastighetsbegränsning 30 km/timme som gäller i hela Gamla Viken.

Parkering, varumottag

Det finns inte tillräcklig med parkeringsplatser på kvartersmark. I anslutning till Bygatan mellan befintliga hus på Barometern 14 och 18 finns möjlighet att uppföra gemensam parkering med 3 parkeringsplatser för dessa två fastigheter. Ytterligare 2 parkeringsplatser kan anläggas på kvartersmark intill befintligt hus på Barometern 18. Utmed Krögaregränd, i södra delen av tomten planeras också en parkeringsplats. En av dessa parkeringsplatser ska anordnas som handikapparkering.



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Barometern 18 och del av Barometern 14 i Viken

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande över utställning

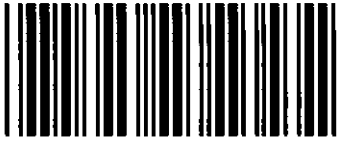
Detaljplanen har:

upprättats: 2005-09-26

antagits av BN: 2005-11-02

vunnit laga kraft: 2005-12-02

1284-706/331



Akt nr:
1284-P06/331

AU\$1284-P06/331

Upprättade år 2006	Ärendenummer M061071
Ärende Detaljplan för Barometern 18 och del av Barometern 14 i Viken	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹..... band

.....⁵³..... numrerade sidor

.....[—]..... inneliggande kartor

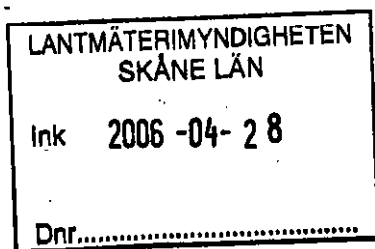
.....¹..... andra kartor

1284-P06/331



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

2005-12-13



MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Barometern 18 och del av Barometern 14 i Viken,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2005-11-02 § 441 antagit
detaljplan för Barometern 18 och del av Barometern 14 i Viken, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 2 december 2005.

Planavdelningen

Karl-Ake Nilsson

planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ombyggnad av befintliga hus inom fastigheten Barometern 18 i Viken med bibehållen användning för huvudbyggnad, handel och boende, samt ändrad användning för gårdshus, från uthusbyggnad till handel. Önskad ombyggnad kan inte genomföras med stöd av gällande detaljplan. Samtidigt ska man tillvarata kulturhistoriska värden inom fastigheten som ligger inom riksintresset för kulturmiljövård Gamla Viken. En del av grannfastigheten Barometern 14 ingår i planområdet för att möjliggöra bildandet av gemensamhetsanläggning för parkering och gemensam uteplats/trädgård.

Huvudbyggnaden på Barometern 18 används dels för bostadsändamål och dels för handelsändamål. I större delen av bottenvåningen finns livsmedelbutik "Per i Viken" som fungerar som närbutik för Gamla Viken. Underhåll av byggnaden är något eftersatt, det finns behov av invändig och utvändig ombyggnad och modernisering. Butikens vidare existens i det här läget är en viktig förutsättning för att Bygatan bevaras som en huvud- och handelsgata med ett levande centrum i Viken som följd.

Bakgrund

Arbete med detaljplan för fastigheterna Barometern 18 och Eken 16 i Viken initierades i maj 2004 då fastighetsägaren Vålinge Invest AB ansökte om planändring med syfte att möjliggöra om- och tillbyggnader på berörda fastigheter. Dessa två fastigheter är belägna i centrala Viken, utmed Bygatan, inom riksintresset för kulturmiljövård Gamla Viken. Gällande detaljplaner möjliggör handel och/eller boende inom dessa fastigheter. Föreslaget planarbete behandlades i kommunstyrelsen genom beslut om prioritering av detaljplanearbete den 16 september 2004. Det aktuella planarbetet prioriterades med start fjärde kvartalet år 2004 och med avslutning tredje kvartalet 2005.

Efter prioriteringsbeslutet genomfördes ombyggnad samt ändrad användning för gårdsbyggnad inom fastigheten Eken 16 med stöd av gällande detaljplan.

Planändring för fastigheten Eken 16 är därmed inte längre aktuell.

Inom ramen för det aktuella planarbetet återstår att möjliggöra ombyggnad av befintliga hus samt ändrad användning av uthusbyggnader på Barometern 18 vilket kan behandlas i byggnadsnämnden i enlighet med gällande praxis och delegationsbeslut. Genom KS:s beslut 2005-03-17 och BN:s beslut 2005-03-23 överfördes det aktuella planarbetet från kommunstyrelsen till byggnadsnämnden och planavdelningen fick i uppdrag att slutföra planuppdraget.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Fastigheten Barometern 18 ligger i centrala Viken utmed Bygatan vilken fungerar som huvud- och handelsgata i byn.

Samtidigt skall huvudbyggnaden renoveras invändigt och utvändigt. Inom den nybyggda delen omfördelas lokaler så att en del utnyttjas för bostadsändamål och resten som lager, frys, kontor mm. Möjligheten finns att flytta livsmedelsbutik från det gamla huset till den nybyggda delen där det också blir lättare att uppfylla krav på handikappanpassning m m.

I enlighet med fastighetsägarens avsikter utformas detaljplanen så att planerade renoveringar och ombyggnader möjliggörs samtidigt som hänsyn tas till kulturhistoriska värden.

Planförslaget medger bostadsändamål, kontorsändamål, samt handel i bottenvåningen. Byggrätten i planförslaget är delad i två delar, en tvåvåningsbyggrätt för huvudbyggnad och en envåningsbyggrätt för tillbyggnad. Största byggnadsarea (area som byggnader upptar på marken) föreskrivs till 545 m². Största säljarea för butik föreskrivs till 120 m² vilket motsvarar nuvarande butikens yta med möjlighet till en liten utökning.

Marken för befintlig butiksentré med anslutande mark samt en markremsa i väster i anslutning till bebyggelsen markeras med korsprickning som mark som endast får bebyggas med mindre del av huvudbyggnad såsom entrétrappa, veranda samt balkonger.

Planförslaget möjliggör även en mindre uthusbyggnad på kryssmarkerat område, max 30 m² byggnadsarea, t ex lusthus eller vind- och regnskyddad uteplats.

Högsta tillåtna nockhöjd för tvåvåningshuvudbyggnad är 8 meter vilket motsvarar nuvarande nockhöjd. För envåningstillbyggnad är högsta nockhöjd 4 meter. Högsta totalhöjd för uthus är 4 meter.

Tillgänglighet

Den nybyggda delen ska vara handikappanpassad enligt gällande regler.

Vid ombyggnad av befintligt tvåvåningshus kan det vara svårt att uppnå full tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

En handikapparkeringsplats ska finnas inom planområdet, gärna i anslutning till entré.

Byggnadskultur och gestaltning

En allmän planbestämmelse lydande ” *Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård. Särskilt hänsyn till kulturhistoriska värden fordras vid förändring av bebyggelse, hägnader, vegetation och markbeläggning.*” Bestämmelsens syfte är betona och påpeka kulturmiljöns betydelse vid bygglovshantering.

Bygatans miljö är speciellt känslig för förändringar. Huvudbyggnadens placering och volym är viktiga ur kulturmiljöns synpunkt. I planförslaget k-märks huvudbyggnad. K-bestämmelsen lyder ” *Byggnaden är till sin volym och sin exteriöra utformning betydelsefull för upplevelsen av kultur- och bebyggelsemiljön i Gamla Viken. Ändringar skall utföras varsamt (PBL 3:10).*” Bild nedan visar fastighetsägarens planer på renovering.

Redovisade parkeringsplatser understiger något planområdets behov. Parkeringsbehov för handel m m kan tillfredsställas på allmän parkering, innehållande ca 20 parkeringsplatser, redovisad på illustrationskartan.

Varumottagning med varuintag planeras ske i östra delen av fastigheten Barometern 18. Den delen där varumottagning planeras ska troligen byggas om.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov. Gällande tomtindelning inom Kv. Kompassen (dåvarande kvartersnamn) fastställd den 23 april 1951 föreslås upphävas inom planområdet. Tomtindelningen strider mot föreliggande planförslag.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen bedöms inte betydande påverka miljö, hälsa eller hushållning med mark vatten eller andra resurser.

Planförslaget dels bekräftar befintliga förhållanden inom planområdet och dels möjliggör modernisering och ombyggnad av befintliga hus. Därmed skapas positiva förutsättningar för fortsatt handel med livsmedel inom planområdet. Planområdets läge i Vikens centrum gör att man inte kan tillgodose alla krav som ställs inför en sådan verksamhet såsom antal parkeringsplatser, handikappanpassning av befintliga lokaler mm. Dock överväger positiva konsekvenser. En närbutik i det här läget är en viktig del av Vikens kommersiella utbud, ett varierat kommersiellt utbud ger ett levande centrum med god boendemiljö som följd, antal inköpsresor med bil blir mindre m m.

Medverkande tjänsteman

Planförfattare är Planavdelningen genom Mila Sladic, planingenjör.

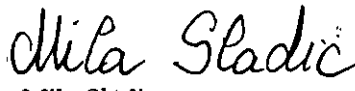
Övriga medverkande:

Henrik Ranby, stadsantikvarie

PLANAVDELNINGEN,

2005-09-26


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Mila Sladic
Planingenjör

Organisatoriska frågor

Allmänt

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ombyggnad av befintliga hus inom fastigheten Barometern 18 i Viken med bibehållen användning för huvudbyggnad, handel och boende, samt ändrad användning för gårdshus, från uthusbyggnad till handel. Samtidigt ska man tillvarata kulturhistoriska värden inom fastigheten som ligger inom riksintresset för kulturmiljövård Gamla Viken. En del av grannfastigheten Barometern 14 ingår i planområdet för att möjliggöra bildandet av gemensamhetsanläggning för parkering och gemensam uteplats/trädgård.

Planområdet omfattar hela fastigheten Barometern 18 samt en del av grannfastigheten Barometern 14.

All mark inom planområdet är privatägd.

Ansvarsfördelning

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

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen.

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

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av respektive fastighetsägare vid genomförandet.

Tidplan

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 10 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Tekniska frågor

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

Fastigheter inom planområdet är bildade enligt gällande detaljplan.

Föreliggande planförslag medger bildande av en eller flera gemensamhetsanläggningar för samutnyttjande av parkeringsplatser och uteplats/trädgård inom g-betecknade områden på plankartan.

Tomtindelning inom kv. Kompassen (numera kv Barometern) fastställd den 23 april 1951 upphävs inom planområdet.

Behov av en ny fastighetsplan bedöms inte föreligga.

Ekonomiska frågor

Kosnader för åtgärder inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare. Ägare till fastigheten Barometern 18 bekostar planarbetet i enlighet med separat avtal. Planavgift kommer därmed inte att tas ut i samband med beviljande av bygglov.

Kostnader för fastighetsreglering fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

Medverkande tjänsteman

Planförfattare är Planavdelningen genom Mila Sladic, planingenjör.

Övriga medverkande:

Henrik Ranby, stadsantikvarie

PLANADELNINGEN

2005-09-26



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Mila Sladic
Planningenjör