

Akt nr:
1284 - P98 / 208

AU\$1284-P98/208

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1284-P98/208

Karta: P₂

HANDLINGAR

1284-P98/20

Upprättade år 1999	Dnr FMI 98 2232
Ärende Detaljplan för del av BOMMEN 11 i Viken	
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 de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

..... 1 band

..... 21 numrerade sidor

..... — inneliggande karta

..... 1 annan karta P₂

Detaljplan för
del av BOMMEN 11
i Viken, Höganäs kommun, Skåne län.

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen är upprättad på ett blad innehållande karta, bestämmelser och illustration. Som separata handlingar ingår denna beskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över samråd.

Planen kommer att handläggas med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 28 §.

Detaljplanens syfte

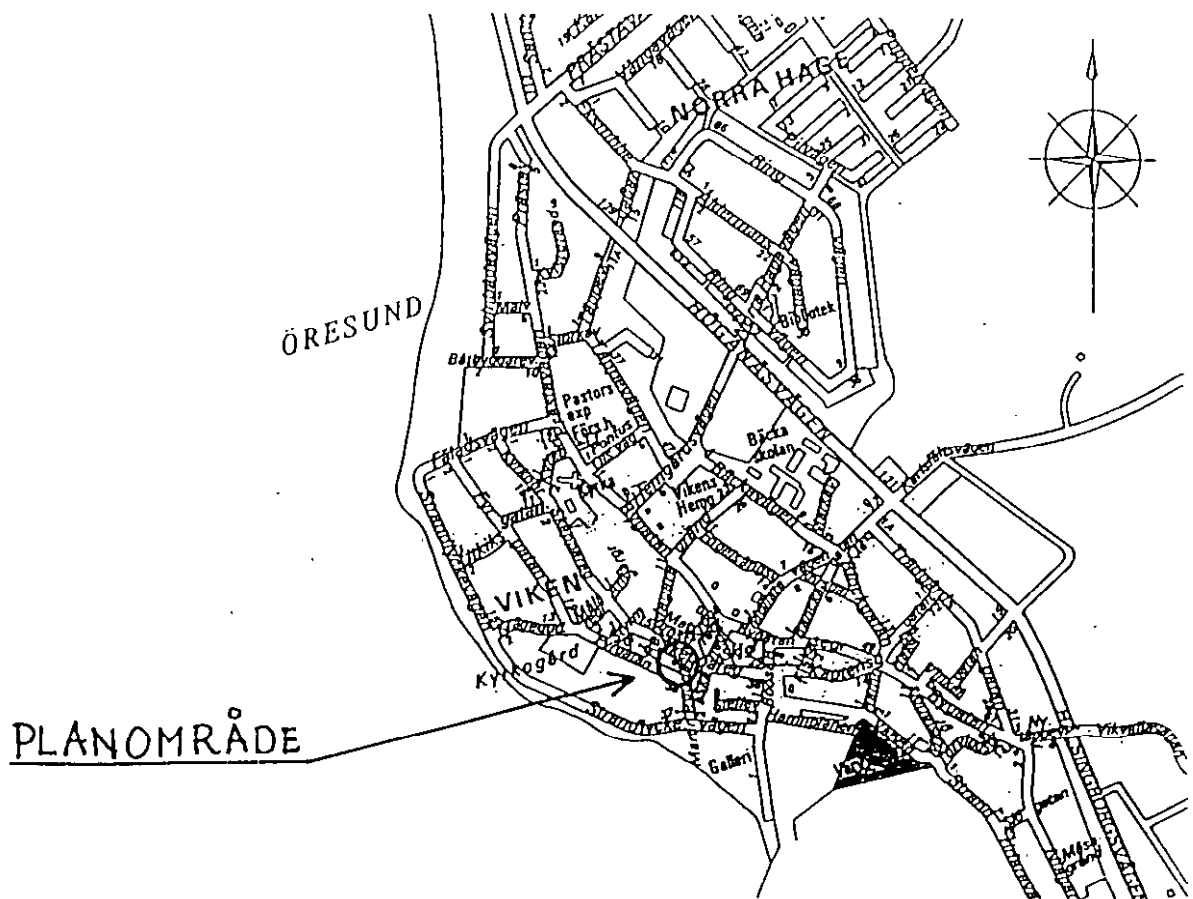
Planen syftar till att möjliggöra rivning och nybyggnad med högre exploatering och att i övrigt modernisera och anpassa bestämmelserna härtill.

Avvägning enligt NRL (naturresurslagen).

Detaljplanen bedöms vara förenlig med NRL och med antagen översiktsplan.

Plankarta

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Vikens tätort invid korsning mellan Skepparegatan och Martin Påls gata. Området omfattar fastigheten Bommen 11, med undantag för den del som upptas av byggnad som skjuter in från angränsande fastighet Bommen 10. Areal är cirka 336 m². Marken är privatägd.



Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Höganäs kommun är antagen i oktober 1993. För berört område uttalas att bebyggelsemiljön i Vikens gamla delar är av riksintresse och bör där så inte redan skett, skyddas genom detaljplanering.

Kulturmiljöplan är antagen i maj 1993. För berört område uttalas att förvanskande ombyggnader bör ej förekomma, ej heller ändringar av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Vid alla typer av förändringar vad gäller byggnader, markbeläggning, plank m.m. bör särskild hänsyn till den befintliga kulturmiljön tas.

Som detaljplan för området gäller en stadsplan fastställd 1987-11-10. Planens genomförandetid har gått ut. Fastigheten får bebyggas med friliggande enbostadshus i en våning med möjligt vindsinrede. Högsta byggnadsarea är 140 m² för huvudbyggnad. Garage och förråd får uppföras med högst 45 m² sammanlagt. Dock får totalt högst en fjärdedel av tomten bebyggas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,3 m och för garage/förråd 2,7 m. Huvudbyggnad ska uppföras med taklutning mellan 40 och 50 grader.

Fastighetsplan saknas för kvarteret Bommen genom att äldre tomtindelning upphävdes genom beslut laga kraft i augusti 1992.

Byggnadsnämnden har i november 1996 medgett prövning av detaljplaneändring med syfte att öka exploatering till önskat 172 m²

och att i övrigt modernisera planbestämmelserna. Därefter har byggnadsnämnden i februari 1997 godkänt program till ändring av detaljplan.

En samrådshandling upprättades i april 1997 och skickades till berörda markägare och myndigheter. I samrådet framkom att länsstyrelsen ifrågasatte om förslaget var förenligt med riksintresse för kulturmiljövård. Därefter har skissritningar för tänkt nybyggnad bearbetats i dialog med länsstyrelsen för att uppnå bättre anpassning till Vikens kulturmiljö. Därmed får nybyggnaden något annan utsträckning på marken än befintlig byggnad och första förslag till nybyggnad. I konsekvens härmed utföres ny detaljplan med ny karta.

Förutsättningar och förändringar

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus placerat i gatulinjen med en brygghusvinkel mot gården och med verandaliknande tillbyggnad på östra gavel. Vidare finns en enkel carport och ett förråd i tomtens västra del.

Bostadshuset är troligen uppfört under 1800-talet. Under 1900-talet har huset ändrats vid minst ett par tillfällen. Äldre foton visar tydliga utseendeförändringar. Huset är inte upptaget som kulturhistorisk värdefullt i byggnadsinventeringen publicerad 1972. Husets volym och läge vid Skepparegatan har dock betydelse för stadsbilden i ett område av riksintresse för kulturmiljövård.



Foto tidigt 1900-tal.



Foto cirka 1930.

Planärendet är initierat genom önskemål om rivning och nybyggnad. Då befintligt bostadshus saknar skyddsbestämmelse i detaljplan och då det genom successiva ändringar inte är i ursprungligt skick bör rivning och nybyggnad kunna godtas. Den nya byggnaden har studerats i detalj på ett sätt som vanligen inte görs i planskedet och planen har utformats efter de skisser som presenterats. Planen innehåller en hänsynsbestämmelse och en koppling till fasadskisser i illustrationen.

Nuvarande byggnadsarea på fastigheten mäts till 134 m² eller 38,5% av tomtarea. Ökad byggnadsarea enligt förslag fördelas huvudsakligen på förlängning av byggnaden och på en större gårdsvinkel. Samtidigt utgår carport och uthus. Ett trädgårdsförråd kan utföras som bygglovsfri komplementbyggnad. Bebyggd del av tomt blir cirka 50% och följer av byggnadsnämndens beslut i november 1996. I Vikens ändre delar finns enstaka fastigheter med likartad exploateringsgrad.

Föreslagen nybyggnad är ritad med förhöjt väggliv så att byggnaden definitionsmässigt blir tvåvånings. Planen anpassas härtill. Över takplanet redovisas frontespis och takkupor. Takkupor begränsas storleksmässigt på gatusidan av stadsbildsskäl.

//

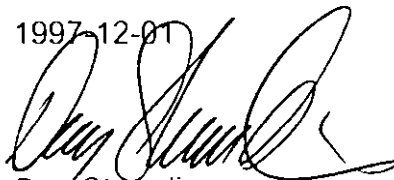
Fastigheten är belägen inom registrerad fornlämning nr 32 i Vikens socken, bytomt. Enligt lag om kulturminnen 2 kap. ska byggherren i god tid ansöka om tillstånd för markarbeten hos länsstyrelsen.

STADSBYGGNADSKONTORET

1997-12-01



Sören Stenqvist
Stadsbyggnadschef



Dag Strandin
Stadsarkitekt

Detaljplan för

del av BOMMEN 11

i Viken, Höganäs kommun, Skåne län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Byggherren avser att genomföra rivning och ombyggnad när denna detaljplan vunnit laga kraft. Byggherren ansvarar för rivnings- och byggnadsarbeten och för nödvändiga tillstånd.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Planerad förändring avses ske snarast. Genomförandetid föreslås till 5 år från den dag planbeslutet vunnit laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän plats (gata, park) i området och för VA- ledningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Äldre tomtindelning för kvarteret Bommen överensstämde inte med 1987 års stadsplan och har upphävts genom beslut år 1992. Gräns för Bommen 11 mot gata överensstämmer i huvudsak med 1987 års stadsplan. En mindre avvikelse finns i nordöstra tomthörn mot Skepparegatan. Ny detaljplan följer fastighetsgräns, då läge på gräns och befintlig mur inte motiverar en fastighetsreglering.

Gräns mellan Bommen 10 och 11 är inte funktionell och skär genom byggnad på Bommen 10. Förhållandet har lett till tvist mellan tidigare ägare. Förlikning nåddes genom avtal i mars 1992. Genom avtals-servitut erhöll ägaren av Bommen 10 rätt att ta i anspråk den mark som egen huvudbyggnad upptar på Bommen 11, jämte rätt att beträda mark närmast invid för reparations- och underhållsarbeten. Fastighetsreglering mellan Bommen 10 och 11 bör göras i syfte att nå en varaktigt lämpad gränsdragning. Reglering bör kunna göras utan stöd av ny fastighetsplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnad för planarbete belastar byggherren genom kontrakt.

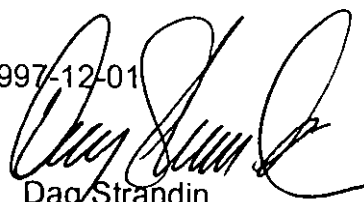
Kostnad för rivnings- och byggarbete belastar byggherren. Inga kostnader bedöms uppkomma för stat eller kommun vid plangenomförandet.

TEKNISKA FRÅGOR

Enligt utredning från gatukontoret har förbindelsepunkt för spillvatten nivån + 4,7m. En källarvåning under planerad nybyggnad kan sannolikt inte avvattnas genom självfall. Pump kan komma att krävas.

STADSBYGGGNADSKONTORET 1997-12-01


Sören Stenqvist
Stadsbyggnadschef


Dag Strandin
Stadsarkitekt