

Akt nr:
1284-P436

AU\$1284-P436

Upprättade år 2010	Ärendenummer M101422
Ärende Detaljplan för Svanebäck 1:68 i Viken.	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...../.... band

.../... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

...../... andra kartor

1284-P436



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet

Ink. 2010-06-21

Dnr. M101422

2010-04-08

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för Svanebäck 1:68 i Viken, Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2010-03-09 § 75 antagit detaljplan för Svanebäck 1:68 i Viken, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen här därför vunnit laga kraft den 7 april 2010.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Lantmäteriet

Ink. 2010 -06- 2 1

Dnr. M10422

PLANBESKRIVNING

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Svanebäck 1:68 i Viken

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats inför samråd: 2009-11-18

upprättats inför antagande: 2010-02-15

antagits av BN: 2010-03-09

vunnit laga kraft: 2010-04-07

Planens syfte och huvuddrag

Syfte med planläggningen är att säkerställa natur- och kulturmiljön på fastigheten och samtidigt möjliggöra en rimlig bostad.

Bakgrund

Ansökan om rivningslov för fastigheten Svanebäck 1:68 har behandlats i byggnadsnämnden, 2008-12-09 § 420, med beslut om anstånd för att upprätta en ny detaljplan med avsikt att bevara bebyggelsen.

Byggnadsnämnden uppdrog i juni 2009 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Svanebäck 1:68. Planarbetet prioriterades med förtur.

Planförfarande och planprocess

Planarbetet genomförs med enkelt planförfarande, d.v.s. efter samråd och underrättelse antas planen i byggnadsnämnden.

Planen förväntas antas i början av 2010.

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.

Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i norra Viken/Svanebäck och angränsar till Vikens golfbana i norr. I väster ligger en obebyggd tomt, i öster angränsar planområdet till Höganäsvägen och i söder till villabebyggelse. Planområdet omfattas av fastigheten Svanebäck 1:68.



Planområdet är ca 2 000 kvm stort.

Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet är redovisat som befintlig tätort i gällande översiktsplan, antagen 2002 och aktualiserad 2005.

Planområdet angränsar till ett område, Strandhed i Viken-Svanebäck-Lerberget, utpekat i **Naturvårdsplan**, 1997. Utdrag ur Naturvårdsplanen:

”Flackt kustavsnitt med omväxlande sandiga och steniga strandpartier och fläckvis rik förekomst av stora moränblock i vattnet. Parallellt med strandlinjen löper en 3-4 m hög vall härrörande från en äldre kustlinje (Litorinavallen) Omfattande sandiga, lättrörliga jordlager. Vegetationen är hedartad med för sandiga områden karaktäristiska arter som strandråg, sandrör, sandstarr, kråkris och ljung. Ovanliga och hotade arter som strandvial, backsippa och martorn finns fläckvis. På fuktigare ställen har krattskogsvegetation av ek, asp och björk utvecklats. Inplanterad vresros har brett ut sig längs långa sträckor och vid Svanebäck finns partier med planterad bergtall och svarttall. Del av området norr om Svanebäck

6

utgörs av en niohåls golfbana. Det högre djurlivet är relativt fattigt men den sällsynta och hotade fältpiplärkan hackade fram till 1970-talet vid Svanebäck. Området är av stor betydelse för det regionala och lokala friluftslivet, främst som bad-, ströv- och rekreationsområde.” I den norra delen av naturområdet, som inte gränsar till planområdet, finns ett naturreservat, Vålinge strandmark. Naturområdet omfattas av strandskydd.

Planområdet utgörs av privat tomtmark och utgör ingen konflikt med intressen i naturvårdsplanen.

Planområdet ligger nästan 1,5 kilometer från område redovisat som lokalt bevarandeintresse i Viken i Kulturmiljöplan, 1993.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse kustzon. Planområdet omfattas av befintlig bebyggelse som föreslås kompletteras inom befintlig tomtmark och planen utgör ingen konflikt med riksintresset.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av förslag till byggnadsplan för del av Svanebäck i Väsby kommun planlagt för bostäder och park, laga kraft 1965-08-10.

Planområdet gränsar till förslag till byggnadsplan för Svanebäck 1:193, 2:1 m.fl. i Viken planlagt för bostäder, laga kraft 1973-01-29.

Planen ersätter gällande byggnadsplan inom berört område.

Förutsättningar

Planområdets historia och kulturmiljö

I södra delen av planområdet rinner Svanebäcken ut i havet. Den äldre formen är Svinnebäcken, som sannolikt syftar på att bäcken var osynlig (försvinner) i sitt utlopp, alternativt anknyter till grundet Svinbådan ute i Öresund. Både ”Swjñabogen” och ”Swjñebeck” förekommer på Gerhard Buhrmanns skånekarta från 1684.

Carl von Linné beskriver i sin Skånska resa, 1749, ett ödsligt flygsandslandskap ”utan ordinär landsväg” mellan Viken och Kullens fyr. Sydost om planområdet ligger den gamla Svanebäcksgården, som i äldre tid var den enda bebyggelsen i området och hade en vattenkvarn i Svinnebäcken. Svanebäcksgården ligger på *Skånska rekognosceringskartan 1812-20* skyddad bakom höga klitter. På kartan syns också hur bäcken går norr om gården och bryter igenom strandvallen på södra delen av nuvarande fastigheten Svanebäck 1:68.



Bild: Skånska rekognoseringskartan visar Svanebäckens ursprungliga sträckning och de våtmarker som fanns norrut i Brännan.

Vid 1900-talets början började området vid stranden tas i anspråk för fritidsändamål. Redan vid 1800-talets slut hade de första golfspelen förekommit i området. Vid 1900-talets början etablerades Helsingborgs golfklubb i området. En klubbstuga uppfördes 1928 på Svanebäck 1:79, (kulturskyddad i detaljplan från 1994).

Efter första världskriget kom området vid Viken att alltmer tillgängliggöras som fritidsområde för helsingborgare. Redan före första världskriget hade den första busslinjen Helsingborg-Höganäs öppnats, efter första världskriget följde en permanentad busslinje. År 1919 kan räknas som bilismens genombrottsår i Kullabygden, då antalet inregistrerade T-fordar ökade markant. Bilismen möjliggjorde att Viken började ändras från sjöfartsort till badort och bilismen öppnade möjlighet för sommarhus och fritidsbebyggelse belägen även i orter utan järnvägsförbindelse. Fritidshuset på Svanebäck 1:68, till sin stil uppfört enligt 1920-talsklassicismens och nationalromantikens ideal och försett med garage, är ett av kommunens främsta exempel på uttryck för detta skede.

Natur- och kulturhistoriska värden

Bäcken som givit namn åt hela området har en karaktäristisk ravin i södra delen av fastigheten och har både naturmässiga och kulturhistoriska värden, som gör den värd att bevara i nuvarande öppna skick. Fritidshuset är exteriör i huvudsak oförvanskad sedan byggnadstiden och är en god exponent för det tidiga 1900-talets fritidshusbebyggelse. Till huset hör en nedsänkt rosenträdgård, en "sunken garden" med stödmurar i kalksten som även den vittnar om 1900-talets trädgårdskonst. Muren kring fastigheten är speciellt utformad, som en vågformad gärdesgård där vågorna är gjutna.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en naturtomt samt en liten del gatumark. Vegetationen består av framförallt tall och björk samt andra lövträd. Det finns murgröna och kaprifol i buskskiktet samt sly av olika lövträd.

Centralt på tomten finns rester av en äldre trädgårdsanläggning med två mellan kalkstenspartier nedsänkta partier, den södra en rosenträdgård.

I den södra delen ligger Svanebäcken i en ravin där det tidvis är en öppen vattenspegel. Väster om fastigheten fortsätter bäcken i ett dike som rinner ut på golfbanan.



Bild: Ravinen i söder.

Landskapsbild



Sommarstugan utgör ett karakteristiskt inslag vid Höganäsvägen och Svanebäcksbebyggelsen övergång i Brännans öppna landskap. Det är det första hus man möter i norra Viken på havssidan. Havet skymtar mellan husen. Ravinen i söder och den kuperade tomten utgör ett intressant inslag i landskapsbilden.

Bild: Öresund skymtar fram mellan huset och

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom planområdet enligt fornlämningsregistret. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

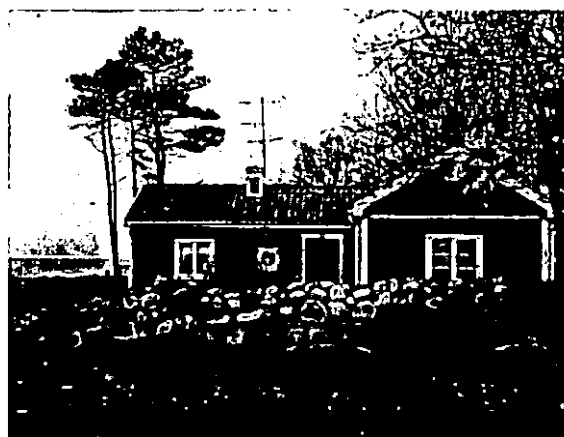
Bebyggelseområden

Kulturmiljö

1900-talets fritidshusbebyggelse är en byggnadskategori som inte pekades ut i Kulturmiljöplanen 1993 och samtidigt den byggnadskategori som idag är mest hotad av rivningar. Beståndet av bevarad fritidshusbebyggelse från perioden före funktionalismen är ytterst begränsat och det aktuella huset utgör ett av kommunens bästa exempel av 1920-talets fritidshus.

Bostäder

Svanebäck 1:68 är bebyggt med ett äldre fritidshus, enligt uppgift uppfört vid 1920-talets mitt. Byggnaden är uppförd i vinkel med fasader av rödfärgad locklistpanel och vitmålade fönster, dels konventionella sexdelade fönster, dels små karakteristiska runda fönster. Mot gårdsplanen är fönstren av originalmodell medan de mot väster har bytts i sen tid. Interiört har byggnaden spegeldörrar, en öppen spis m.m. från byggnadstiden. I slutet av 1920-talet förlängdes huset åt söder.



Bilder: Till vänster, norrfasad, och till höger, österfasad.



Till fritidshuset hör ett garage i liknande stil, ställt i backe på en hög grund.

Hela anläggningen är ett gott exempel på det tidiga 1900-talets arkitektur och fritidshusbyggande och har ett gott samspel med kustlandskapet. Trots vissa förändringar bedöms inte byggnaden vara så förändrad att dess karaktär gått förlorad.

Bild: Garaget utmed Höganäsvägen samt vy över fritidshuset från söder.

Offentlig och kommersiell service

I Viken finns en F-9 skola, Vikenskolan, ca 1 kilometer från planområdet och flera förskolor. Det finns även familjedaghem. Det finns också ett vårdboende i Viken, Vikhaga.

Livsmedelsbutik, jourbutik och bensintapp finns också i Viken. Här finns också pizzeria, frisör, sjukgymnast, tandläkare, viss övrig handel. Övrig service finns i Höganäs stad.

Tillgänglighet

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan provas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

Friytor

Planområdet omfattas av en större villatomt med möjlighet till lek inom den egna fastigheten. För övrigt angränsar planområdet till hela strandheden mellan Viken och Lerberget väster om planområdet med bad och natur för rekreation.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar till Höganäsvägen i öster med direkt infart till fastigheten. Befintlig mur ligger delvis på gatumark. Gång- och cykelväg löper utmed Höganäsvägen på båda sidorna.

Kollektivtrafik

Strax söder om planområdet ligger busshållplats med täta turer mellan Höganäs och Helsingborg. Kollektivtrafiken är av väldigt god standard.

Störningar

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 – 2005 och 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009.

Trafiken har halverats på Höganäsvägen sedan den nya väg 111 öppnades. Idag går ca 5000 fordon/dygn på Höganäsvägen. Gällande riktvärden för buller för befintlig bebyggelse överskrider ej.

Teknisk försörjning

Planområdet är redan utbyggt. Befintligt ledningsnät ligger i Höganäsvägen.

Förändringar, planens innehåll

Planförslaget medger bevarande av värdefulla natur- och kulturhistoriska värden, bevarande av kulturhistorisk bebyggelse samtidigt som förslaget möjliggör en rimlig bostad.

Natur och markens anordnande

Svanebäcken och den ursprungliga ravinen på fastigheten har bedömts ha stora kultur- och naturhistoriska värden. Planförslaget innebär att bäcken inte får kulverteras. Ravinen ska bevaras och detta innebär att markens topografi inte får ändras.

Några enskilda trädindivider har inte bedömts värda att bevara i detaljplan.

Muren längs fastighetens östra och norra sida föreslås bevaras och ska underhållas vid behov. Den utgör ett starkt karaktärsdrag utmed Höganäsvägen och är välbevarad varför det bedöms rimligt.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas, gäller både huvudbyggnaden och garaget.

Planförslaget medger en stilmässigt anpassad tillbyggnad på huvudbyggnaden om 50 kvm mot väster, för att möjliggöra för en lämplig bostad. Planförslaget medger en kompletterande byggrätt till garaget med ca 30 kvadratmeter.

Planförslaget medger också en gäststuga på 25 kvadratmeter placerad vid den södra delen av rosenträdgården. Placeringen är gjord med avseende på utblickarna mot Öresund och landskapsbilden mot Höganäsvägen så att fritidshuset och havet ska vara i huvudblickfånget.

Vid förändringar ska byggnaderna behandlas varsamt så att dess kulturhistoriska, byggnadstekniska och miljömässiga värden består.

Ny- och tillbyggnader skall ske med respekt för bebyggelsens ursprungliga kulturmiljövärden, uppföras i trä, ha fasader av faluröd locklistpanel, tegeltäckta sadeltak och vitmålade träfönster av samma modell som förekommer på den befintliga byggnaden.

Bebyggelse, huvudbyggnad och garage, med skydds- och bevarandebestämmelse har utökad bygglövsplikt för ändring av fasad och takmaterial, ändring av skorsten, fönsterbyte och färgsättning. Detta för att bebyggelsens värden ska kunna tillvaratas.

För övrigt förslås bestämmelser utifrån byggnadernas förutsättningar beträffande byggnadshöjd och takvinkel.

Gator och trafik

Befintligt gatunät bibehålls. Angöring sker från Höganäsvägen. Bostadsbebyggelsen skall ha sitt parkeringsbehov tillfredsställt på den egna tomten. Det skall finnas två bilplatser per fastighet. Planförslaget medger en komplettering till befintligt garage med utrymme för biluppställning framför byggnaden.

Befintlig mur, som ligger på gatumark, föreslås ingå som kvartersmark för bostad.

Störningar

Planförslaget bedöms inte öka trafiken eftersom området redan är utbyggt. Bullervärden ligger inom riktlinjer för befintlig bebyggelse.

Teknisk försörjning

Planförslaget berör ej befintliga ledningsnät.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande är inte i konflikt med gällande översiktsplan, kommunens kulturmiljöplan eller naturvårdsplan.

Planförslaget värnar om kulturhistorisk bebyggelse och värdefull bebyggelse skyddas.

Planförslaget värnar om kultur- och naturhistoriskt intressanta miljöer som Svanebäcksravinen.

Ny bebyggelse föreslås placeras så att landskapsbilen och utblickar mot Öresund bevaras. Huvudbyggnaden ska utgöra det primära blickfångnet utmed Höganäsvägen.

Eftersom planen är en anpassning till faktiska förhållanden medför planens genomförande inga konsekvenser vad gäller trafik, störning, natur eller stadsbilden.

Miljömål eller riksintresse Kustzon bedöms inte påverkas av planförslaget.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt, samt stadsantikvarie Henrik Ranby.

PLANAVDELNINGEN



Mila Sladic
Planchef



Katinka Lovén
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Svanebäck 1:68 i Viken Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats inför samråd: 2009-11-18

upprättats inför antagande: 2010-02-15

antagits av BN: 2010-03-09

vunnit laga kraft: 2010-04-07

Syfte och huvuddrag

Syfte med planläggningen är att säkerställa natur- och kulturmiljön på fastigheten och samtidigt möjliggöra en rimlig bostad.

Planarbetet genomförs med enkelt planförfarande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen förväntas antas i början av 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för angränsande allmän platsmark. 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Tomtmarken är privatägd.

Befintlig mur, som ligger på gatumark, föreslås ingå som kvartersmark för bostad. Vid bygglovsprövning krävs fastighetsbildning för att muren ska ingå i fastigheten.

Syftet med detaljplanen är att bevara miljön samt möjliggöra en rimlig bostad. Planen medger enbart en byggrätt för huvudbyggnad samt två komplement och avsikten är inte att fastigheten ska delas.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen medför inga kostnader för Höganäs kommun. Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Tekniska frågor

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

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.

PLANAVDELNINGEN

Mila Stadic
Mila Stadic
Planchef

Katinka Lovén
Katinka Lovén
Planarkitekt