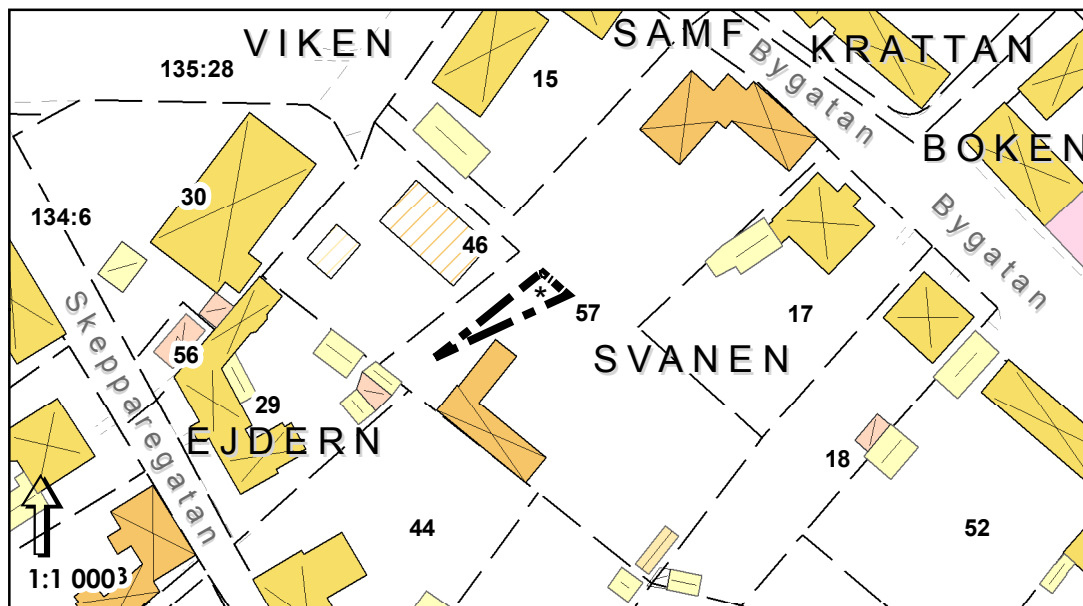
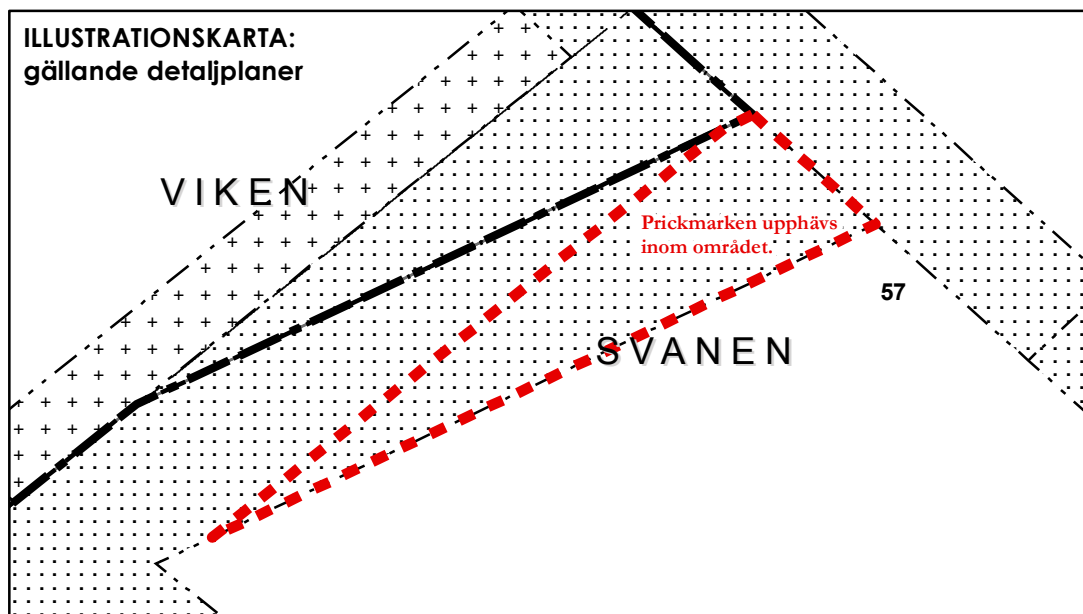




ILLUSTRATIONSKARTA: gällande detaljplaner



Syftet med detaljplanen är att upphäva prickmarken inom planområdet.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Ändring av detaljplan ska läsas tillsammans med underliggande detaljplan 1284-P02/251.

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — — Planområdesgräns

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft, 4 kap 21 § PBL

* Inom planområdet upphör bestämmelsen "mark som inte får bebyggas".

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Byggnad

- Bostad, Befintligt, Husliv
- Bostad, Befintligt, Takfot
- Komplementbyggnad, Befintligt, Husliv
- Komplementbyggnad, Befintligt, Takfot
- Samfund, Befintligt, Husliv
- Samfund, Befintligt, Takfot
- Övrig byggnad, Befintligt, Husliv
- Övrig byggnad, Befintligt, Takfot

Gränslinje

— Befintligt

Väggkant, linje

— Körbana

Grundkartan är upprättad 2015-12-01 av Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1992, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i november 2015.

Skala=1:500

Standard 1

Koordinatsystem i plan Sweref 99 13 30

Höjdsystem: RH2000

Upphovsrätt/kontaktperson: Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs/Anders Skoog
Höganäs 2015-12-02

Anders Skoog



HÖGANÄS KOMMUN

Ändring av detaljplan för
Svanden 16, 32 och 47 samt del av Viken 135:28
i Viken, Höganäs kommun, Skåne län

ANTAGANDE: LAGA KRAFT:

2016-03-23 2016-04-25

Laga kraft-handling
Standardförfarande

Skala 1:x 1000 (A4)

UPPRÄTTAD:

2015-12-22

Mila Sladic
Planchef

André Persson
Planarkitekt

KS/2016/52



PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR

SVANEN 16, 32 OCH 47 SAMT DEL AV VIKEN
135:28 I VIKEN

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING 2016-04-25



HÖGANÄS
KOMMUN



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

André Persson planarkitekt och planförfattare

Mila Sladic, planchef



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att reglera prickmarken på Svanen 57 (tidigare Svanen 16, 32 och 47 samt del av Viken 135:28) efter det att en fastighetsreglering genomfördes i området.

Planförslaget innefattar:

- Reglering av prickmarken på fastigheten Svanen 57 mot gränsen till Svanen 46.

BAKGRUND, PLANBESKED

Ansökan om planändring inkom till planavdelningen den 3 juni 2015 från fastighetsägaren till Svanen 57 i Viken. I samband med genomförandet av detaljplan för Svanen 46 och del av Viken 134:6 m.fl. reglerades fastighetsgränsen mellan Svanen 46 och Svanen 57. Syftet var att gränsen skulle stämma överens med hur fastigheterna verkligen brukades, och följa det plank som sedan länge varit uppfört mellan fastigheterna. Planområdet utformades för att kunna hantera fastighetsgränserna utan att inkludera prickmarken på intilliggande fastighet (Svanen 57) som efter att fastighetsregleringen var gjord blev avsevärt mycket bredare än den tidigare varit. Syftet med detaljplanen var inte att konsekvenserna av den skulle spilla över på grannfastigheten.

För att reglera prickmarken på Svanen 57 så att den konsekvent följer den nya fastighetsgränsen krävs en planändring. Syftet med planändringen är att hantera prickmarken på Svanen 57 i gränsen mot fastigheten Svanen 46.

Kommunstyrelsen beslutade den 8 september 2015, § 159, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Svanen 57 samt att delegera ärendet till byggnadsnämnden.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standardförfarande.



Detaljplaneprocessen standardförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2013/14:126.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut i byggnadsnämnden sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

Samråd för aktuell detaljplan genomfördes från den 28 december 2015 till den 25 januari 2016. Inkomna synpunkter under samråd har lett till en mindre revidering, förtydligande i plankartan. Senare i planprocessen, i granskningsutlåtandet redovisas inkomna synpunkter

med kommunens kommentarer. Följande revidering, förtydligande har gjorts inför granskning:

- En hänvisning till underliggande gällande detaljplan förs in i plankartan.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i byggnadsnämnden genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Granskning för aktuell detaljplan genomfördes från den 8 februari till den 22 februari 2016. Inkomna synpunkter under granskningen har lett till en mindre redaktionell ändring. Följande revidering, förtydligande har gjorts inför antagande:

- Ortofoton i planhandlingarna har uppdaterats till det senast tillgängliga.

ANTAGANDE

Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden den 23 mars 2016, § 57.

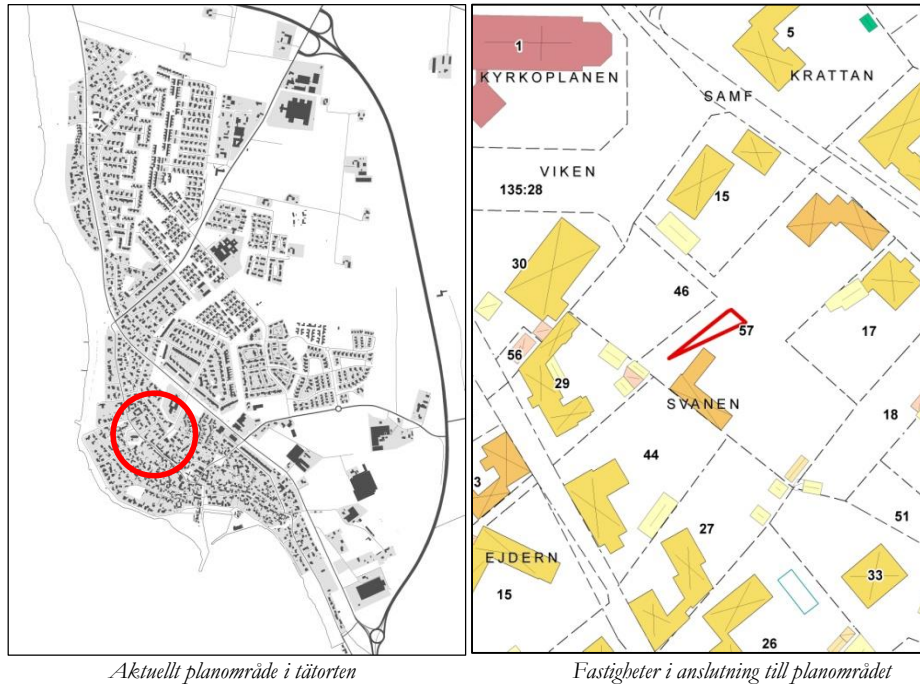
LAGA KRAFT

Detaljplanen vann laga kraft den 25 april 2016.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat i Viken, Höganäs. Planområdet avgränsas för att endast hantera frågan med prickmarken. Planområdet omfattar 40 kvm.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av del av fastigheten Svanen 57, tidigare Svanen 16, 32, 47 och del av Viken 135:28. Fastigheten är privatägd.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 vann laga kraft 2002-11-25. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att området är befintlig tätortsbebyggelse.

VIKEN –FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN

Viken – fördjupning av översiktsplanen vann laga kraft 2008-05-21. En fördjupad översiktsplan är inte juridiskt bindande. I fördjupningen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att området består av befintliga bostäder

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplan:

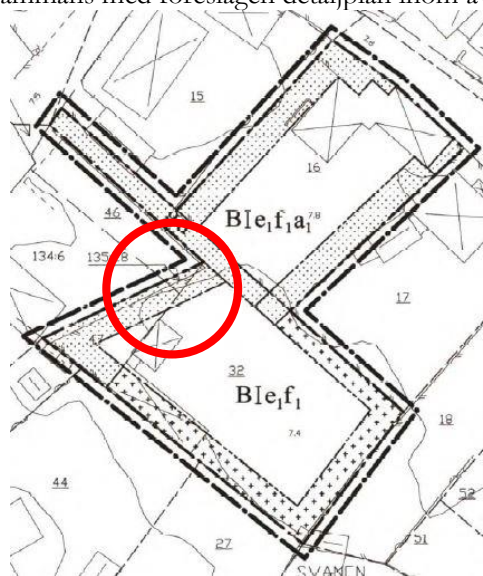
DETALJPLAN FÖR SVANEN 16, 32 OCH 47 SAMT DEL AV VIKEN 135:28 I VIKEN HÖGANÄS KOMMUN, 1284-P02/251

Planområdet innefattar ovan nämnda fastigheter.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till bostadsändamål. Mindre lokal för kontor, hantverk och liknande kan medges
- att största byggnadsyta inklusive uthus och garage är 260 kvm per fastighet, dock högst 25% av tomtytan
- att minsta tomtstorlek är 800 kvm
- att högst två huvudbyggnader får uppföras inom planområdet
- att detaljplanens genomförandetid går ut den 6 december 2016
- att bygglov inte får ges förrän huvudman för teleledningar för allmänt ändamål underrättas.

Detaljplanen gäller tillsammans med föreslagen detaljplan inom avgränsat planområde.



Gällande detaljplan. Planområdet inom röd cirkel.

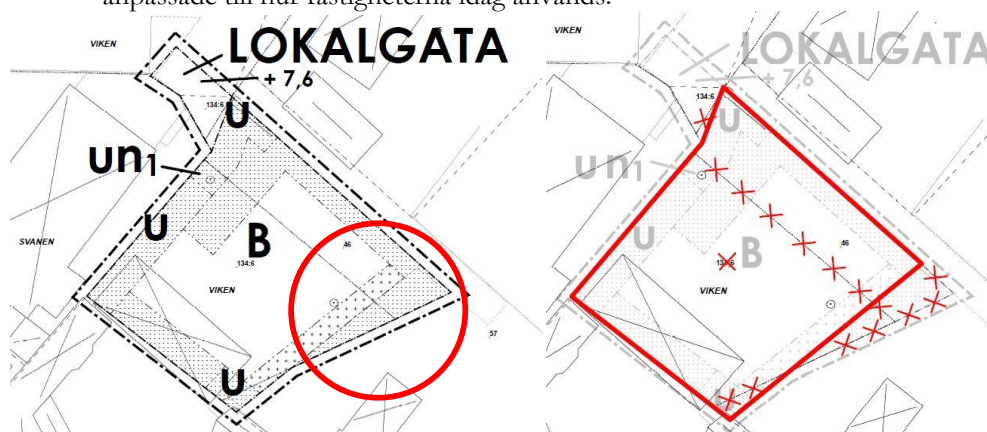
För intilliggande område gäller följande detaljplaner:

DETALJPLAN FÖR SVANEN 46 OCH DEL AV VIKEN 134:6 M.FL. I VIKEN HÖGANÄS KOMMUN, 1284-P485

Planområdet innefattar grannfastigheten i väster. Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för ett enbostadshus med komplementbyggnad inom det som tidigare varit allmän plats, och tillhört en äldre skola. Korsmark mot fastigheten Svanen 57 är satt till 2 meter istället för 3 som mot övriga gränser eftersom förhållandena mot denna gräns skiljer med längre avstånd till huvudbyggnader. Generellt är prickmarken smal för att förhållas sig till det tätbebyggda Viken i övrigt, samt för att få till en rimlig byggrätt inom fastigheten.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till bostadsändamål. Mindre lokal för kontor, hantverk och liknande kan medges.
- att största byggnadsarean är 30% av fastighetsarean.
- att ny fastighet ska bildas med hjälp av fastighetsindelningsbestämmelser anpassade till hur fastigheterna idag används.



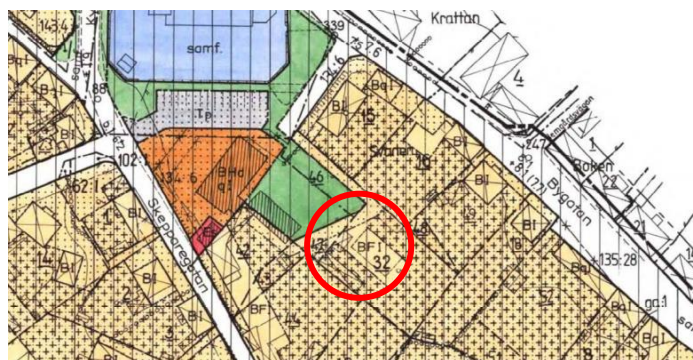
Intilliggande detaljplan med fastighetsindelningsbestämmelser. Planområdet inom röd cirkel.

STADSPLAN FÖR KVARTERET ÖRNEN M.FL. I VIKEN HÖGANÄS KOMMUN, 1284-P48

Planområdet innefattar närområdet, kvarteret runt Svanen 57. Syftet med detaljplanen är framförallt att klargöra och skydda kulturhistoriska intressen. Detta innebär skydd av stora delar av den befintliga bebyggelsen, befintliga gatusträckningar och gatubredder, vegetation, hägnader etc.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området är väldigt restriktivt vad gäller byggrätter med stora ytor med prick- och korsprickad mark där endast uthus, garage och mindre gårdsbyggnader får uppföras. Om så prövas lämpligt får även mindre del av huvudbyggnad läggas på den korsprickade marken.



Utdrag ur detaljplan för kvarteret Öرنen m.fl. Planområdet inom röd cirkel.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Högnäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 1993 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. Kulturmiljöprogrammet redovisar riksintressets och det lokala bevarandebeläggets omfattning, bevarandemotiv och rekommendationer, som aktuellt planområde ingår i. Definierat bevarandemotiv är att gamla Viken har en ålderdomlig och tämligen tät bebyggelsestruktur med karaktär både av skånsk bondby och fiskeläge/sjöfartsort. I byn finns det en mängd välbevarade byggnader, som tillsammans bildar en kulturhistorisk miljö av mycket stort värde. Huvudbyggnaden på Svanen 57 längs Bygatan är utpekad i kulturmiljöplanen som byggnad med påtagligt värde för kulturmiljön.

Följande rekommendationer redovisas för eventuella planläggningar inom gamla Viken. Dessa rekommendationer har utgjort grund för föreslagna detaljplanebestämmelser:

- *Framtida detaljplanearbete inom Gamla Viken bör syfta till att komplettera det skydd som föreligger i gällande planer, t ex vad beträffar vegetation.*
- *Ny bebyggelse anpassas till befintlig kulturmiljö.*
- *För det lokala bevarandebelägget bör byggnadsverksamhet med mera i anslutning till Gamla Vikens sjöfront, hamnmiljö och infarter utföras med stor hänsyn till kulturmiljövärdena och till byns helhetsbild.*



RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för kulturmiljö samt kustzon.

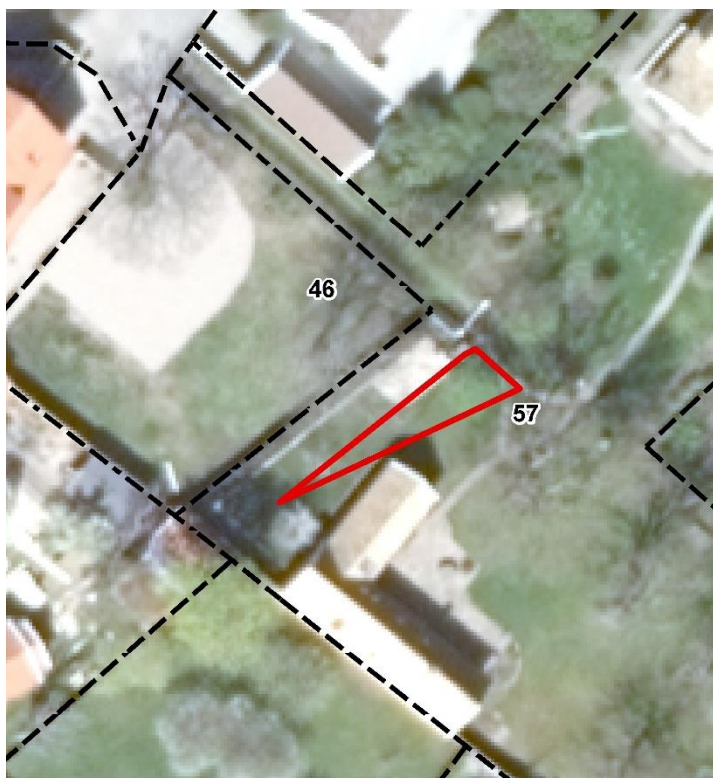
BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen antas ej innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § PBL ska därför inte tas fram. Motiveringen är att syftet med detaljplanen inte ändrar markanvändningen, syftet med den underliggande detaljplanen, eller påverkar befintliga förhållanden.

► FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Planområdet används idag för bostäder. Inom fastigheten finns två huvudbyggnader. En detaljplan från 2001 möjliggjorde en sammanslagning av fyra mindre fastigheter till en, Svanen 57. Fastigheten är 1964 kvm. För grannfastigheten i väster, Svanen 46 togs en detaljplan fram 2013 som bl.a. reglerade gränsen mellan de två fastigheterna utefter hur fastigheterna i verkligheten brukades. En konsekvens av fastighetsregleringen var att prickmark tillfördes fastigheten Svanen 57, vilket begränsar vidare utbyggnad av ena huvudbyggnaden.



Planområdet (rödmarkerat) och dess innehåll

OMRÅDETS HISTORIA

Viken uppkom som ett fiskesamhälle men kom med tiden också att bli en ledande sjöfartsort i ett av Sveriges främsta sjöfartsområden, och senare en populär badort. Samhället har präglats av alla dessa epoker genom de människor som levtt och verkat här. Dagens invånare fortsätter att sätta sin egen karaktär på hus och trädgårdar.

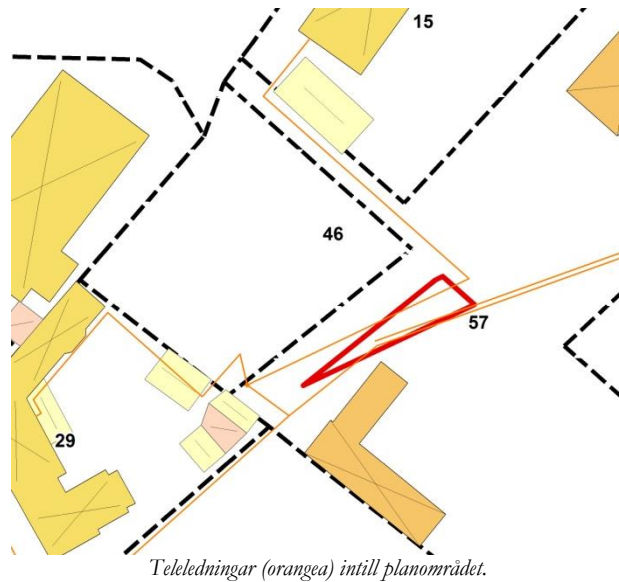
FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

ÖVRIGA LEDNINGAR

Skanova har aktiva teleledningar inom planområdet. I samrådsredogörelsen för den gällande detaljplanen, Svanen 16, 32 och 47 samt del av Viken 135:28 (1284-P02/251), framgår att Skanova ska bli kontaktade vid eventuella bygglov för att då lokalisera sina ledningar och om det behövs flytta dem. Om det anses finnas behov att söka ledningsrätt kommer Skanova att göra detta.





PLANFÖRSLAG

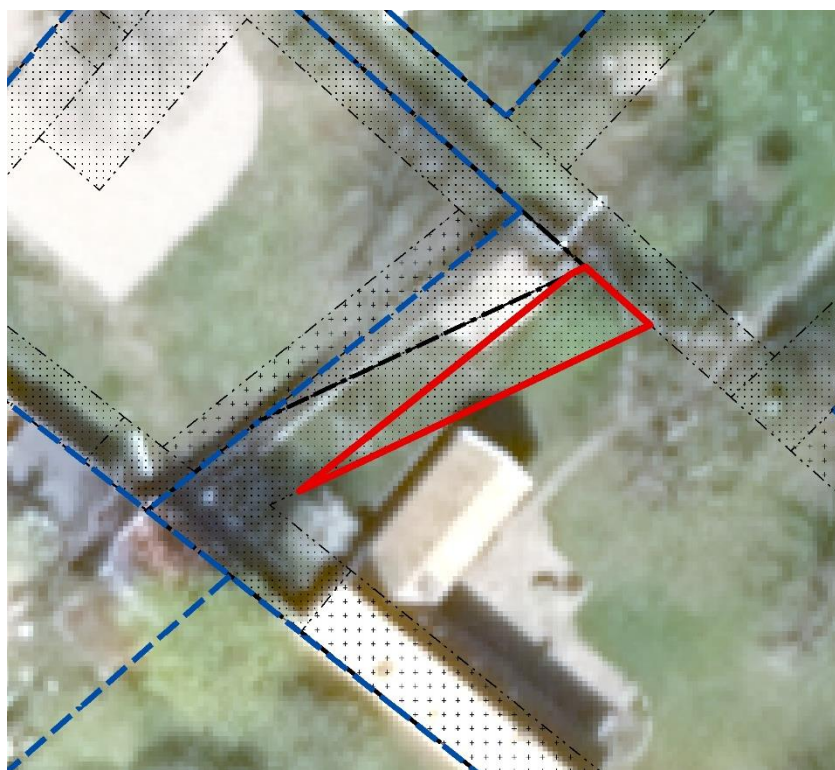
SAMMANFATTNING

Detaljplanen omfattar delar av fastigheten Svanen 57. Syftet är att reglera, och upphäva delar av prickmarken på Svanen 57 (tidigare Svanen 16, 32 och 47 samt del av Viken 135:28) efter att en fastighetsreglering i området genomfördes som innebar att Svanen 57 tillfördes prickmark.

Planförslaget innefattar:

- Reglering av prickmarken på fastigheten Svanen 57 mot gränsen till Svanen 46.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplanens riktlinjer för markanvändning.



Planområdet (rödmarkerat) och fastighetsgränser (blå) tillsammans med prickmark ur gällande detaljplaner.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Förslaget innebär ingen tillkommande bebyggelse utan reglerar prickmark där syftet i underliggande detaljplan kvarstår. I den underliggande planen reglerades byggnaders avstånd mot fastigheten Svanen 46 med en prickmark på 4 meter vilket bekräftas i aktuell ändring.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Hela planområdet ingår i riksintresset. Inom området utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 2 kap 6 § PBL (2010:900), d.v.s. byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

Förslaget påverkar inte riksintresset för kulturmiljövård eller kustzon.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas första kvartalet 2016.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för genomförandet av detaljplanen. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen.

ANSVARSFÖRDELNING

Huvudman för teledningar underrättas innan bygglov ges inom planområdet.

MILJÖKONSEKVENSER

BEHOVSBEDÖMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.