

Syfte

Planens syfte är att förhindra all bebyggelse av fastigheten Skonaren 4:s innergård och att säkra fastighetens kulturhistoriska värden.

Planens syfte är också att möjliggöra förråds, växthus och uthusbebyggelse på delar av den mark som i befintlig plan inte tillåter detta.

Planområdets läge och innehåll

Fastigheten Skonaren 4 ligger mellan Mästerlotsgatan och Varvsgatan i Viken, strax nordost om Vikens hamn. Fastigheten är på tre sidor omgiven av villabebyggelse och på den fjärde av hamnområdet.



Fastigheten är bebyggd med en fyrlängad gård. Gårdens ekonomilängor har sedan länge ändrat karaktär till bostadshus medan gårdens struktur och gårdsplan är välbevarade.

På västra sidan av den fyrlängade gården ligger en pool med tillhörande poolhus. Poolen bedöms osynlig från allmän platsmark. Poolhuset är ett lågmålt teknikhus med putsfasad, papptak på utskjutande sparrar och traditionella trädörrar.



Planområdet sett från nordost (Mästerlotsgatan) resp. sydväst (hamnen/Varvsg.)

1284-P04/300



I nuläget q-märkt byggnad sedd från innergården



Putsad huvudbyggnad och sidobyggnad med falskt korsvirke.



Trädgårdsanläggningen sedd från väster



Trädgårdsanläggningen sedd från öster
Ev växthus inritat i högra kanten.

Höganäs kommun är ägare till all allmän platsmark i anslutning till planområdet. All kvartersmark ägs privat.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten inkom den 22:e mars 2002 med begäran om planändring för att möjliggöra avstyckning, anläggande av pool med tillhörande bod samt anläggande av växthus.

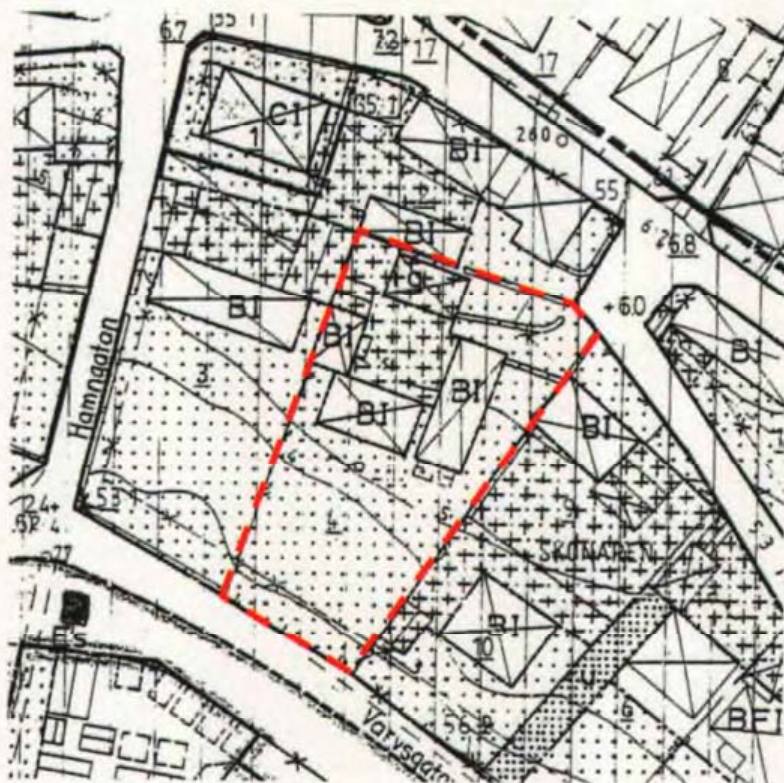
Byggnadsnämnden beslöt 2002-05-21 att uppdra åt planavdelningen att genomföra planarbete för Skonaren 4 i Viken i enlighet med planavdelningens skrivelse och stadsantikvariens yttrande. Planarbetet skall ske som enkelt planförfarande och på sökandens bekostnad.

Marklov för utomhuspool har beviljats separat 2002-04-25. Bygglovsavdelningen på Höganäs kommun fann då inget som principiellt hindrade pooler i riksintresst om de inte kunde anses skada bevarandeintressena. Poolen bedöms som osynlig från allmän platsmark och har infogats på ett diskret sätt i trädgården. Ett lågmålt teknikhus uppfördes samtidigt.

1284-P04/300

zon som är fri att bebygga med uthus och garage är innergården, kors/prickad mark. Huvudbyggnader får uppföras i 1½-plan. Den totala byggnadsytan för huvudbyggnader är begränsad till befintlig byggzon. Uthus och garage får uppföras till maximalt 45 m². Den norra längan är q-märkt i gällande plan vilket innebär att byggnaden inte får rivas eller förändras till sitt yttre så att dess form och karaktär förvanskas.

Planavdelningens bedömning är att det kulturhistoriska skyddet i gällande plan är för svagt.



Utdrag ur gällande detaljplan (112/90)

Det område som önskas bebyggas med växthus respektive uthus och/eller förråd är mark som inte får bebyggas enligt gällande plan.

Planens innehåll

I detta detaljplaneförslag föreslås

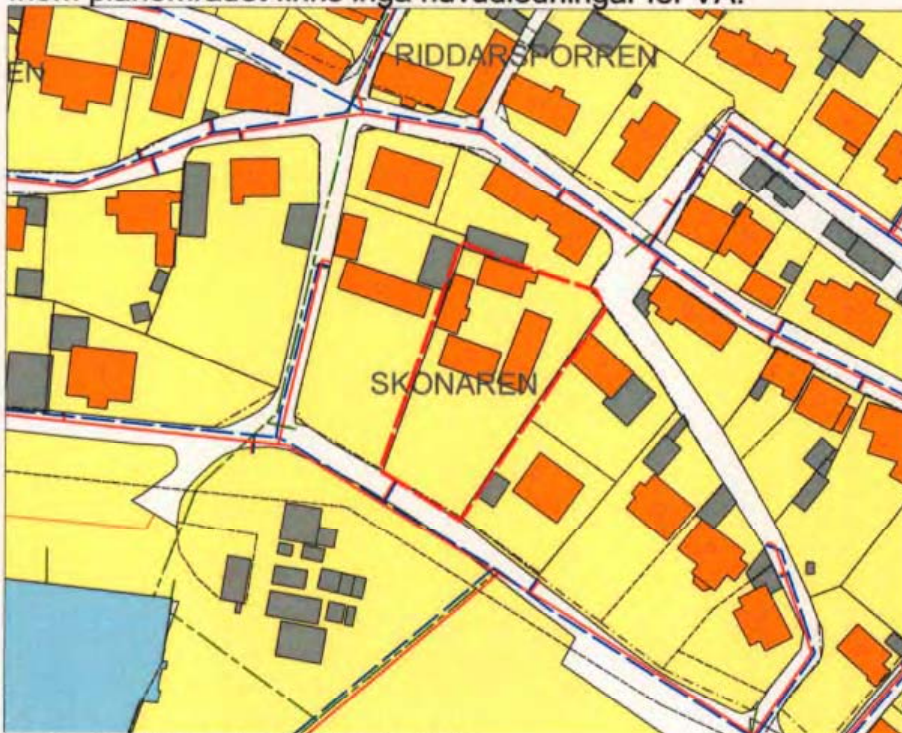
- De två genuina korsvirkeslängorna q-märkas
- Den putsade huvudbyggnaden och den renoverade sidobyggnaden k-märkas
- Innergården prickmarkeras och få beteckningen n₃ vilket innebär att den inte får bebyggas och att kullerstensbeläggningen skall behållas.
- Tidigare q-märkning av en länga kvarstår
- Sydvästra delen av fastigheten kryssprickmarkeras vilket innebär att detta område får bebyggas med kulturhistoriskt anpassat växthus.
- Nordöstra delen av fastigheten kryssmarkeras vilket innebär detta område får bebyggas med uthus.
- Fastigheten får delas i högst två fastigheter. Minsta tomtarea 400 kvm. Plank eller mur får ej sättas upp mellan fastigheterna.
- Den gamla eken i sydvästra delen av fastigheten får skyddsbestämmelsen n₂ vilket innebär att träd inte får fällas.

1284-P04/300

Sammantaget anser planavdelningen att skyddet av den fyrlängade gården och riksintresset har förstärkts med dessa förslag. Ett nytt kulturanpassat växthus av måttlig storlek bedöms inte skada kulturmiljövärdena. Planavdelningen menar att man har funnit en rimlig kompromiss mellan allmänna och enskilda intressen.

Teknik

Inom planområdet finns inga huvudledningar för VA.



Vattenledning, streckad linje (blå)
Avloppsledning, heldragen linje (röd)
Dagvattenledning, streck-prickad linje (grön)

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

Övrigt

Den medeltida bytomten, Viken, utgör fast fornlämning. Samtliga markingrepp inom fornlämningsområdet kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt bestämmelserna i 2 kap lagen om kulturminnen m.m. Ansökan om ingrepp i fornlämningen skall göras i god tid innan markarbeten planeras påbörjas.

Revideringar

Redaktionella ändringar har skett i enlighet med särskilt utlåtande över samråd daterat 2003-06-04 avseende flyttning av text från genomförandebeskrivning till planbeskrivning och att text bytts ut under rubriken övrigt avseende fornminnen.



Akt nr:

1284-P04/300

AU\$1284-P04/300

1284- P04/300
ka: p2

1284- P04/300

Upprättade år 2004	Ärendenummer M041313
Ärende Detaljplan för Skonaren 4 i Viken	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹ band

.....³⁷ numrerade sidor

.....⁻ inneliggande kartor

.....¹ andra kartor *p 2*

1284-P04/300



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

2004-12-09

MEDDELANDE LAGA KRAFT

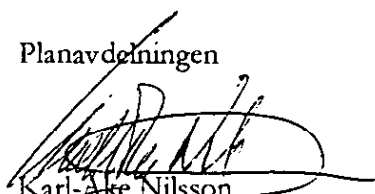
Detaljplan för **Skonaren 4 i Viken**,
Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2003-06-25 § 255 antagit detaljplan för Skonaren 4 i Viken, Höganäs kommun.

Överklagande över Byggnadsnämndens beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2004-05-19.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 9 augusti 2004.

Planavdelningen



Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad
041221



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

LAGA KRAFT

**Detaljplan för Skonaren 4 i Viken,
Höganäs kommun, Skåne län**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:400 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

Upprättats: 2003-04-28

Antagits av BN 2003-06-25

Vunnit laga kraft 2004-08-09

Tidigare ställningstagande

Riksintresse

Fastigheten ingår i riksintresset för kulturmiljövård Gamla Viken. Kommunens tolkning av riksintresset finns beskriven i den kommunala kulturmiljöplanen *Kulturmiljöer på Kullahalvön* (1993), s. 32-35. I bevarandemotivet omtalas den ålderdomliga och täta bebyggelsestrukturen med karaktär av både bondby och fiskeläge/sjöfartsort samt påtalas mängden välbevarade äldre byggnader, som tillsammans bildar en kulturmiljö av mycket stort värde. I rekommendationerna heter det bland annat att "På alla typer av förändringar vad gäller byggnader, markbeläggning, plank m. m. bör särskild hänsyn till den befintliga kulturmiljön tas. Nybebyggelse anpassas till befintlig kulturmiljö".

Den medeltida bytomten utgör fast fornlämning

Den fyrlängade gården på **Skonaren 4** utgör en del av riksintressets kulturmiljökaraktär som bondby.

Anton Cöpingers karta över Viken 1737 visar gårdar i Viken och inägor öster därom.

Torsten Öijerfeldt har i en skrift *Cöpingers Charta av år 1737 över Viken*. (Viak, Stockholm 1985) analyserat Cöpingers karta och jämfört denna med degens bebyggelsestruktur. Skonaren 4, tidigare Viken nr 56, var 1737 en trelängad gård med något andra byggnadslägen än idag men med samma huvudstruktur som idag men undantag av att västra längan saknas.

I inventeringen *Viken – äldre bebyggelse och miljö* (Lund 1972) beskrivs **Skonaren 4** enligt följande:

"Fyrlängad gård, tidigare bondgård. Boningshuset (södra längan) byggdes 1622 i träkonstruktion, på en äldre längas grund. Nu putsat. Norra längan var boningshus på 1800-talet. Den hade tidigare ler och långhalm i facken, som på 1660-70-talen byttes ut till Kullategel. Östra längan är flyttad från Kulla Gunnarstorp på 1860-talet. Korsvirke med tegel i facken. Västra längan byggdes 1681. Korsvirke med putsade fack. Kullersten på gårdsplanen."

År 1996 renoverades södra längan. Man återgick då till spröjsade fönster och tillfogade en anpassad veranda mot trädgården. Bygglov för pool beviljades 2002.

Skonaren 4 bevarar sammanfattningsvis en ålderdomlig bebyggelsestruktur som är karakteristisk och typisk för riksintresset. Att skydda den fyrlängade anläggningen som helhet med q- och k-märkningar och reglering av byggrätten bedöms som en lämplig åtgärd.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller "Stadsplan för Vikens Hamn, kv Skeppet m.fl. i Viken (112/90). Planen tillåter bostadsändamål och där så provas lämpligt mindre lokaler för handels- och hantverksändamål. Större delen av fastigheten får inte bebyggas, på kartan prickad mark, och möjlig byggzon är begränsad till befintliga byggnader. Den norra av de befintliga byggnaderna ligger inom zon som endast får bebyggas med uthus och garage samt dylika mindre gårdsbyggnader, korsad mark. Den enda

PLANAVDELNINGEN

Höganäs 2002-04-28

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karl-Ake Nilsson', written over a horizontal line.

Karl-Ake Nilsson
Planchef

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lena Thore', written in a cursive style.

Lena Thore
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

LAGA KRAFT

**Detaljplan för Skonaren 4 i Viken,
Höganäs kommun, Skåne län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:400 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

Upprättats: 2003-04-28

Antagits av BN 2003-06-25

Vunnit laga kraft 2004-08-09

Syfte

Planens syfte är att förhindra all bebyggelse av fastigheten Skonaren 4:s innergård och att säkra fastighetens kulturhistoriska värden.

Planens syfte är också att möjliggöra förråds, växthus och uthusbebyggelse på delar av den mark som i befintlig plan inte tillåter detta.

Ansvarsfördelning

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

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs energi är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder initieras av fastighetsägaren.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikta på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under sommaren 2003.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Tomtindelning från 1946 hävs.

Planens antagande innebär att del av gällande detaljplan upprättad den 10 april 1987 ersätts och därmed upphör att gälla.

Ägaren till fastigheten Skonaren 4 begär i samband med denna detaljplan möjlighet för delning av fastigheten.

Om avstyckning sker i anslutning till befintliga byggnader fodras brandskyddsåtgärder beroende på avstånd mellan byggnaderna.

Genomförandetid

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

Teknik

Om radonförekomst konstateras vid byggnation ska åtgärder vidtas som förhindrar radoninträngning i byggnad.

Vid eventuellt påträffande av fornlämning skall arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. i lagen om kulturminnen m.m.

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar fastighetsägaren.
Fastighetsägaren bekostar planarbetet.

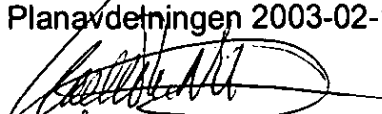
Medverkande tjänstemän

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

Revideringar

Redaktionella ändringar har skett i enlighet med särskilt utlåtande över samråd daterat 2003-06-04 avseende text som flyttats från genomförandebeskrivningen till planbeskrivningen och ny text under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor".

Höganäs Kommun
Planavdelningen 2003-02-18


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Lena Thore
Planarkitekt