

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR EKEN 8 I VIKEN, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN

Enkelt planförfarande

tillägg till
PLANBESKRIVNING *LAGA KRAFT 22/1 1998*

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av tillägg till planbestämmelser,
planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt
fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra bostäder, handel och kontor
inom området.

PLANDATA

Lokalisering

Planområdet, som består av Eken 8, är beläget norr om Eken 9
och 19, öster om Eken 13 och Viken 19:3 söder om Eken 6 och
7 väster om Viken 21:4 och 22:1.



översiktskarta skraffering markerar planområdet

ANTAGANDEHANDLING

**ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR EKEN 8 I VIKEN,
HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN**

Enkelt planförfarande

PLAN- OCH ARKITEKTUR I MALMÖ AB

Adress
Trollenäsgratan 11, 216 19 MALMÖ

Telefon
040-154747/0708-703326

Telefax
040-154747

e-mail
Thor.heijkenskjod@swipnet.se

Org. nr
556405-7915

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planbeskrivning	3
Planbestämmelser	8
Genomförandebeskrivning	10

ANTAGANDEHANDLING**Ändring av Detaljplan för EKEN 8 i Viken, Höganäs kommun, Skåne län****tillägg till
PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR**

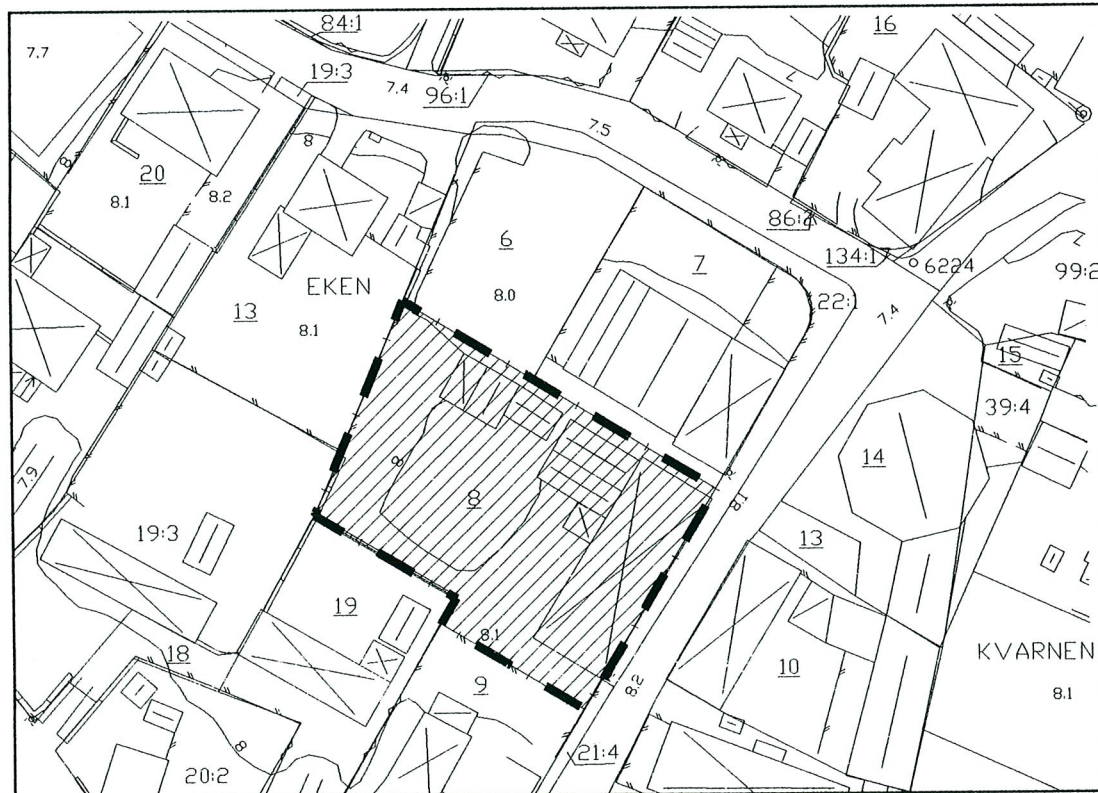
Planhandlingarna består av tillägg till planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planen syftar till att möjliggöra bostäder, handel och kontor inom området.

PLANDATA**Lokalisering**

Planområdet, som består av Eken 8, är beläget norr om Eken 9 och 19, öster om Eken 13 och Viken 19:3 söder om Eken 6 och 7 väster om Viken 21:4 och 22:1.



översiktskarta skraffering markerar planområdet

Areal

Planområdets totala areal är 1290,9 m².

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger enligt gällande översiktsplan inom område av riksintresse för kulturmiljön och lokalt intresse för bebyggelsemiljön.

Detaljplaner

För området gäller, "Förslag till ändring av stadsplan för kv EKEN mfl i Viken", fastställd av länsstyrelsen och laga kraft den 29 april 1988. Enligt planen är Eken 8 avsatt för handel samt där så provas lämpligt bostäder.



Utdrag ur stadsplan för kv EKEN mfl i Viken

Fastighetsplan

För fastigheten gäller som fastighetsplan en av länsstyrelsen den 12 mars 1942 fastställd tomtindelning.

Kommunala beslut i övrigt Byggnadsnämnden beslöt den 29 januari 1997 § 49 att medge mindre avvikelse från detaljplan för ändring av befintlig byggnad till radhus och nybyggnad av radhus på Eken 8 och 6 samt på villkor att bilplatser säkerställs. (servitut i fastigheten Eken 6) .

Byggnadsnämnden beslöt den 21 april 1997 § 178 att bifalla ansökan om rivningslov på Eken 8 och 6 samt att bifalla ansökan om ändring av bygglov för nybyggnad av radhus med sex lägenheter, en kontorslokal och en förrådsbyggnad på villkor att parkering säkerställs (servitut).

Stadsarkitekten biföll den 28 maj 1997 att ändra ansökan om bygglov § 178 av innebörd att två bostadslägenheter ändras till kontorslokaler.

Stadsarkitekten biföll den 17 juni 1997 att ändra ansökan om bygglov § 178 ändrat den 28 maj 1997 av innebörd att samtliga enheter ändras till kontor och till butik/kontor.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området ligger centralt i äldre delen av Viken drygt 7 meter över havet.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom den medeltida bytomten som skyddas av kulturminneslagen (KML). Alla markingepp kräver länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i KML 2 kap. Ansökan skall göras i god tid innan markarbetena påbörjas.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med ett affärs och bostadshus vid Möllarevägen samt förrådsbyggnader på gården.

FÖRÄNDRINGAR

Ny byggelse

Planförslaget innebär att fastigheten får bebyggas med bostäder, handel och kontor var för sig eller i kombination. Huvudbyggnader får uppföras till en höjd av 3,0 meter och uthus

till en höjd av 2.7 meter. Tak skall ges en lutning av minst 40 och högst 50 grader mot horisontalplanet.

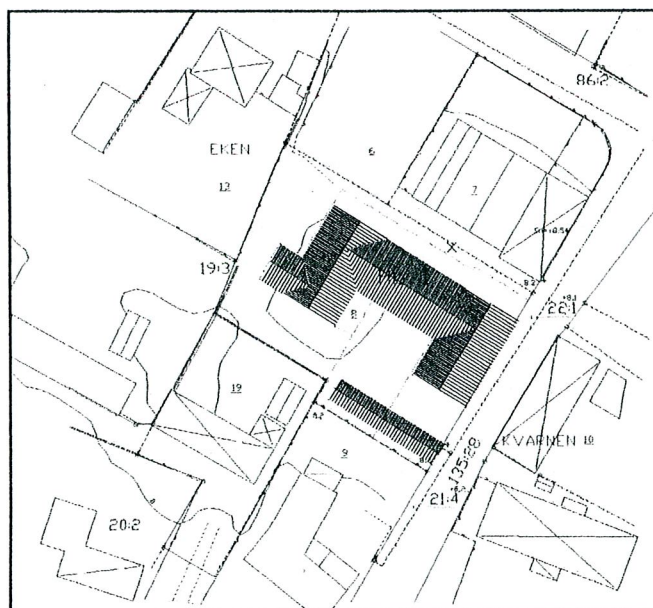


Illustration av föreslagen nybebyggelse

Tillgänglighet

Byggnads bottenvåning och mark skall efter planens genomförande vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Gator och trafik

Trafik

Planområdet angörs från Möllarevägen och Fogelsångsgatan via Eken 6.

Bilparkering

Befintlig parkering med 16 biluppställningsplatser enligt gällande plan på Eken 6 säkerställs genom servitut till förmån för Eken 8. För handel erfordras 35 platser/1000 m² våningsyta, vilket innebär att fastigheten inte kan inrymma handel i sin helhet. För kontor erfordras 22 platser/1000 m² våningsyta och för bostäder erfordras 11 platser/1000 m² våningsyta.

Miljökonsekvenser

Miljöpåverkan

Exploateringen av området bedöms inte innebära betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Nybebyggelsen anpassas till befintlig kulturmiljö.

Trafikbuller

Genomfartstrafiken på Möllarevägen kan ge upphov till buller i närliggande bostad. Trafikbuller inomhus i del av byggnad med boende bör inte överstiga ekvivalentnivån 30 dBA.

Teknisk försörjning.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde.

Dagvatten

Inom planområdet förutsätts kommunalt omhändertagande av dagvattnet.

Avfall

Sophämtning ombesörjs av kommunen.

Värme

Uppvärmning sker med olja eller el.

El

Området ansluts till elnätet

Administrativa frågor.

Genomförandetid

Med tanke på projektets ringa omfattning har genomförandetiden satts till fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmänna platser och avloppssystem inom planområdet.

Övrigt

Planbestämmelserna §1 mom c ändras för fastigheten Eken 8.

Vidare har innebörden i 39§ byggnadsstadgan, om 4,5 meters avstånd till tomtgräns, som enligt 17 kap 4§ plan- och bygglagen skall gälla som bestämmelse i fd stadsplaner enligt byggnadslagen, införts i bestämmelserna under §6 mom 3.

Då planändringen, inte motverkar intentionerna i antagna översiktliga dokument, saknar intresse för allmänheten samt endast berör ett fåtal sakägare har ändringen bedömts kunna ske med sk enkelt planförfarande.

Redaktionellt tillägg.

Tillägg

Planhandlingen har redaktionellt justerats dels försättsbladets rubrik dels planbeskrivningen under rubrikerna fornlämningar och miljökonsekvenser.

Plan- och Arkitektur i Malmö AB

Thor Heijkenskjöld
Thor Heijkenskjöld
Arkitekt SAR

ANTAGANDEHANDLING**Ändring av Detaljplan för EKEN 8 i Viken, Höganäs kommun, Skåne län****Tillägg till
PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom **EKEN 8**. Underliggande detaljplans plankarta "Förslag till ändring av stadsplanen för kv **EKEN mfl** i Viken, Höganäs kommun, Malmöhus län" fastställd av Länsstyrelsen den 29 april 1988 gäller jämsides med undantag för nedan ändrade bestämmelser.

§ 1*Mom 1**c***PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING****Byggnadskvarter.**

Eken 8 får användas endast för bostäder, handel och kontor var för sig eller i kombination.

§ 2*Mom 1***MARK SOM INTE ELLER ENDAST I MINDRE
OMFATTNING FÅR BEBYGGAS**

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Mom 2

Med pl och punktprickning betecknad del av byggnadskvarter eller specialområde skall hållas planterat och får inte bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

Mom 4

Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader samt även mindre del av huvudbyggnad uppföras om detta för varje särskilt fall provas lämpligt

§ 3**SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR
ALLMÄN TRAFIK**

Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

§ 6*Mom 2***BYGGNADS LÄGE**

Uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader får uppföras i tomtgräns, där så provas lämpligt.

Mom 3

Huvudbyggnad skall placeras 4,5 meter från tomtgräns.

§ 8**BYGGNADS UTFORMNING***Mom 1*

På med romersk siffra betecknad mark får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Mom 2

På med I betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,0 meter.

Mom 3

Uthus, garage eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras till större höjd än 2,7 meter.

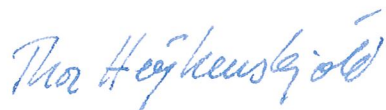
Mom 4

På Eken 8 ska huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet av minst 40 och högst 50 grader. Särskild del av huvudbyggnaden innehållande garage, förråd o dyl omfattas inte av bestämmelsen.

§ 9**HÄNSYN***Mom 1*

Eken 8 ingår i område där särskild uppmärksamhet fordras med hänsyn till bebyggelsens och markens kulturhistoriska värde.

Plan- och Arkitektur i Malmö AB



Thor Heijkenskjöld
Arkitekt SAR

ANTAGANDEHANDLING

Ändring av Detaljplan för EKEN 8 i Viken, Höganäs kommun, Skåne län

**Tillägg till
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden bestäms för själva ändringen till fem år..

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning fastighetsbildningen är aktuell.

Fastighetsplan Inom planområdet finns inte behov att ändra gällande fastighetsplan.

Plan- och Arkitektur i Malmö AB



Thor Heijkenskjöld
Arkitekt SAR