

Ändring av detaljplan för

KUSTEN 26

Vikens tätort, Höganäs kommun, Malmöhus län

STADSBYGGNADSKONTORET 1996-12-02

Sören Stenqvist
Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

Dag Strandin
Dag Strandin
stadsarkitekt

Tillägg till planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Underliggande detaljplan (stadsplan för kv. Ömen m.fl. i Viken, fastställd 1987-11-10 med arkivnr 40/90) gäller jämsides. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelse markerad med * gäller hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdet.

MARKANVÄNDNING

BC Bostäder, samlings- och föreningslokal.

UTFORMNING

* Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,8 m
Utan hinder av höjdbestämmelsen får takkupor anordnas till högst en tredjedel av takets längd i takfall mot sydväst.

q Byggnad som omfattas av PBL 3 kap. 12§.
Byggnaden får inte rivas. Tegel (puts), fasader, taktegel och träfönster skall bevaras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

* Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.
* Bygglövsansökan krävs även för omfärgning och för underhåll av särskilt värdefull byggnad (q-märkt).
* Den tomtindelning som fastställdes den 11 juni 1949 upphör att gälla för tomt nr 12 i kvarteret Kusten.

ANTAGANDEHANDLINGAR

Karta med bestämmelser
Beskrivning
Genomförandebeskrivning
Särskilt utlåtande
Fastighetsförteckning
Stadsplan fastställd 10 nov 1987
arkivnr 40/90.

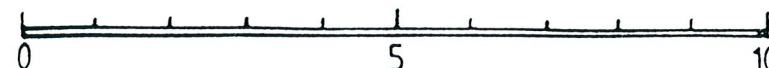
BESLUTSDATUM

Antagande 97-01-27
Laga kraft 97-03-03



Tillägg till plankarta

Skala 1:1000



Ändring av detaljplan för
KUSTEN 26
Vikens tätort, Höganäs kommun, Malmöhus län.

Tillägg till PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen är upprättad på ett blad innehållande tillägg till plankarta och tillägg till planbestämmelser. Som separata handlingar ingår denna beskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över samråd. Underliggande detaljplan (stadsplan för kv. Örnen m.fl. i Viken, fastställd 1987-11-10 med arkivnr 40/90) gäller jämsides. Sammansättning av de bestämmelser som fortsatt gäller och de som upphävts genom ändringen återfinns i bilaga till denna beskrivning.

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

Planändringens syfte

Planen syftar till att medge bostadsändamål på fastigheten med beaktande av kulturmiljövärdet. Planändring är föranledd av att Vikens missionsförening har sålt missionshuset till privatpersoner som avser att bebo fastigheten.

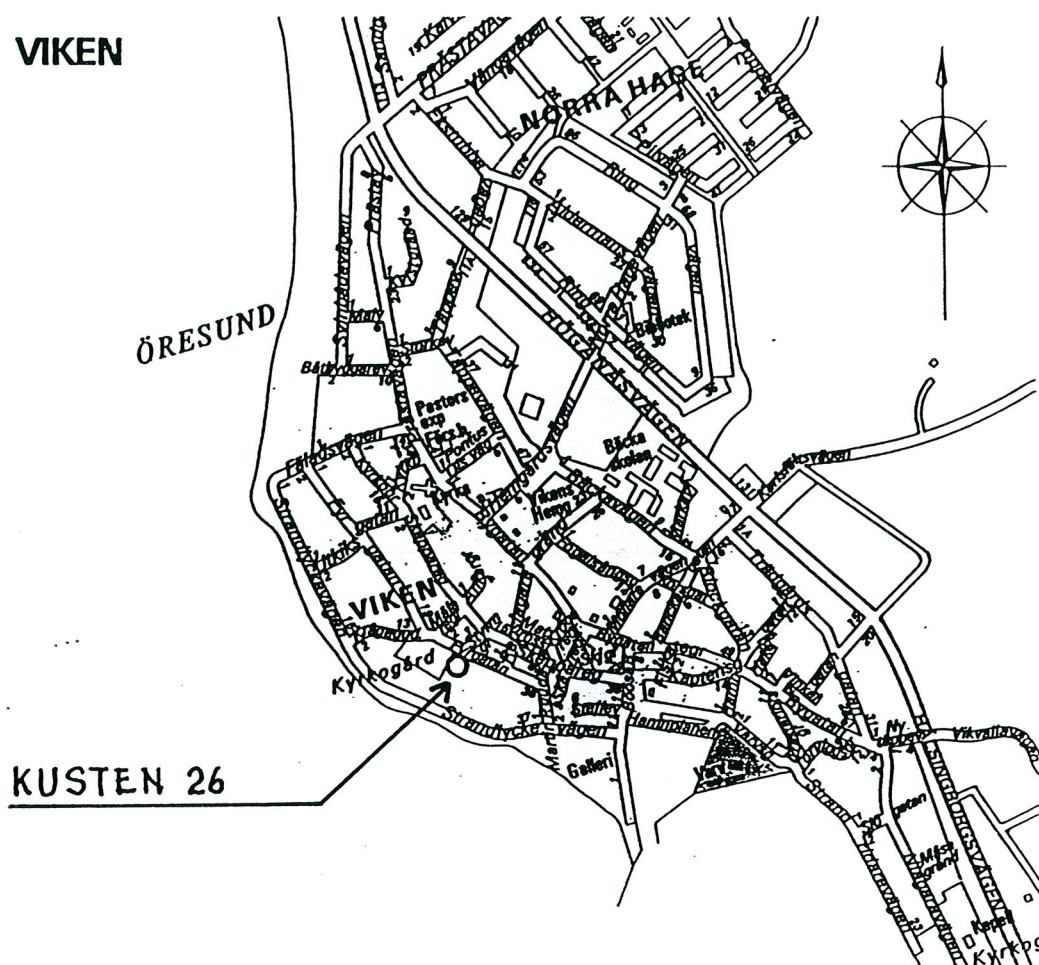
Avvägning enligt NRL (naturresurslagen)

Planändringen bedöms vara förenlig med NRL och med antagen översiktsplan.

Plandata

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Vikens tätort invid kyrkogården. Området omfattar fastigheten Kusten 26 bebyggt med ett missionshus. Areal är 402 kvm. Marken är privatägd.

VIKEN



Tidigare ställningstaganden

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

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

Som detaljplan för området gäller en stadsplan fastställd 1987-11-10. Enligt planbestämmelserna får området endast användas för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål. Byggnad får upptas i en våning med 3,3 m höjd. Missionshuset har bestämmelse q till skydd för dess yttre form och allmänna karaktär.

Som fastighetsplan för området gäller en tomtindelning fastställt 1949-06-11. Nuvarande fastigheterna Kusten 24, 25, 26 och 27 samt del av Viken 135:28 ska bilda tomt nr 12 om 1942,5 kvm.

Enkelt program för ändring av detaljplan godkändes av byggnadsnämnden i november 1996.

Förändringar

Genom tillägg till planbestämmelser medges bostadsändamål förutom samlings- och föreningslokal. Då nu missionshuset är sålt och ursprunglig användning har upphört är det rimligt att medge ny användning. Därmed ges även förutsättningar för underhåll och bevarande av byggnaden.

Fastigheten karaktäriseras av en stor byggnad på en liten tomt. Utrymme för friyta och biluppställning är begränsat. Byggnaden är möjlig att inreda för bostadsändamål med rimliga ingrepp. Stora salen ges speciell karaktär. Vid en sammanvägning av de kvaliteter och brister som noterats är det skäligt att medge bostadsändamål.

Med hänsyn till byggnadens karaktär, historia och läge i byn bör möjlighet till samlings- och föreningslokal kvarstå även om det för dagen inte är aktuellt.

Missionshuset är uppfört 1875 över en T-formad plan med en länga i liv med gatan och en tvärställd länga mot SV med något lägre tak. Fasaderna är av mestadels gult tegel över en svart putsad naturstensgrund. Gavelfasaden mot SV är sekundärt ljust slätputsad. Sadeltaget med synliga profilerade taktassar, är täckt med rött enkupigt tegel och är i nock försett med två oputsade skorstenar. De vitmålade fönstren är i bottenvåningen stickbågiga med mittpost och fasta spröjsar. En takgesims med utkragande strömskifte är synlig i gatulängans gavlar.

Interiören domineras av en samlingssal med predikstol och en läktarvåning stödd av dekorerade träpelare. Inredningen är målad vit och grön. Taket i salen går upp till hanbanden och är klätt med pärlspontpanel.



Under rubriken utformning ändras tillåten byggnadshöjd till befintligt mått. Två enfönsters takkupor har i lovprövning medgetts i takfall mot sydväst vilket bekräftas i ny bestämmelse. Skyddsbestämmelse q moderniseras och bygglovsplikten höjs genom administrativ bestämmelse.

STADSBYGGNADSKONTORET

Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

1996-12-02

Dag Strandin
stadsarkitekt

Ändring av detaljplan för
KUSTEN 26
Vikens tätort, Höganäs kommun, Malmöhus län.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

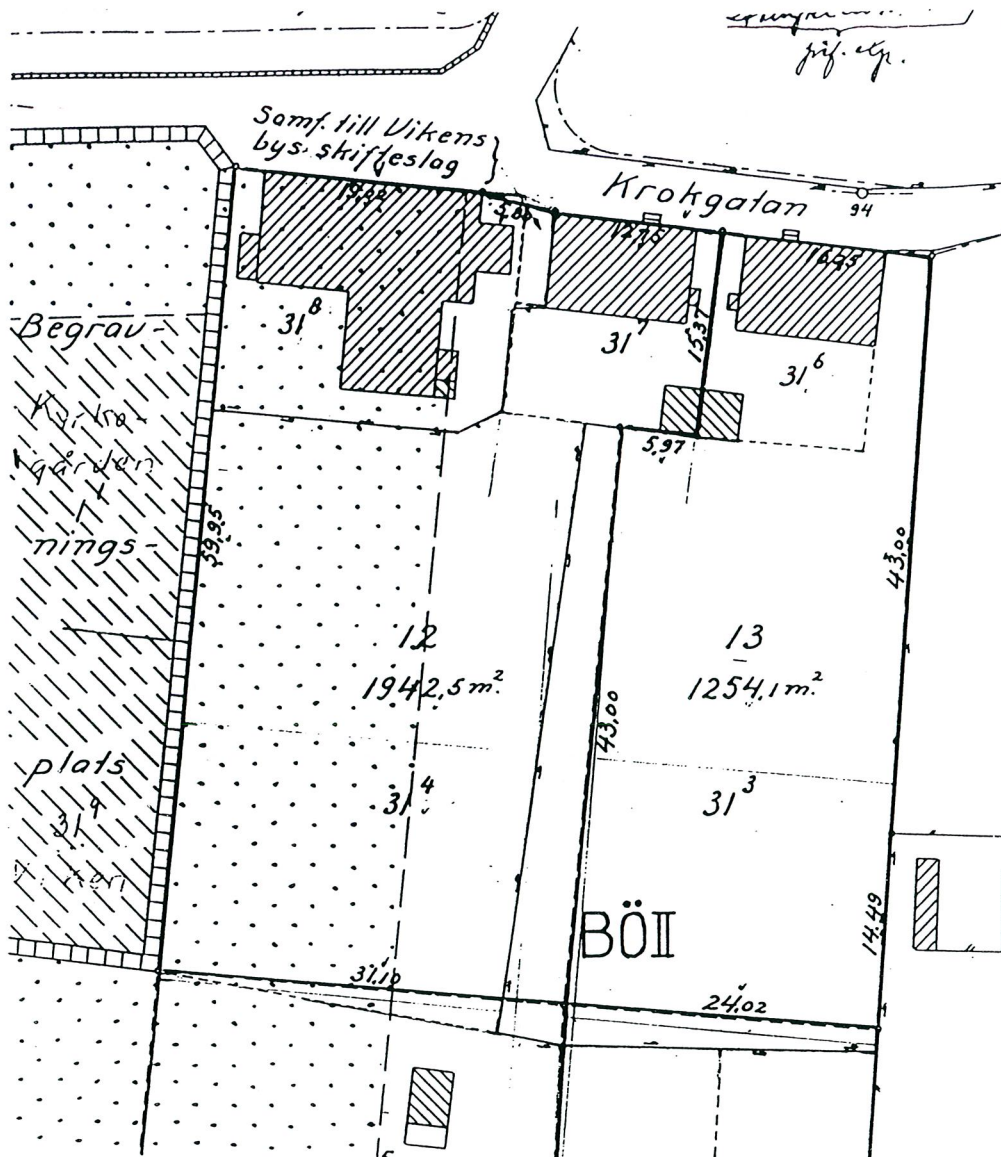
Nya fastighetsägare genomför efter bygglov 1996-11-03 vissa ändringsarbeten på missionshuset. Snarast efter det att ändring av detaljplan vunnit laga kraft prövas fråga om bygglov för ändrad användning från missionshus till enbostadshus. Därefter kan inflyttning ske. Fastighetsägarna ansvarar för ändringsarbeten och ansökningar om lov.

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

Gällande detaljplan saknar genomförandetid. Planerad förändring sker snarast. Det finns dock inte skäl att välja annan genomförandetid än lagens längsta -15 år.

Fastighetsrättsliga frågor

Nu gällande tomtindelning strider mot såväl 1988 års stadsplan som nu aktuell detaljplaneändring. Tomtindelningen grundas på 1938 års stadsplan, där missionshuset saknar byggrätt och då inte heller kan utgöra egen tomt. Genom en administrativ bestämmelse upphör tomtindelningen att gälla för tomt nr 12. Därmed legaliseras Kusten 26 som egen fastighet. Om parterna så överenskommer finns även möjlighet att reglera mark mellan Kusten 24 och 26. Behov av ny fastighetsplan bedöms inte finnas.



Utdrag ur 1949 års tomtindelning

Ekonomiska frågor

Kostnad för planarbete belastar fastighetsägarna genom kontrakt.

Kostnad för byggnadsarbete belastar fastighetsägarna.

Inga kostnader bedöms uppkomma för stat eller kommun vid plangenomförande.

STADSBYGGNADSKONTORET

1996-12-02

Sören Stenqvist
Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

Dag Strandin
Dag Strandin
stadsarkitekt

BESLUTSDATUM:
Antagande.... 97-01-27
Laga kraft.... 97-03-03