



Akt nr:

1284-P08/385

AU\$1284-P08/385

Upprättade år 2008	Ärendenummer M08501
Ärende Detaljplan för Furan 22 i Viken	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹..... band

.....¹⁴..... numrerade sidor

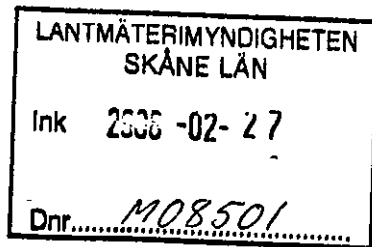
.....⁷..... inneliggande kartor

.....¹..... andra kartor

1284-P08/385



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN



2007-12-27

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Furan 22 i Viken,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2007-11-13 § 386 antagit
detaljplan för Furan 22 i Viken, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 12 december 2007.

Planavdelningen

Karl Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

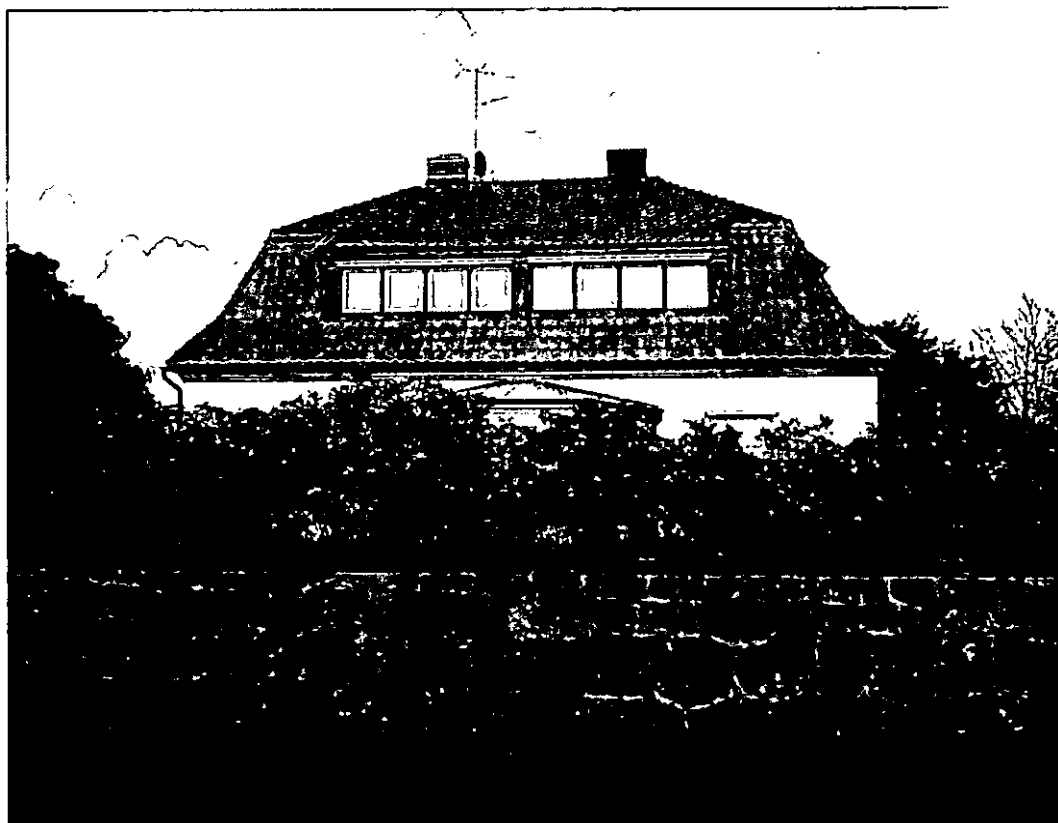
Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten
Furan 22 i Viken
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har

upprättats: 2007-09-23

antagits av BN: 2007-11-30

vunnit laga kraft: 2007-12-07

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen skall möjliggöra tillbyggnad till befintligt bostadshus. Befintliga förhållanden och fastighetens betydelse i kulturmiljön i Viken kommer att ingå i avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen.

Huvuddrag

Aktuell fastighet ingår i den tätbebyggda strukturen i Vikens samhälle. Detaljplanens regelverk kommer att dels innefatta rådande förhållanden vad gäller bebyggelsen på fastigheten dels möjliggöra tillbyggnad. Byggnadsåtgärder regleras också för att stärka det lokala intresset för kulturmiljövård i Viken. Planprocessen bedrivs som enkelt planförfarande.

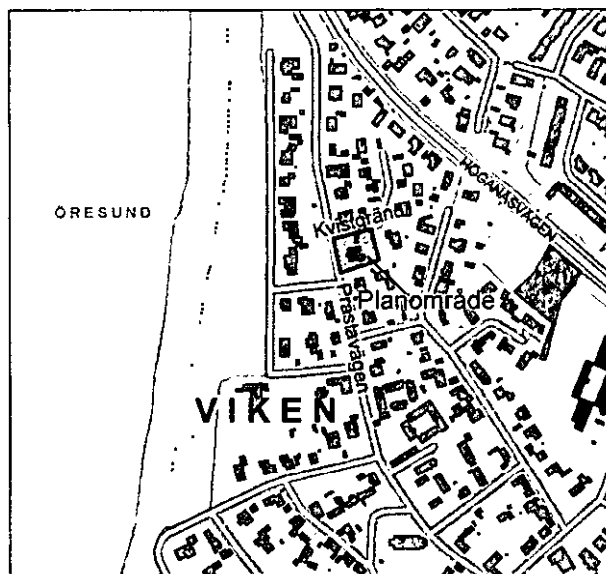
Bakgrund

Den 14 februari 2007 ansökte fastighetsägaren om planändring för att kunna genomföra en angelägen tillbyggnad till huvudbyggnaden. Bakgrunden var att ett tidigt samråd med bygglovsavdelningen hade gett resultatet att önskad tillbyggnad inte kunde beviljas med stöd av gällande detaljplan. Då de planerade åtgärderna bedömdes väl motiverade rekommenderade bygglovsavdelningen att en ändring av gällande detaljplan borde kunna prövas i en planprocess för aktuell fastighet.

Byggnadsnämnden uppdrog den 20 februari 2007 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Furan 22 i Viken. Planarbetet prioriterades med förtur. Planavdelningen fick också i uppdrag att upprätta planavtal med fastighetsägaren.

Plandata

Planområdets läge och omfattning



Översiktskarta

Planområdet är beläget i den norra delen av Vikens samhälle i Höganäs kommun och omfattar endast den aktuella fastigheten. Fastigheten ansluter i väster till Prästavägen som också utgör fastighetens gatuanslutning, i norr till Kvistvägen, i övrigt ansluter fastigheten till tomtmark i det egna kvarteret.

Areal

Fastighetens areal är 1448 kvm.

Markägare

Fastigheten är i privat ägo.

Beskrivning av området

Planområdet består av en fastighet som är omgärdad av mur mot Prästavägen och högt staket/plank mot Kvistvägen och grannfastigheterna. Fastigheten har en uppväxt trädgård.

Miljöaspekter**Förenlighet med 3, 4 och 5 kap**

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 miljöbedömning av planen eller ändringen, 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 med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen finner att så är fallet.

Den aktuella detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför genomförs inte ytterligare miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Konsekvenserna av planens genomförande redovisas i denna beskrivning.

Tidigare ställningstagande**Översiktsplaner**

Planområdet ingår i översiktsplanen för Höganäs kommun antagen av kommunfullmäktige i oktober 2002 och aktualiserad i december 2005. Planområdet ingår i området för befintlig tätortsbebyggelse. Denna detaljplan är inordnad i översiktsplanens förslag och rekommendationer.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan som medger en huvudbyggnad på fastigheten är en byggnadsplan som vann laga kraft den 9 mars 1988. Planen visar i närområdet bostadsbebyggelse med villakarakter. Planen saknar genomförandetid.

Riksintresset Gamla Viken

Aktuellt område ligger inom riksintresset kustzonen. Området är befintlig och bestående tätortsstruktur. Detaljplanens genomförande kommer inte att påverka riksintresset.

Aktuellt planområde ingår inte i Riksintresset för kulturmiljön, Gamla Viken, utan ligger omedelbart utanför. Gränsen för riksintresset går i fastighetens södra gräns. I kommunens kulturmiljöplan, 1993, redovisas fastigheten Furan 22 som det nordligaste huset inom det lokala bevarandeintresset och huvudbyggnaden har där status som byggnad med påtagligt värde för kulturmiljön.

Kulturmiljö och befintlig bebyggelse

I Kulturmiljöplanen betonas infartsmiljöerna till Gamla Viken. En av de gamla infarterna utgör Prästavägen från norr, med Vikens kyrka som fondmotiv. I Kulturmiljöplanen har de tre tidiga 1900-tralsvillorna utmed Prästavägen i kvarteret Furan utpekats som byggnader med påtagligt värde för kulturmiljön.

Furan 22 är bebyggd med en villa från tidigt 1900-tal, uppskattningsvis uppförd omkring 1920. Den symmetriska villan har granitsockel, putsade fasader, fönster av jugendmodell med smårutor i ovanbågarna, och en tegelfris vid takfoten. Byggnaden har ett helvalmat mansardtak täckt med rött lertegel och två skorstenar. Enligt byggnadsnämndens arkiv har förändringar skett genom bygglov 1939 och 1961 och 1995. De delar som förändras är bland annat takkupor och burspråk mot Prästavägen.

Furan 22 har bevarat sin huvudkaraktär av herrgårdsinspirerad villa från tidigt 1900-tal och dess utseende mot Prästavägen bedöms ha ett tydligt kulturmiljövärde. Att förändringar får ske mot baksidan, som redan är förändrad och mindre synlig från allmän plats bedöms förenligt med kulturmiljöaspekterna. Sådana förändringar bör dock ske med varsamhet och respekt för det ursprungliga huset.

Förutsättningar

Kulturmiljö och bybild

I kommunens Kulturmiljöplan betonas infartsmiljöerna till gamla Viken. En av dessa utgörs av Prästavägen som leder in till Viken från norr, med Vikens kyrka som fondmotiv. I nämnd plan har de tre tidiga 1900-talsvillorna utmed Prästavägen i kvarteret Furan bedömts ha påtagligt värde för kulturmiljön.

Bebyggelse

Fastigheten Furan 22 är bebyggd med en villa uppförd år 1907. Den symmetriska villan har granitsockel, ljus putsade fasader, fönster av jugendmodell med smårutor i ovanbågarna samt en tegelfris vid takfoten. Byggnaden har ett halvvalmat mansardtak täckt med rött lertegel samt två skorstenar. Enligt handlingar i byggnadsnämndens arkiv har bygglovsreglerade förändringar skett år 1939, 1961 och 1995. De delar som förändrats är bland annat takkupor och burspråk mot Prästavägen.

Huvudbyggnaden på fastigheten Furan 22 har en bevarad huvudkaraktär av herrgårdsinspirerad villa från det tidiga 1900-talet. Byggnadens utseende mot Prästavägen bedöms ha ett tydligt kulturmiljövärde.

Befintlig total byggnadsarea på fastigheten är ca 260 kvm.

Offentlig och kommersiell service

Ett begränsat utbud av kommersiell service finns i samhället. För ett bredare utbud hänvisas till Höganäs centrum. Beträffande offentlig service finns bibliotek, förskolor, skolor och fritidshem, även läkare och tandläkare finns i samhället.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas vid markarbeten skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornminneslagen är generellt tillämplig.

Trafik

Planområdet ansluter trafikmässigt till Prästavägen som är en huvudgata i Gamla Vikens samhälle. Parkering för minst två bilar finnas inom fastigheten. Tillfarten är gemensam med en innanför liggande skafthtomt. Kollektivtrafik finns på Höganäsvägen, avståndet till hållplats är cirka 300 meter.

Luftföroreningar

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 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid.

Genomförda mätningar 2002-2003 i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormen. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar överskrider ibland normen.

Buller

Endast lokaltrafik passerar fastigheten. Tomt och byggnader skyddas av mur mot gatan. Bullerstörningar över bullernorm bedöms inte förekomma.

Teknisk försörjning

All nödvändig teknisk försörjning för ny bebyggelse finns i området.

Avfall

Sophantering sker på varje fastighet. Närmaste återvinningsstation finns vid Solrosvägen.

Planens utformning

Planbestämmelser

Planbestämmelserna har utformats för att möjliggöra tillbyggnad till befintligt bostadshus, ta in befintliga förhållanden och utöka möjligheterna att bebygga fastigheten. Vidare har regler för varsam behandling av bostadshusets kulturhistoriska värden införts.

Ett viktigt motiv för ändring av bestämmelserna för fastighetens huvudbyggnad är en planerad om- och tillbyggnad för att få bostaden fullt tillgänglig. De nya bestämmelserna gör det möjligt att bygga till huset för att kunna nå även andra våningen med hiss. Det har bedömts möjligt att genomföra nämnd tillbyggnad på

huvudbyggnadens östra sida under förutsättning att tillbyggnaden endast upptar en del av denna fasad. Reglerna ger möjlighet till en tillbyggnad på 50 % av husets längd och till en totalhöjd av 7,5 meter.

Nytt värde för byggnadsarean införs för att dels möjliggöra tillbyggnad till huvudbyggnaden dels möjliggöra förändringar av byggnader för garage och uthus. Ny byggnadsarea blir ca 300 kvm.

Varsamhetsbestämmelse införs i detaljplanen. Motivet för denna är att bevara bostadshusets huvudkaraktär och dess värde för kulturmiljön. Främst är det fråga om att värna byggnadens utseende mot Prästavägen. Varsamhetsbestämmelsen har sin tyngdpunkt i varsam hantering av huvudbyggnadens fasad och tak mot Prästavägen. Detta regleras med föreskrift om att denna del av huset inte får förvanskas och att väsentliga detaljer ska behållas.

Förändringar på husets östra sida mot gården bedöms förenliga med kulturmiljöaspekterna om förändringarna genomförs varsamt och med respekt för det ursprungliga huset. Motivet för det senare är att denna del av huset redan är förändrat och mindre synligt från vägarna.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser

Planens genomförande är förenlig med gällande översiktsplan. Genomförandet motsvarar ambitionerna i kommunens kulturmiljöplan.

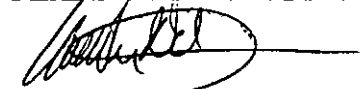
Viken är en långsiktigt bestående bostadsort. Planområdet är redan ianspråktaget för aktuellt ändamål och planens genomförande medför ingen påverkan på bybilden.

Planens genomförande innebär inte heller i övrigt några negativa konsekvenser för omgivningen.

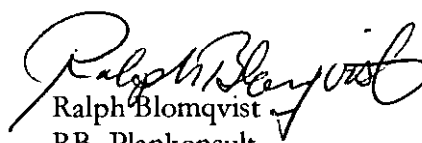
Medverkande tjänstemän

Stadsantikvarie Henrik Ranby och Planassistent Agneta Olsson

PLANAVDELNINGEN



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Ralph Blomqvist
RB- Plankonsult



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten
Furan 22 i Viken
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har

upprättats: 2007-09-23

antagits av BN: 2007-11-30

vunnit laga kraft: 2007-12-12

Organisatoriska frågor

Allmänt

Detaljplanen skall möjliggöra tillbyggnad till befintligt bostadshus. Befintliga förhållanden och fastighetens betydelse i kulturmiljön i Viken kommer att ingå i avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen.

Tomtmarken är privatägd.

Ansvarsfördelning

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.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från fastighetsägare.

Tidplan

Planarbete bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under hösten/vintern 2007.

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

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Det behövs ingen utbyggnad av tekniska anläggningar.

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

Kabelvisning ska ske före igångsättning av markarbeten.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga åtgärder är nödvändiga.

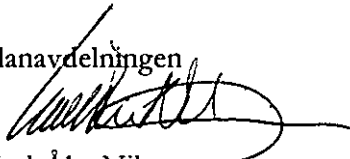
För planområdet finns en gällande tomtindelning från 1961 som stämmer överens med detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen medför inga kostnader för Höganäs kommun.

Planarbetet bekostas av ägaren till fastigheten Furan 22.

Planavdelningen


Karl-Åke Nilsson
Planchef