

Akt nr:

1284 - P150

AU\$1284-P150

FRM

1284-P150
karta inbunden

Upprättade år 1995	Dnr 95/55
Ärende Ändring av detaljplan för SKONAREN 1 i Viken	
Registerområde Höganäs	
Kommun Höganäs	Län Malmöhus

Ursprunglig plan, se akt..1284-P53

Ändring av plan, se akt.....

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

..... 1 band
..... 25 numrerade sidor
..... 1 inb. inläggs-karta
..... — annan karta



LÄNSSTYRELSEN
MALMÖHUS LÄN
Enheten för Samhällsplanering
Byrådirektör
Ralph Friberg
040-14 61 10

Registrerat

1284-P150

MEDDELANDE/LAGAKRAFTBEVIS

1

1994-12-01

2023-14930/94
84-B-0068

Byggnadsnämnden
Höganäs kommun
Stadshuset
263 82 HÖGANÄS

94. 12. 02.
95/55

Detaljplan för SKONAREN 1 i Viken, Höganäs kommun.

MEDDELANDE

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har den 25 oktober 1994 § 489 antagit detaljplan för SKONAREN 1 i Viken.

Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut.

LAGAKRAFTBEVIS

Enligt länsstyrelsens diarium har överklagande över byggnadsnämndens beslut inte inkommit. Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 24 november 1994.

Ralph Friberg

SÄNDLISTA

Kopia till

Fastighetsbildningsmyndigheten i
Landskrona lantmäteridistrikt
Lantmäteriet
Kommunfullmäktige i Höganäs kommun
Enheten för samhällsplanerings arkiv

/RFg/2023/94-14930.doc



5
1284-P/50
HÖGANÄS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

A-B Johansson
042/337 177

1995-01-17

Er beteckning

Vår beteckning

Länsstyrelsen i M-län
Planenheten
205 15 MALMÖ

Fastighetsbildn.mynd.
Box 276
261 23 LANDSKRONA

Fastighetsregistermyndigheten
Agneta Bildsten
205 15 MALMÖ

ÖVERLANTMÄTARMYNDIGHETEN
Malmöhus län

Ink. 1995-01-18

Dnr. 95/55

Härmed översändes arkivhandlingar för detaljplan över:
SKONAREN 1 i Viken, Höganäs kommun.

Med vänlig hälsning
STADSBYGGNADSKONTORET

Ändring av detaljplan för
SKONAREN 1 i Viken
 Höganäs kommun, Malmöhus län.

Tillägg till
PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser och illustration.
 Planbeskrivning.
 Genomförandebeskrivning.
 Fastighetsförteckning.
 Efter samråd tillkommer utlåtande över inkomna synpunkter.

Plankartan är upprättad genom utdrag ur gällande stadsplanekarta, arkivnummer 112/90.

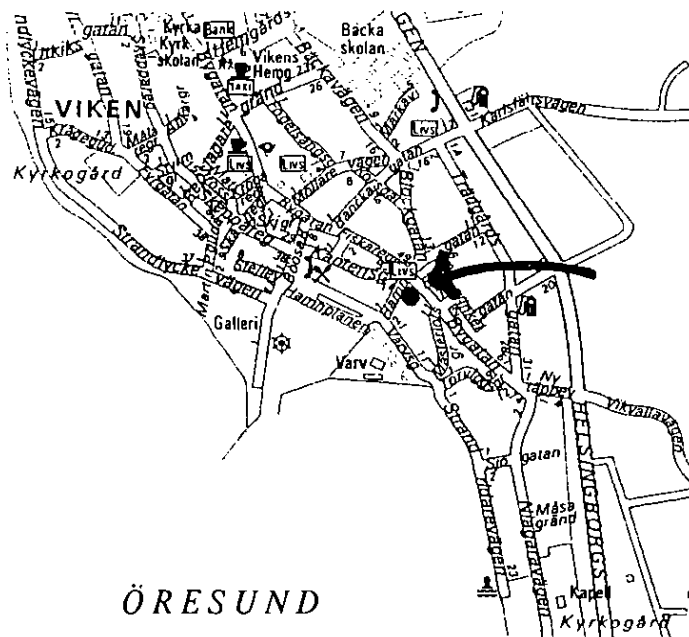
Detaljplanen avses handläggas som enkelt planförfarande.

PLANOMRÅDETS OMFATTNING OCH LÄGE

Planområdet omfattar fastigheten Skonaren 1 i Viken. Fastigheten är belägen knappt 100 m norr om Vikens hamn, i korsningen Bygatan/Kaptensgatan/Hamngatan.

SYFTE

Planarbetet syftar till att ändra användningen för fastigheten till bostadsändamål.



ÖRESUND

Planområdets läge i Viken.

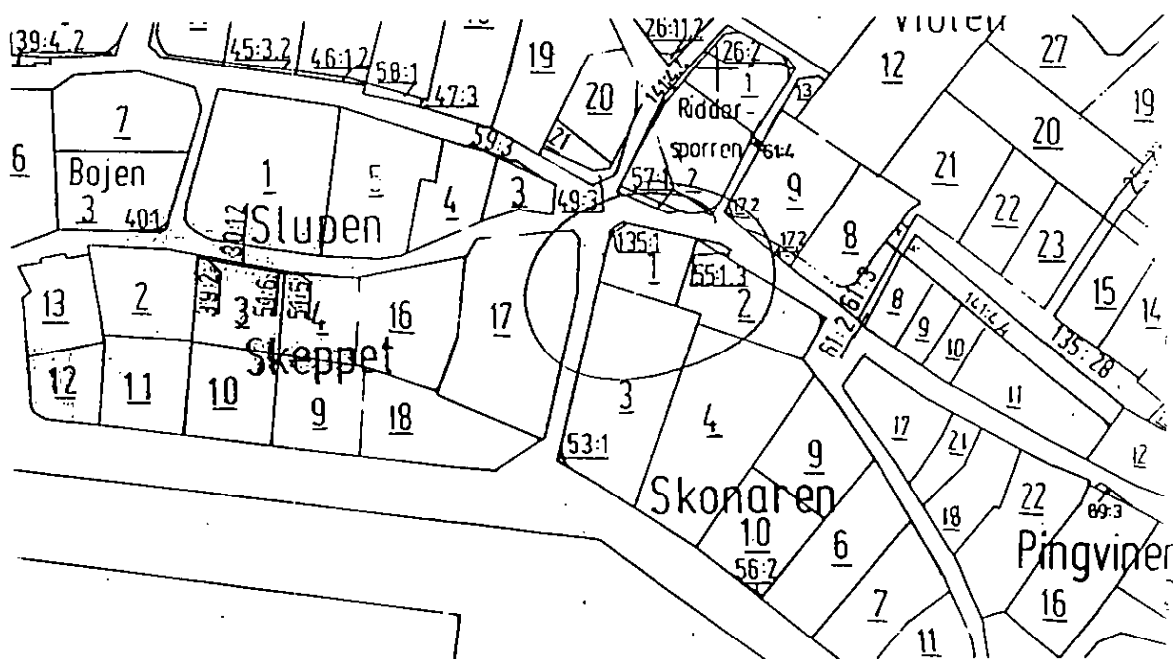
MARKANVÄNDNING

Fastighetens areal är 372 m² varav befintlig byggnad utgör c:a 135 m². Byggnaden är från 1937. Fasaden är slätputsad, vit, med blåmålade fönster och eternittak. Byggnaden har hög takfot; 3,70 - 4,25 m. Variationen beror på att marken sluttar mot havet. På taket finns en mindre påbyggnad, som erinrar om byggnadens användning till frikyrkolokal. "Betania" står skyltat över gaveldörren. Byggnadens bredd och höga takfot ger den en volym, som tydligt visar dess tidigare offentliga användning. Invändigt finns bl.a. en samlingssal med hög takhöjd.

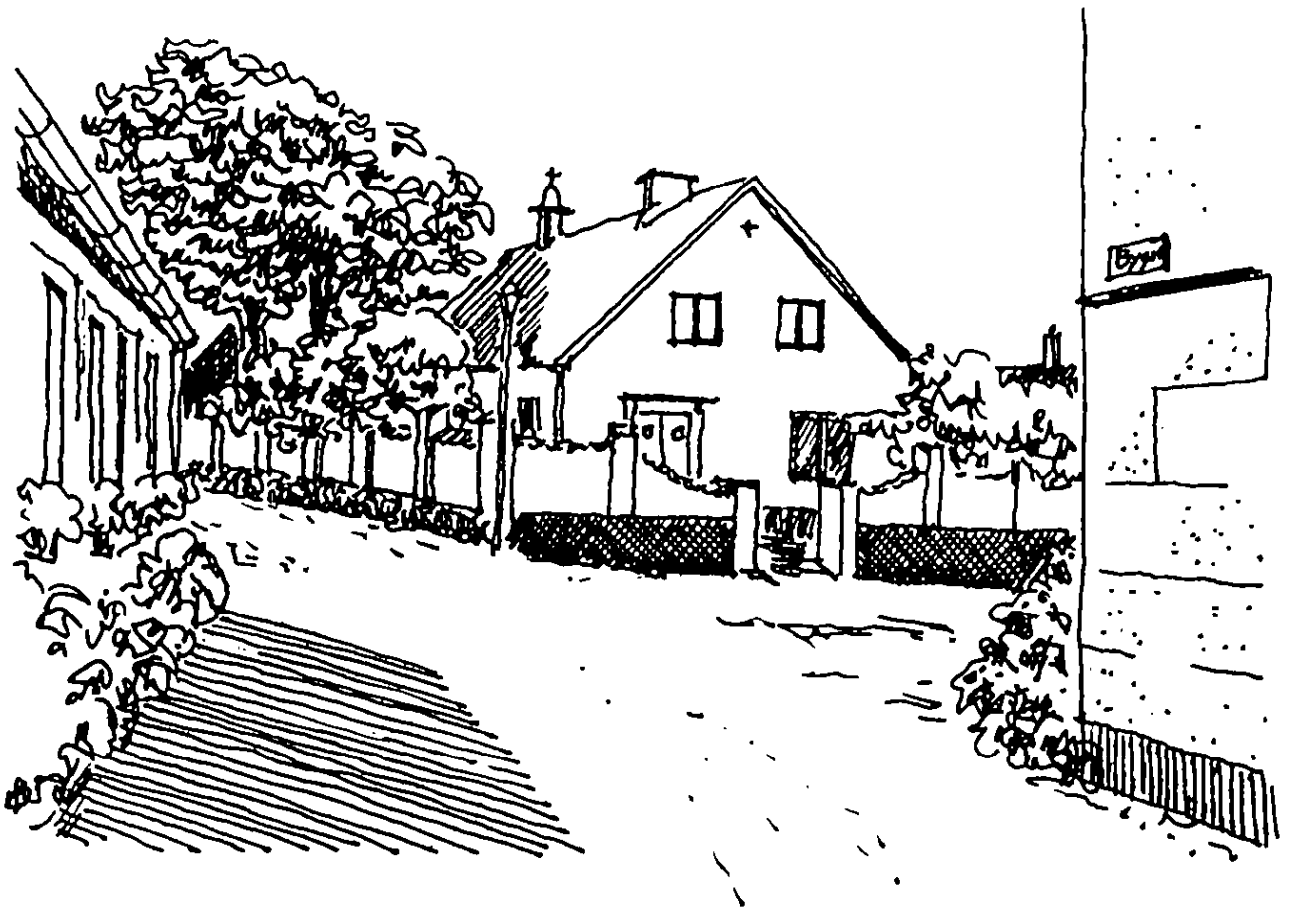
Runt fastigheten finns en 1,85 - 2,15 hög mur, vitputsad, med ett omsorgsfullt utformat entréparti i fastighetens hörn mot gatukorsningen. Muren är viktig för gaturummets begränsning, då byggnaden ligger indragen på tomten. Fastighetens friyta är mycket liten.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Fastigheten är belägen inom område för detaljplan fastställd 88-03-08 och laga kraft vunnit 90-10-24. Markanvändningen är angiven till samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål. Tillåten byggzon omfattar befintlig byggnad. I förlängning av byggzonen mot tomtgränsen i öster får uthus och dylikt undantagsvis uppföras. Huvudbyggnad får inte uppföras till större höjd än 3,0 meter, dess tak skall ges en lutning mot horisontalplanet av minst 40 och högst 50 grader. Särskild del av huvudbyggnad innehållande garage, förråd o. dyl. omfattas ej av bestämmelsen. Som övergångsbestämmelse anges att utan hinder av ovan relaterade höjd- och taklutningsföreskrifter, får till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om inte därigenom byggnadens yta, våningsantal eller höjd ökas eller dess taklutning förändras samt om åtgärden inte står i strid med den kulturhistoriska miljön. Fastigheten ingår i det område i detaljplanen, där särskild uppmärksamhet fordras med hänsyn till bebyggelsens och markens kulturhistoriska värde.



Utdrag ur registerkarta.



Vy mot öster från Bygatan.

KULTURMILJÖ

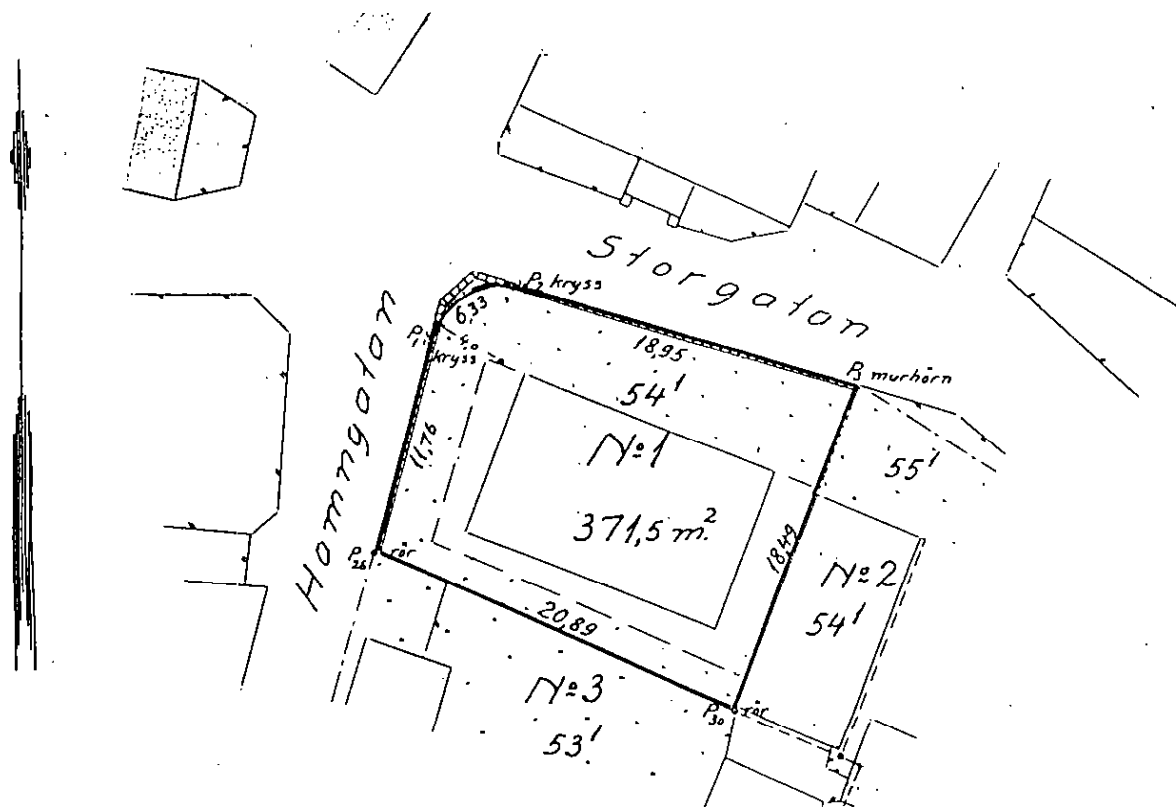
Planen från -90 syftade främst till att klarlägga och skydda kulturhistoriska intressen, vilket i princip innebär att stora delar av den befintliga bebyggelsen, befintliga gatusträckningar och gatubredder, vegetation, hägnader m.m. bevaras.

Gamla Viken ingår i av staten beslutade område av riksintresse för kulturmiljövård.

I översiktsplan och kulturmiljöplan fastställs att det lokala bevarandointresset i huvudsak sammanfaller med riksintresset. Enligt rekommendationerna i dessa, bör detaljplanearbete inom riksintresset syfta till att komplettera det skydd, som föreligger i gällande planer, t.ex. beträffande vegetation. Förvanskande ombyggnader får inte förekomma och rivningar av äldre byggnader bör ej tillåtas. På alla typer av förändringar vad gäller byggnader, markbeläggningar, plank m.m. skall särskild hänsyn till den befintliga kulturmiljön tas. Nybebyggelse skall anpassas till kulturmiljön.

FORNMINNEN

I länsstyrelsens register för fornminnen finns inga kända fornminnen inom området. Om fornlämningar påträffas vid ev. markgrepp, skall arbetet avbrytas och samråd ske med länsstyrelsen i enlighet med bestämmelserna i Kulturminneslagen.



Utdrag ur tomtmätning 43-07-23.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För fastigheten gäller tomtindelning från 43-05-31. Denna innebär att en hörnavskärning är genomförd. Enligt gällande detaljplan förutsättes att fastighetsreglering sker för att skydda miljön och den befintliga muren, vilken har betydelse för gaturummet.

För fastigheten Skonaren 1 föreslås tomtindelning upphöra att gälla.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunen är huvudman för gator och allmän platsmark samt för vatten- och avloppsnätet. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

PLANENS INNEHÅLL

Markanvändningen för fastigheten Skonaren 1 föreslås till bostadsändamål, med tillägget att endast en lägenhet får finnas, då tillgänglig friyta är begränsad.

Plankartan ändras ej.

Höjdbestämmelser och bestämmelser avseende taklutning kvarstår oförändrade.

Dock har en bestämmelse som begränsarnockhöjden till 8,0 meter införts. Då fastigheten är belägen inom riksintresse för kulturmiljövård är det av vikt, att eventuell nybyggnad till volym, skala och material anpassas den kulturhistoriskt intressanta bostadsbebyggelsen i omgivningarna. Det f.d. missionhuset är en stor byggnad avsedd för offentligt ändamål, medan för bostadsanvändning en mindre byggnadsvolym kan vara tillräcklig. Utnyttjandemöjligheterna blir i stort sett oförändrade, där dagens byggnad har en relativt hög takfotshöjd, flackt tak och ennockhöjd på 8,20 - 8,40 m, medan eventuell nybyggnad får lägre takfotshöjd, brantare taklutning, något lägre taknockshöjd men med möjlighet att bygga kupa mot söder, vilket inte är möjligt på befintligt hus.

Oförändrat från gällande plan kvarstår möjligheten att ändra och restaurera befintlig byggnad, om inte byggnadens volym, höjd eller taklutning därigenom ökas, vilket innebär bl.a. att kupa inte kan anordnas. Detta har redaktionellt förtydligats i planbestämmelserna.

Planen omfattar del av område av riksintresse i gamla Viken och har därför en särskild bestämmelse avseende värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär med t.ex. fasader i sten, eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till omgivningens egenart. Muren är viktig för gatubilden och bör bevaras. Möjlighet att anordna biluppställning på tomten bör dock finnas.

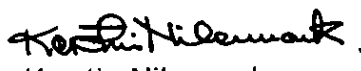
Detaljplanen är förenlig med NRL och den av kommunfullmäktige antagna översiktsplanen.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 94-09-06

Redaktionellt tillägg, förtydligande beträffande kupa.
Höganäs 1994-10-11.


Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef


Kerstin Nilermark
planarkitekt

Detaljplanen har:
antagits av BN.....94-10-25
vunnit laga kraft.....94-11-24

Ändring av detaljplan för

SKONAREN 1 i Viken

Höganäs kommun, Malmöhus län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att ändra användningen för fastigheten från samlings- och föreningslokaler till bostadsändamål. Byggnaden är ett f.d. missionshus.

Dessutom berör planen de kulturhistoriska värdena i området, vilket ingår i rikintresset för kulturmiljövård omfattande gamla Viken.

All mark inom planområdet är i privat ägo.

Ansvarsfördelning.

Kommunen är huvudman för gator och allmän platsmark i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för allmänna VA-anläggningar. Planområdet ingår i verksamhetsområdet.

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

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från fastighetsägaren.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av respektive fastighetsägare.

Tidplan.

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under 1994.

Genomförandetid.

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 15 år från den dag då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Denna detaljplan innebär ingen ändring av områdesgräns för byggnadskvarter gentemot den stadsplan som nu gäller som detaljplan för området.

Fastigheten Skonaren 1 är inte bildad enligt detaljplan. Enligt detaljplanen skall fastighetsreglering ske, så att Viken 135:1 tillförs Skonaren 1. Detta innebär att det nordvästra hörnet av fastigheten skall införlivas den del muren är belägen. Avsikten är att skydda miljön och den befintliga muren, som är viktig för gaturummet.

För fastigheten gäller tomtindelning från 1943-05-31. Detaljplanen överensstämmer ej med tomtindelningen, varför tomtindelningen föreslås upphöra att gälla inom planområdet. Behov av ny fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planarbete m.m. tas ut genom särskilt avtal med fastighetsägarna.

Kostnader för åtgärder på fastigheten belastar fastighetsägarna.

Kostnader för fastighetsbildning fördelas efter erhållen nytta.

STADSBYGGNADSKONTORET

1994-09-06

Detaljplanen har:

antagits av BN: 94-10-25

vunnit laga kraft: 94-11-24