

Akt nr:
1284-P432

AU\$1284-P432

Upprättade år 2011	Ärendenummer M101296
Ärende Detaljplan för del av Viken 135:28 och 52:8.	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...../.... band

...../7.... numrerade sidor

.....-.... inneliggande kartor

...../.. andra kartor

1284-P432



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet

Ink. 2010 -06- 0 8

Dnr. M101296

2010-01-13

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för del av Viken 135:28 och del av 52:8 i Viken,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2009-12-17 § 140 antagit
detaljplan för del av Viken 135:28 och del av 52:8 i Viken, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 11 januari 2010.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Lantmäteriet

Ink. 2010 -06- 0 8

Dnr: M101296

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

Del av Viken 135:28 och del av 52:8 i Viken

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:400 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har:

upprättats: 2009-10-14, redaktionell ändring 2009-12-02

antagits av KF: 2009-12-17

vunnit laga kraft: 2010-01-11

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att bekräfta pågående markanvändning genom att ändra användningen inom markerat planområde från specialområde för fiske och småbåtshamn till bostadsändamål. I detaljplanen överförs och förtydligas bestämmelser om kulturskydd för uthus och huvudbyggnad från gällande plan.

Bakgrund

Kommunstyrelsen uppdrog senast 2009-03-10 åt planavdelningen att ändra del av detaljplanen för Vikens hamn, kv Skeppet m.fl. i Viken. Planändringen sker för att en del av fastigheten Viken 135:28 och del av Viken 52:8 ska säljas för bostadsändamål. Byggnaderna inom det nu aktuella planområdet ägs privat, medan marken ägs av kommunen.

Planförfarande och planprocess

Planen görs med enkelt planförfarande. Planförslaget har varit på samråd i november och förväntas bli antagen i dec-jan.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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 bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan 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 finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar ca 200 kvm och ligger vid hamnplanen i centrala Viken. Området avgränsas av hamnplanen i öster, en restaurang i söder, ett område för upphängning av fiskenät i väster och Stejlegatan i norr.



Markägoförhållanden

Angränsande fastigheter till planområdet är Viken 52:8 och Viken 135:28 som ägs av Höganäs kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

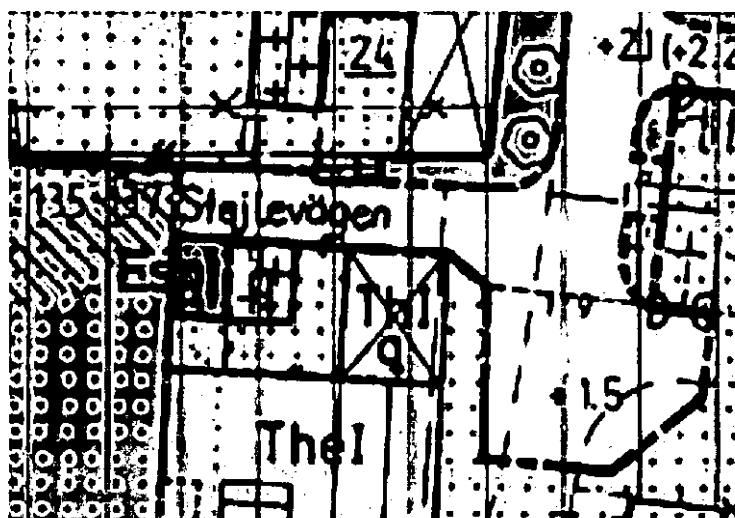
I den fördjupade översiktsplanen för Viken, 2008, anges området som befintlig bostad. Del av Viken 135:28 ligger inom utredningsområde för hamnen, men omfattas inte av utvecklingsplanerna för hamnen.

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresseområde för kulturmiljö i Gamla Viken. Liksom större delen av kommunen omfattas området också av riksintresse för kustzonen.

Detaljplaner

Planområdet och angränsande områden omfattas av detaljplan för Vikens hamn, kv Skeppet m.fl. i Viken. Användning för aktuellt planområde är specialområde för fiske och småbåtshamn. Angränsande användning är gata (allmän platsmark) och nättorkningsplats (stejleplats).



Kulturmiljöer på Kullahalvön

Planområdet ingår i det lokala bevarandeintresset, vilket i det här fallet sammanfaller med riksintresset för kulturmiljö. Bevarandemotivet är *"Gamla Viken har en ålderdomlig och tämligen tät bebyggelsestruktur med karaktär både av skånsk bondby och fiskeläge/sjöfartsort. I byn finns det en mängd välbevarade byggnader, som tillsammans bildar en kulturhistorisk miljö av mycket stort värde."*

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige beslöt 2009-06-17 att sälja del av fastigheten Viken 135:28 m.fl. (Hamnplanen 11) till ägarna av byggnaderna inom det aktuella markområdet. För överlåtelsen krävs detaljplaneändring och avstyckning.

Förutsättningar

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Byggnadens läge/Riskbedömning

Byggnaden ligger ca 1,95 möh och ca 15 m från hamnbassängen i Vikens hamn. Byggnadens sockel är ca 45cm. Marken väster om byggnaden består av en relativt flack, öppen nättorkningsplats. Byggnaden har idag vissa problem med inträngning av vatten i källaren.

Viken är en av SMHI:s mätpunkter av havsnivån i Öresund. Tabellen nedan visar uppmätta högsta havsvattenstånd för olika återkomsttider i Viken för dagens klimat i cm. Siffrorna för 50-års- och 100-årsintervaller är beräknade utifrån historiska uppgifter och dagens mätningar. Det 95 % -konfidensintervallet för osäkerhetsmarginal visas som kursiverade siffror. (Osäkerheten ökar med ökande återkomsttid). Siffrorna i tabellen tar inte hänsyn till framtidens klimat med ev havsnivåhöjning (Källa: *Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys – naturolyckor, översiktsplan ÖP 2010 Helsingborg*, SMHI, SGI 2009).

ÅR	2/år	10/år	25/år	50/år	100/år
Viken 1976-2008	115	145	157	166	173
<i>(konfidensintervall)</i>	<i>109-124</i>	<i>135-162</i>	<i>145-183</i>	<i>151-201</i>	<i>156-219</i>

Högsta vattenståndet i Viken mellan 1976 och 2008 har av SMHI uppmätts till 157cm. Utifrån uppmätta historiska värden och värdena 1976-2008 har 50-årsnivån räknats fram till 166 cm (konfidensintervall 151-201) och 100-årsnivån till 173 cm (konfidensintervall 156-219 cm). Enligt rapporten bör 20 cm läggas till värdena för extrema väderförhållanden med vinduppstuvning. Det finns därför risk för inträngning av vatten i källaren vid höga vattenstånd.

Verksamheter/ möjliga störningar

I Vikens hamn finns en restaurang som angränsar till planområdet och en annan strax norr om Hamnplanen. Enligt Höganäs kommuns bygg- och miljöavdelning har det förekommit klagomål på restaurangerna gällande i första hand buller från gäster sena kvällar. Det finns tydliga riktlinjer för vad som gäller för bullernivåer och tider samt åtgärder för vad som kan göras om dessa inte efterföljs. Därför bedöms inte restaurangverksamheten som ett större problem för planområdet.

Planområdet ligger intill småbåtshamnen där det förekommer underhållningsarbete i mindre omfattning med båtar, i- och upptagning av båtar höst och vår, övernattande i gästhamnen, och även, i liten skala, yrkesfiskare. På sommaren är aktiviteten generellt större än andra årstider. Det finns ingen möjlighet att tanka bränsle i hamnen. I den sydöstra delen finns ett grossistföretag. Bygg- och miljöavdelningen har inte fått klagomål på verksamheterna och bedömer inte verksamheterna i hamnen som ett problem för en ändrad användning av del av Viken 135:28, Hamnplanen 11.

Fornlämningar

Planområdet ligger i kanten av Vikens gamla bytomt, avgränsning gjord 1737. Arkeologiska fynd har gjorts inom bytomten, men inte inom del av Viken 135:28.

Miljökvalitetsnormer

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 – 2005 och 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009. Gällande riktvärden för buller överskrids ej för befintlig bebyggelse.

Bebyggelse och byggnadskultur

Del av Viken 135:28 och del av 52:8 är bebyggd med ett mindre tegelhus, sannolikt uppfört strax efter 1800-talets mitt. Byggnaden har svartmålad sockel och ljust gulmålade tegelfasader. Mot hamnen finns regelbundet placerade och grönmalade träfönster med mittpost och sex rutor. Mot norr finns entré, mot söder brandmur. Mot väster har huset några mindre takkupor. Huvudbyggnaden har sadeltak med betongpannor och en putsad skorsten inock. I samband med tidigare renoveringsarbeten har husets interiör 2007 genomgått genomgripande förändringar. Väster om huvudbyggnaden finns ett uthus med fasader av locklistpanel och sadeltak täckt med papp.



*Hamnplan 11 med
huvudbyggnad (från öster)
och komplementbyggnad
(från väster). På nedersta
bilden syns en del av
nättorkningsplatsen,
steyleplatsen*

Förändringar, planens innehåll

Sammanfattning

Planens användning ändras från Specialområde för fiske och småbåtshamn till kvartersmark för Bostad. Skyddsbestämmelsen för huvudbyggnad och komplementbyggnad från gällande detaljplan överförs till den nya planen med en förtydligande definiering av bestämmelsen. Byggrätten inom planområdet begränsas till nuvarande omfattning av befintliga byggnader. P.g.a. planområdets låga läge införs en bestämmelse om en färdig golvhöjd samt en planbestämmelse om att källare får inte finnas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas vid markinspektion skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap KML.

Byggnadens läge/Riskbedömning

När det gäller huvudbyggnaden tas möjligheten att ha källare bort vid nybyggnation och färdig golvhöjd läggs till samma höjd som sockeln på huset har idag på grund av risken med vatteninträngning i källaren. Ett mer omfattande skydd av byggnaden, exempelvis skyddsvall, anses inte möjlig p.g.a. byggnadens läge vid hamnplanen i Gamla Viken.

Bebyggelse och byggnadskultur

Eftersom byggnaderna inom planområdet ligger inom riksintresse och har ett högt bevarandevärde föreslås ett fortsatt, men förtydligat, skydd i detaljplanen.

Huvudbyggnaden får inte rivas och skall behandlas varsamt vid förändringar. Värdena är knutna till ursprungliga tegelfasader, fönstergruppering, fönstertyp, takvinkel, skorsten inock. Takkupor mot öster medges inte p.g.a. de kulturhistoriska värdena i hamnmiljön. Vid omläggning av tak ska detläggas med lertegel eller papp. Byggnadshöjd och nockhöjd får inte förändras på befintlig byggnad.

Uthuset får inte rivas och skall behandlas varsamt vid förändringar. Dess värden är knutna till volymen, fasaderna av locklistpanel och sadeltaket med papp. Takkupor medges inte. Byggnadshöjd och nockhöjd får inte förändras på befintlig byggnad.

Inom planområdet gäller förhöjd bygglövsplikt gällande exteriört underhåll, förändringar av fasad och takmaterial, fönsterbyte, ändring av skorsten och målningsarbeten.

Om de befintliga byggnaderna inom planområdet förstörs genom olyckshändelse går det att uppföra nya byggnader på platsen. Byggrätten för komplementbyggnaden är densamma som för den befintliga komplementbyggnadens omfattning. Byggnadernas placering parallellt med förgårdsmarken regleras i plan för att bevara gaturummet som en del av riksintresset för kulturmiljö. Byggnadshöjd och nockhöjd är nästan desamma, med lite marginal från dagsläget. Utseendemässigt regleras båda byggnaderna till traditionella fasadmaterial som puts, trä eller tegel med tak av tegelröda takpannor eller papp för att anpassas till kulturvärdena i omgivningen. Plank tillåts på huvudbyggnadens baksida (väster) där det i dagsläget finns plank. På framsidan tillåts inget plank eller mur av hänsyn till gatubilden.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Konsekvenser av planens genomförande

Byggnaderna inom del av Viken 135:28 (Hamnplanen 11) får ett fortsatt, men förstärkt kulturskydd. Detaljplanen stärker därför såväl riksintresset som det lokala bevarandeintresset.

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för kustzonen i och med att den endast bekräftar den pågående markanvändningen inom befintlig avgränsat område.

Detaljplanen legitimerar en pågående markanvändning och medför ingen förändring av hamnmiljön. Ägarna till byggnaderna får en större trygghet i och med att de kan köpa marken som husen står på när användningen ändras till bostad.

Om ett nytt hus skulle uppföras på platsen får detta p.g.a. risken med översvämningar uppföras på en färdig golvhöjd på ca 50cm över markplan och inte uppföras med källare. Sockelhöjden är idag ca 50cm över markplanet.

Planförfattare är Planavdelningen genom Jenny Knutsson, planarkitekt.

Medverkande tjänstemän:

Margareta Enkvist-Björkenhall, Tf chef Tekniska förvaltningen

Maria Fänge, handläggare, Bygg- och miljöavdelningen

Göran Olofsson, avdelningschef, Markbyggnad

Henrik Ranby, stadsantikvarie, planavdelningen

PLANAVDELNINGEN

2009-12-02



Mila Sladic
Planchef



Jenny Knutsson
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Lantmäteriet

Ink. 2010-06-08

Dnr: M101296

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

Del av Viken 135:28 och del av 52:8 i Viken

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:400 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2009-10-14, redaktionell ändring 2009-12-02

antagits av KF: 2009-12-17

vunnit laga kraft: 2010-01-11

Syfte och huvuddrag

Syftet är att bekräfta pågående markanvändning genom att ändra användningen i detaljplanen. Användningen ändras inom markerat planområde från Specialområde för fiske och småbåtshamn till Bostadsändamål. I detaljplanen överförs och förtydligas bestämmelser om kulturskydd för uthus och huvudbyggnad från gällande plan. P.g.a. byggnadens låga nivå över havet införs bestämmelse om färdig golvhöjd samt att källare ej får finnas.

Planen genomförs med enkelt planförfarande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidsplanen anger att ny detaljplan ska vara klar för antagande under 2009. Planen kommer förmodligen att kunna antas i början av 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet. Marken kommer att vara privatägd.

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.

Avtal

Kommunfullmäktige beslöt 2009-06-17 att sälja del av fastigheten Viken 135:28 m.fl. (Hamnplanen 11) till ägarna av byggnaderna inom det aktuella markområdet. För överlåtelsen krävs detaljplaneändring och avstyckning. Överlåtelsen sker när planen vinner laga kraft. Köpavtal är upprättat.

Fastighetsrättsliga frågor

Både fastighet Viken 135:28 och Viken 52:8 ägs av Höganäs kommun. Ny tomt för bostadshuset bildas genom avstyckning från kommunens fastigheter. Servitut för befintlig yttertrappa upplåts på kommunens gatumark i norr.

Ekonomiska frågor

Kommunen upprättar och bekostar detaljplan. Ägarna till huset bekostar fastighetsbildning och alla byggnadstekniska åtgärder.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Jenny Knutsson, planarkitekt med medverkan av exploateringschef Dag Strandin.

PLANADELNINGEN

2009-12-02

Mila Sladic

Mila Sladic

Planchef

Jenny Knutsson

Jenny Knutsson

Planarkitekt