

Akt nr:
1284-P08/399

AU\$1284-P08/399

Upprättade år 2008	Ärendenummer M082237
Ärende Detaljplan för Pekpinnen 1 i Viken	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹..... band

.....¹⁴..... numrerade sidor

.....⁻..... inneliggande kartor

.....¹..... andra kartor *P₂*

1284-P08/399



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet

Ink. 2008-09-30

Dnr. M082237

2008-07-29

MEDDELANDE LAGA KRAFT

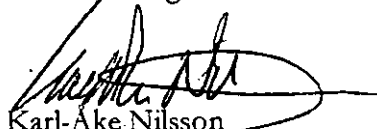
**Detaljplan för Pekpinnen 1 i Viken,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2008-06-17 § 206 antagit
detaljplan för Pekpinnen 1 i Viken, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 18 juli 2008.

Planavdelningen



Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Enkelt planförfarande,

Detaljplan för fastigheten

Pekpinnen 1 i Viken

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

upprättats: 2008-03-18

antagits av BN: 2008-06-17

vunnit laga kraft: 2008-07-18

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen skall efter den genomförda utvidgningen av fastigheten Pekpinnen 1 möjliggöra uppförande av en garage- och förrådsbyggnad. Den nya byggnaden tillåts även innehålla bostad för gäster då huvudbyggnaden har en liten boyta och saknar tillbyggnadsmöjligheter, även den befintliga tillbyggnaden tillåts av samma skäl att inrymma bostad. Befintliga förhållanden och fastighetens betydelse i kulturmiljön i Viken kommer att ingå i avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen.

Huvuddrag

Den aktuella fastigheten ingår i den tätbebyggda strukturen i Vikens samhälle. Detaljplanens regelverk kommer att dels innefatta rådande förhållanden när det gäller bebyggelsen på fastigheten dels möjliggöra uppförande av en garage- och förrådsbyggnad. Byggnadsåtgärder regleras också för att stärka det lokala intresset för kulturmiljövård i Viken. Planprocessen bedrivs som enkelt planförfarande.

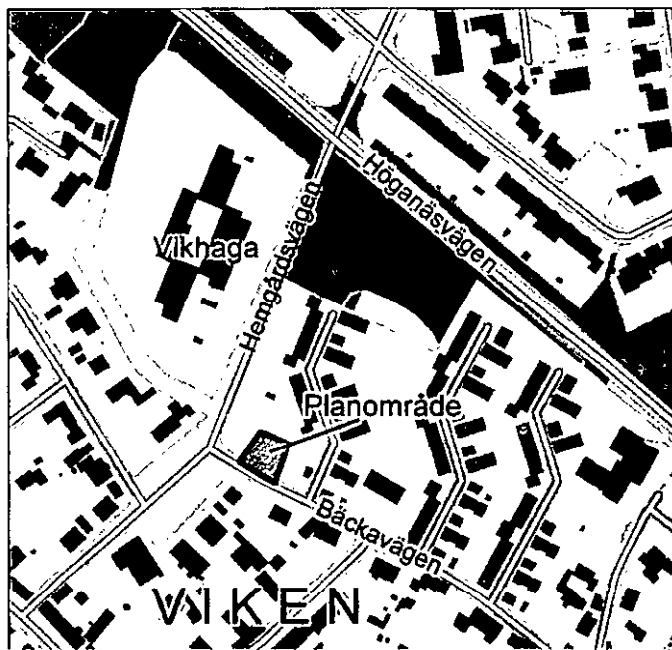
Bakgrund

Den 8 september 2006 ansökte fastighetsägaren om planändring för att kunna genomföra en angelägen nybyggnad av en komplementbyggnad inrymmande garage- och förråd på ett till fastigheten nyligen tillfört markområde. Då de planerade åtgärderna bedömdes väl motiverade gav byggnadsnämnden den 20 februari 2007 uppdraget till planavdelningen att genomföra planprocessen för fastigheten Pekpinnen 1 i Viken, en ändring för den aktuella fastigheten och dess utvidgning.

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 centrala delen av Vikens samhälle i Höganäs kommun och omfattar endast den aktuella nyligen utvidgade fastigheten. Fastigheten ansluter i söder till Bäckavägen, som också utgör fastighetens tillfart, i väster till ett mindre

grönområde och Hemgårdsvägen och i norr och öster till bebyggelse i det egna kvarteret. Fastighetens areal är 467 kvm.

Markägare

Fastigheten är i privat ägo.

Beskrivning av området

Planområdet består av en bostadsfastighet med huvudbyggnaden belägen i liv med Bäckavägen och en tillbyggnad utmed fastighetens västra gräns samt en mindre lekstuga. Fastighetens areal har nyligen utökats med 123 kvm mot öster. Den ursprungliga fastigheten har en uppväxt trädgård. Den tillagda fastighetsdelen har två parkeringsplatser närmast gatan.

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 har byggrätt för huvudbyggnad med bostadsändamål samt mark för uthus och garage samt mindre del av huvudbyggnad. Planen vann laga kraft den 23 mars 2000. Planen fick ett tillägg som vann laga kraft den 2 mars 2006. Detaljplanen har genomförandetid till den 23 mars 2015. Planen reglerar bebyggelsen i bostadsområdet Tre gudor.

Riksintresset Gamla Viken

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

Aktuellt planområde ingår i Riksintresset för kulturmiljön, Gamla Viken. Gränsen för riksintresset går i fastighetens södra gräns. I kommunens kulturmiljöplan, 1993, ingår fastigheten Pekpinnen 1 inom det lokala bevarandebeskyddet och huvudbyggnaden har där status som byggnad med påtagligt värde för kulturmiljön.

Kulturmiljö

Pekpinnen 1 ligger i utkanten av Vikens gamla bymiljö, som avslutas med Bäckavägen. På vägens norra sida finns en kulturskyddad skolbyggnad samt det nyligen uppförda området Tre Gudor. På södra sidan Bäckavägen finns två äldre kulturskyddade fastigheter, dels villabebyggelse från 1960- talet i huvudsakligen traditionell form med sadeltak. Den äldre bebyggelsen karaktäriseras av att den har tydliga fasader mot gatan och utgör variationer på skånelängans tema.

Förutsättningar

Bebyggelse

Huset på fastigheten kallas "Lillstugan" och ligger i liv med Bäckavägen. Sannolikt är det uppfört på 1870- talet. Huset har stråtak, fasaderna är vitputsade, grunden är låg och svartputsad. Fasaden mot Bäckavägen är symmetrisk. Fönstren är av vitmålat trä med mittpost och fasta spröjsar. Mot husets gårdsida finns en stor kupa. På husets östra gavel finns en traditionell glasveranda byggd 1910- talet. En senare tillbyggnad längs Hemgårdsvägen har pulpettak och saknar fönster mot gatan. Tillbyggnaden, med bygglov från 1968 består av dels inredd bostad, dels av uterum under tak. På den ursprungliga fastigheten mot Bäckavägen finns ett vitt spjälstaket.



Huset med veranda mot söder

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 Bäckavägen som är en lokalgata i Gamla Vikens samhälle. Parkering för minst två bilar finns inom fastigheten efter dess utvidgning. Kollektivtrafik finns på Höganäsvägen, avståndet till hållplats är cirka 200 meter, turtätheten mot Höganäs och Helsingborg är god.

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.

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. För Vikens samhälle finns ingen specifik mätning, det finns inga indikationer på att värdena skulle överskrida dem i centralorten.

Buller

Endast lokaltrafik passerar fastigheten. Bullerstörningar över bullelnorm bedöms inte förekomma.

Teknisk försörjning

All nödvändig teknisk försörjning för bebyggelse finns i området.

Avfall

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

Planens utformning

Planbestämmelser

Planbestämmelserna har utformats för bevarande av huvudbyggnaden i sitt nuvarande skick och att möjliggöra nybyggnad av en komplementbyggnad innehållande ett garage med en förrådsdel samt boende för gäster.

Huvudbyggnaden ges i den nya planen beteckningen q, vilket innebär att den är kulturhistoriskt värdefull och får ej rivas eller förvanskas. Vid förändringar skall byggnaden behandlas varsamt så att dess kulturhistoriska värden består. Särskilt värdefulla element i byggnadens exteriör är den låga sockeln, putsfasaden, det lilla taksprånget, skorsten inock, de traditionella fönstren, gavlarna med locklistpanel och den traditionella glasverandan med träfönster.

Den nya komplementbyggnaden ges en utseendebestämmelse i anpassningssyfte vad gäller material, färg och form till befintlig bebyggelse.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid går ut 2015-03-23.

Konsekvenser

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

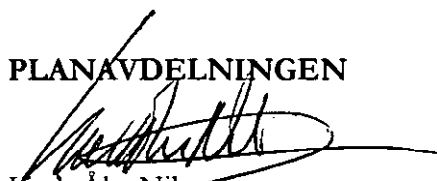
Viken är en långsiktigt bestående bostadsort. Planområdet är redan ianspråktaget för aktuellt ändamål och planens genomförande medför endast marginell påverkan på bybilden.

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

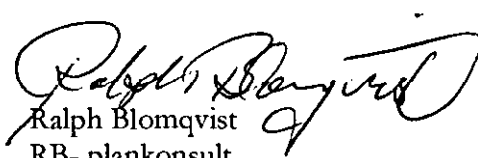
Medverkande tjänstemän

Stadsantikvarie Henrik Ranby, planarkitekt Jenny Knutsson och
Planassistent Agneta Olsson

PLANAVDDELNINGEN



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Ralph Blomqvist
RB- plankonsult



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten

Pekpinnen 1 i Viken

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har

upprättats: 2008-03-18

antagits av BN: 2008-06-17

vunnit laga kraft: 2008-07-18

Organisatoriska frågor

Allmänt

Detaljplanen skall efter den genomförda utvidgningen av fastigheten Pekkinnen 1 möjliggöra uppförande av ett garage och förrådsbyggnad. Den nya byggnaden tillåts även innehålla ett gästrum då huvudbyggnaden har en liten boyta och saknar tillbyggnadsmöjligheter. Fastigheten får ej styckas. Befintliga förhållanden och fastighetens betydelse i kulturmiljön i Viken kommer att ingå i avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen.

Fastigheten 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 våren 2008.

Genomförandetiden går ut 2015-03-23. 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.

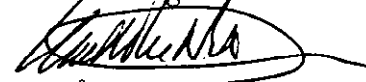
För planområdet finns ingen gällande tomtindelning.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen medför inga kostnader för Höganäs kommun.

Planarbetet bekostas av ägaren till fastigheten Pekkinnen 1.

Planavdelningen



Karl-Ake Nilsson

Planchef