

Akt nr:
1284 - P98 / 205

AU\$1284-P98/205

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

128 4 - P 98 / 205

Karta: P₃

karta inbunden

HANDLINGAR

1284 - P98 / 205

Upprättade år 1998	Dnr FMI 98/1286
Ärende Detaljplan för VIKEN 130:11 mfl i Viken	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

**Aktas
noga!**

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

I denna lantmäterlakt får inte ens med biyerts ske anteckning,
lörstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomstag, som
de lörpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

..... / band

..... numrerade sidor

..... *bundna*
..... inläggningskarta

..... / annan karta *P 3*



HÖGANÄS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Mila Sladic
042/33 71 77

1998-04-23

Inkom
1998 -05- 0 4
Lantmäteriat

FMI 981286

Länsstyrelsen i Skåne län
Samhällsbyggnad
205 15 MALMÖ

Lantmäterimyndigheten
Västergatan 7
241 31 ESLÖV

Lantmäterimyndigheten FMC
Box 50590
202 15 MALMÖ

Härmed översändes kopia av arkivhandlingar för detaljplan för
VIKEN 130:11 m.fl. i Viken, Höganäs kommun.

Med vänlig hälsning
STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
gn.

Mila Sladic

Mila Sladic
Plantekniker

Registrerad
587825

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro	Org.nr
Stadshuset 263 82 HÖGANÄS	Stationshuset Järnvägsgratan 8	042-33 71 00	042-33 77 55	991-1298	8 29 51 - 5	212000-1165



HÖGANÄS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för **VIKEN 130:11 m.fl.**,
Höganäs kommun.

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 1998-03-23 § 109 antagit detaljplan för VIKEN 130:11 m.fl, Höganäs kommun. Länsstyrelsen har 1998-04-08 enligt 2 § 12 kap i plan-och bygglagen beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut. Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 23 april 1998

STADSBYGGNADSKONTORET


Kerstin Nilermark

HÖGANÄS 1998-04-23

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Fastighetsbildningsmyndigheten
Fastighetsregistermyndigheten

Detaljplan för
Viken 130:11 m.fl.
Höganäs kommun, Skåne län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1: 1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

Fastighetsförteckning

Särskilt utlåtande över samråd

SYFTE

Syftet med planändringen är att möjliggöra tillbyggnader mot kedjehusens trädgårdssida av t.ex. uterum, men även av mer vinterbonad karaktär.

PLANOMRÅDE

Området är beläget strax norr om Statoil-macken i Viken, mellan väg 111 och Ringvägen. Området är bebyggt med 12 kedjehus med bygglov från 1959. Liknande bebyggelse är uppförd såväl norr om som sydost om detta bostadsområde. Planområdets yta är ca 9000 m² och ägs i dagens läge av dels Höganäs Kommun, den "gemensamma grönytan" som av de enskilda fastighetsägarna.



fig 1. Planområdets läge i Viken.

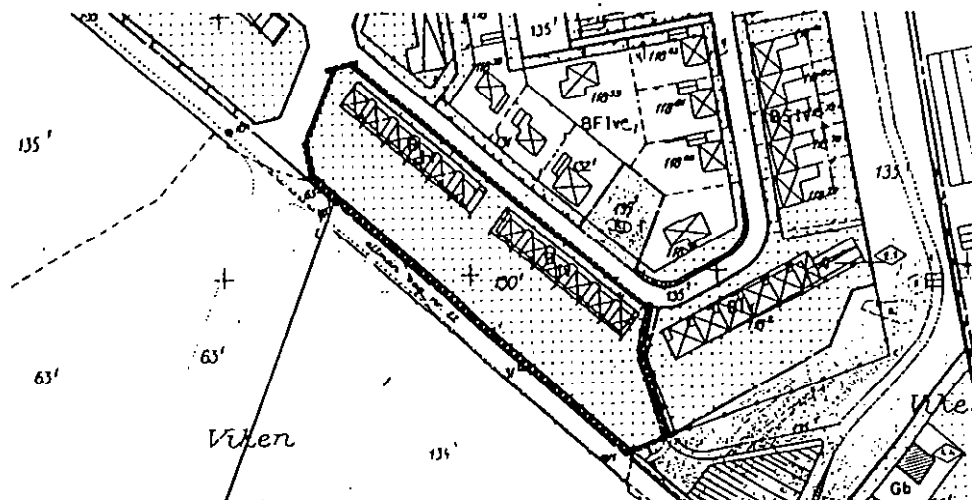


fig.2 Planområdet markerat på del av gällande plan 785/82

TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT

Byggnadsnämnden beslöt 96.01.08 att godkänna stadsbyggnadskontorets yttrande inför planändring som program.

PROGRAM

Programsamråd har ägt rum 1997-12-16- 1998-01-14. Synpunkter har kommit in från 5 av de tillfrågade.

Lantmäterimyndigheten skriver att *det är enklare att ombilda fastigheten till en marksefällighet, i det fall avsikten är att överlåta Viken 130:1 till de boende.*

Vägverket påtalar att *aktuellt område ligger inom ev vägtrafikbullerstör område, vilket bör framgå av planhandlingarna och måste beaktas vid eventuell kommande bygglovhentering.* Även Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Höganäs Kommun påtalar bullerfrågan.

Följande ändringar har gjorts efter programsamrådet:

Bygglovbefrielse för uterum etc. har slopats, eftersom just uppförande av uterum kan ge upphov till grannekonflikter och därför bör granskas av byggnadsnämnden. Planarbetet har varit just ett sådant tillfälle.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Enligt gällande detaljplan, som faställdes 10 december 1964, arkiv nr. 785/82, begränsas byggrätten till uppförd byggnation, övrig mark får ej bebyggas. Övriga bestämmelser som gäller är att området endast får användas för bostadsändamål, dock får lokaler för annat ändamål, även i nya planen med undantag av industri, inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar lämpligt. Utöver angivet våningsantal(1) får vind inredas. Huvudbyggnad får inte uppföras till större höjd än 4,5 m.

Byggnadsytan är på ca 80 m² för huvudbyggnaderna, som ligger karakteristiskt med gavlarna mot väg 111. Huvudbyggnaderna är sammanbyggda till kedjehus med en lägre garage/uthus-byggnad om ca 25 m². Därutöver finns två bygglov för skärmtak över uteplats, 130:9 från 1987 och 130:11 från 1981, två uterum, 130:4 från 1980 och 130:10 från 1989, samt en tillbyggnad på 130:13 från 1989. Inom området utgör i dag byggnadsytan mellan 20 procent (Viken 130:13) upp till 34 procent (Viken 130:9) av fastighetsarean. Med föreslagen utökning av byggrätten kommer variationen att ligga mellan 26 procent och 42 procent. I ett kedjehusområde är detta ett acceptabelt utnyttjande av marken.

Enligt översiktsplanen planeras förbifart öster om Viken. Då kan delar av befintlig vägbana tas i anspråk av kollektivbana.

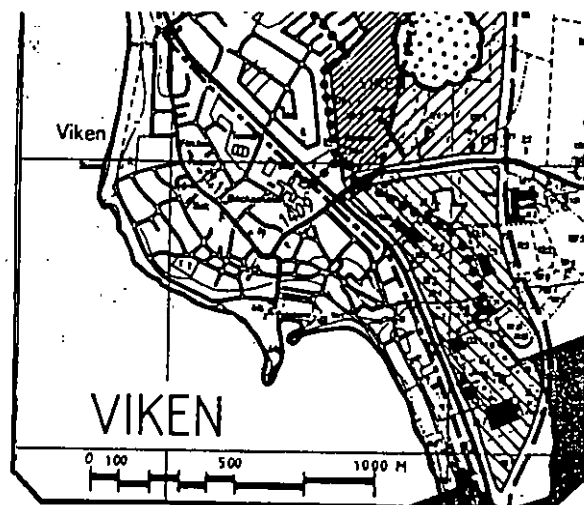


fig. 3 Översiktsplan 1993, Höganäs Kommun.

PLANENS INNEHÅLL

Planändringen innebär en utökning av byggzonen mot sydväst på ca 4,5 m. Tillbyggnad kan ske i ett plan, med högsta byggnadshöjd 3,5 meter. B₁ beteckningen anger i planen möjlighet för mindre del kontor-och hantverksverksamhet, av icke störande karaktär. Takkupa mot eget förråd, i storleksordningen $\frac{1}{4}$ av takytan och väl indraget från takfoten är möjligt att söka bygglov för enligt den nya planen.

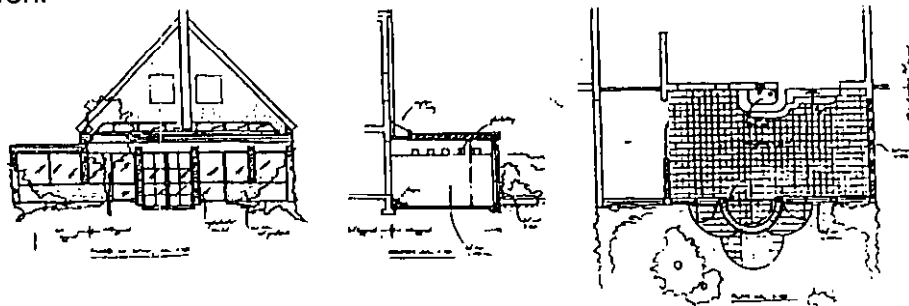


fig.4 Föreslagen tillbyggnad Viken 130:11

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Dock kan dolda fasta fornlämningar finnas, sådana fornlämningar är skyddade genom Kulturminneslagen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på något annat sätt förändras eller borttagas. Om fornlämningar påträffas vid markingrepp, ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML

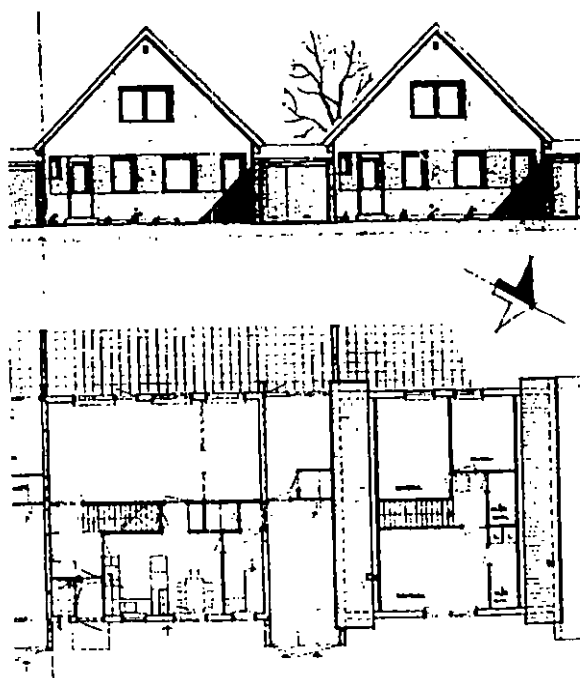


fig. 5 Fasad och bottenvåning respektive vindsvåning Viken 130:2.

Exempel på Bullerhäck, utarbetad av arkitektkontoret Vandkunsten i Köpenhamn i samband med planarbetet för kv. Pekpinnen i kvarteret Viken

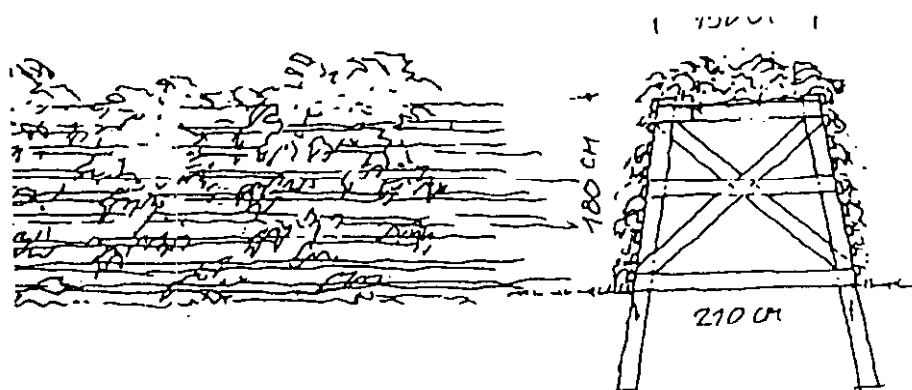


fig.6. "Bullerhäck"

Bebyggelse utmed väg 111 påverkas av buller från trafiken. Enligt MKB för väg 111 genom Viken utförd av Vägverket 1995 där beräkning av buller utförts enligt "Nordisk beräkningsmodell för vägtrafikbuller 1989" fås följande värden:

Vid en hastighet av 70 km/h

Vid en hastighet av 50 km/h

Avstånd från vägkant	Ekv. max dB(A)	Ekv. min dB(A)	Max nivå dB(A)
5 m	43,2	68,7	63,6
10 m	41,1	66,1	60,5
15 m	38,7	63,7	57,8
20 m	36,8	61,8	54,9
25 m	35,2	60,2	52,6
30 m	33,8	58,8	50,6
35 m	32,7	57,7	48,9
40 m	31,7	56,7	47,3
57 m	30,0	55,0	45,0

Avstånd från vägkant	Ekv. max dB(A)	Ekv. min dB(A)	Max nivå dB(A)
5 m	39,6	64,6	63,5
10 m	37,2	62,2	60,5
15 m	34,8	59,8	57,8
20 m	32,8	57,8	54,9
25 m	31,8	56,3	52,6
30 m	29,9	54,9	50,6
35 m	28,7	53,7	48,9
40 m	27,7	52,7	47,3
57 m			45,0

fig.7 Bullertabell.

Högsta ekvivalenta ljudnivå utomhus på uteplats får inte överstiga 55dBA, samt högsta ekvivalenta ljudnivå inomhus, ej över 30 dBA. Bullerhäck eller liknande bullerskydd föreslås vid nybyggnation uppföras utmed väg 111. Vid tillbyggnad av uterum kommer inte krav att ställas på bullerskydd. Möjlighet att uppföra störningsskydd frivilligt finns i detaljplanen.

När ny förbifart byggs, kan delar av befintlig väg 111 komma att tas i anspråk för kollektivtrafikbana. Som beredskap inför framtiden har därför X₁- bestämmelse införts; området närmast väg 111 ska vara tillgängligt för allmän gång-och cykeltrafik.

Den i dag gemensamma grönytan ska tillföras fastighetsägarna t.ex som marksamfällighet. Detta har markerats med g på plankartan.

Byggzon för bostadskomplement, t.ex. bordtennisrum, tvättstuga, sopsortering har införts.

KONSEKVENSER

Fastigheterna får en möjlighet till en utökad och varierad inomhusmiljö, dock kan en uteplats komma något närmre väg 111, vid tillbyggnad av uterum, med mer buller som följd. Detta uppvägs dock av möjligheten till längre utevistelse i uterummet och även bättre bullervärden i uterummet - och bostaden bakom.

ÖVRIGA FRÅGOR

Kommunen är huvudman för : el, vatten och avlopp.

Kommunen är inte huvudman för: allmän planmark i anslutning till planområdet.

Genomförandetiden är 15 år från och med den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen från 1993 och är förenlig med Naturresurslagen.

Cecilia Hendefelt har deltagit i planarbetet och upprättat planbeskrivning.

STADSBYGGNADSKONTORET

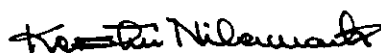
Höganäs 1998-02-09

Redaktionellt förtydligande avseende krav på bullerskydd vid nybyggnation.

1998-03-16.



Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef



Kerstin Nilnermark
planarkitekt

Detaljplan för

VIKEN 130:11 m.fl. i Viken

Höganäs kommun, Skåne län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att möjliggöra tillbyggnader av t.ex. uterum mot kedjehusens trädgårdssida.

De enskilda fastigheterna är privatägda medan den större sammanhängande grönytan, Viken 130:1, ägs av kommunen.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Området är bebyggt med 12 kedjehus på egna fastigheter, med bygglov från 1959. Kommunen erhöll den gemensamma grönytan som gåva 1989. Fastighetsbildning har skett 1971, i strid med gällande plan, som anger att hela kvarteret ska vara en samlad fastighet.

Genomförande av detaljplanen sker på initiativ av fastighetsägare. Erforderlig fastighetsbildning initieras av fastighetsägarna.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att arbetet ska vara slutfört under våren 1998.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås till 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att er-hålla bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering som innebär att den gemensamma ytan, Viken 130:1, upplåtes till de boende som marksamfällighet, kan bli aktuell vid bygglov.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark, inklusive fastighetsbildning, belastar respektive fastighetsägare. Kostnader för planarbete tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

STADSBYGGNADSKONTORET Höganäs 1998-02-09