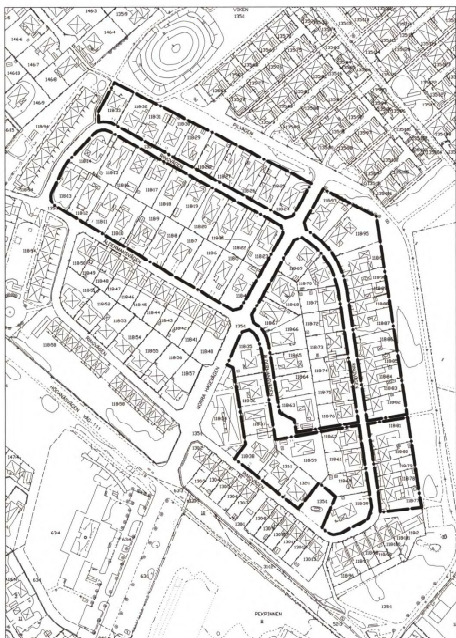
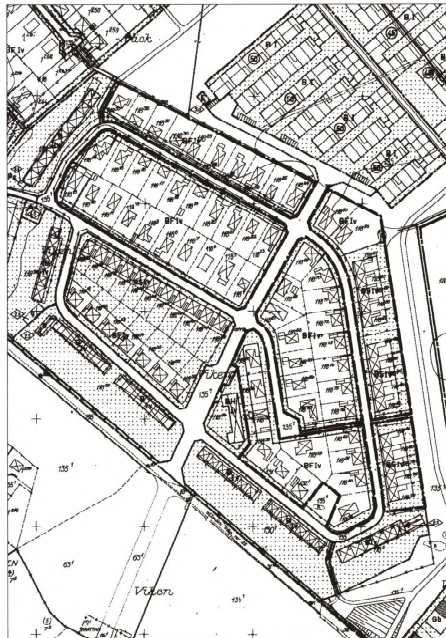


ILLUSTRATIONSKARTA  
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN



0 20 100 200m  
SKALA 1:2000

PLANKARTA



0 20 100 200m  
SKALA 1:2000

URSPRUNGLIG PLAN SE AKT 12-VIK-783

Ändring av detaljplan för  
**del av NORRA HAGE i Viken**

Höganäs kommun, Skåne län  
Upprättad 1998-05-25  
Redaktionellt förtydligad avseende byggnadsyta 1998-08-10  
Sören Stenqvist  
Stadsbyggnadschef  
Kerstin Nilnermark  
planarkitekt

Detaljplanen har:  
antagits av DN: 1998-08-24  
vunnit laga kraft: 1998-10-12

**TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER**  
genom enkelt planförfarande

Följande gäller inom de områden som har nedanstående bestämmelser. Där bestämmelser markerats med \* gäller den hela planområdet. Endast angiven användning eller utformning är tillåten. Underliggande detaljplan, byggnadsplan för delar av STUBBARP, SVANEDÄCK och VIKEN fastställd 1965-03-18, arkivnummer 785/1962, gäller jämsides.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Gräns för område där tillägg till planbestämmelser ska gälla.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**UTNYTTJANDEGRAD**

- F Största byggnadsyta inkl. uthus, garage etc. 230 kvm (oberoende av tomtytan). Därutöver för ytterligare 30 kvm bebyggas i 1 plan, dock högst totalt 30% av tomtytan.
- S Största byggnadsyta inkl. uthus, garage etc. 200 kvm, befintliga förhållanden för bibehållas.

**UTFORMNING**

- \* Utan hinder av höjdbestämmelserna för takkupor anordnas och sammanlagt uppta högst 1/3 del av takytan.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- \* Genomförandebuden för denna planändring är 15 år från den dag beslutet att ändra detaljplanen vunnit laga kraft.
- \* Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

**UPPHÄVDA BESTÄMMELSER**

Genom detta tillägg upphävs följande bestämmelser tillhörande byggnadsplan för delar av STUBBARP, SVANEDÄCK och VIKEN fastställd 1965-03-18, arkivnr. 785/1962:

**§ 5. Antal byggnader och byggnadsyta å tomtplats.**

- Mom. 2. På tomtplats som omfattas med F betecknat område för huvudbyggnad jämte annan byggnad icke upptaga större areal än 1/5 av tomtplats yta.
- Mom. 3. På tomtplats som omfattas med S betecknat område för huvudbyggnad jämte annan byggnad icke upptaga större areal än 1/4 av tomtplats yta.

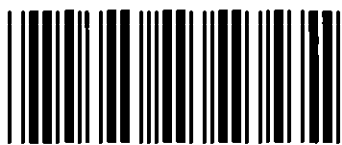
Grundarten är upprättad i april 1998 av Stadsbyggnadskontoret i Höganäs genom kopiering av digitalt producerade ritmaterial med fotogrammetrisk metod under 1992, flyghöjd 800 m.

Fyllningsbeteckning av grundinformation och fastighetsbeteckning i april 1998.  
Skala 1:2000  
Stadsplan  
Kopieringsplan i plan 1998-05-25  
Höjdsystem: B170  
Upprättad/Kontrollerad:  
Stadsbyggnadskontoret i Höganäs/Claes Rosberg  
Höganäs 1998-04-06

Claes Rosberg

398207

1284-P98/210



**Akt nr:**  
**1284 - P98 / 210**

\*AU\$1284-P98/210\*

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1284-P98/210

Karta: P<sub>1</sub>

HANDLINGAR

1284-P98/210

|                                                                      |                    |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Upprättade år<br>1999                                                | Dnr<br>FMI 98 2654 |
| Ärende<br><br>Ändring av detaljplan för för av NORRA HAGE<br>i Viken |                    |
| Kommun<br>Höganäs                                                    |                    |
| Län<br>Skåne                                                         |                    |

URSPRUNGLIG PLAN SE AKT 12-VIK-283

**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 de skyddsomslag, som  
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten  
bestämma att handlingen skall tagas på tåntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band  
51 numrerade sidor  
— inneliggande karta  
1 annan karta P2



Detaljplan för del av NORRA HAGE området i Viken,  
Höganäs kommun.

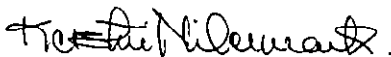
---

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun, har 1998-08-24 § 291, antagit  
detaljplan för del av NORRA HAGE området i Viken.

Överklagande av byggnadsnämndens beslut har inkommit och avslagits av  
Länsstyrelsen i Skåne län 1998-09-18. Tiden för överklagande av detta beslut  
gick ut 1998-10-12.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft 12 oktober 1998

STADSBYGGNADSKONTORET

  
Kerstin Nilermark

Höganäs 1998-10-22

Kopia till:  
Länsstyrelsen  
Fastighetsregistermyndigheten  
Fastighetsbildningsmyndigheten

Registrerad  
990 202

Ändring av detaljplan för  
**del av NORRA HAGE i Viken**  
 Höganäs kommun, Skåne län

Tillägg till  
**PLANBESKRIVNING**

**HANDLINGAR**

Utdrag ur plankarta skala 1:2000 med  
 grundkartan som illustration, skala 1:2000  
 Planbeskrivning  
 Genomförandebeskrivning  
 Fastighetsförteckning  
 Samrådsredogörelse, efter fullgjort samråd

**SYFTE**

Planarbetet syftar till att möjliggöra mindre tillbyggnader som t.ex.  
 uterum, garage m.m.

Underliggande detaljplan, ändring och utvidgning av byggnadsplan  
 för delar av STUBBARP, SVANEBÄCK och VIKEN, fastställd 18  
 mars 1965, arkivnummer 785/82, gäller jämsides. Plankartan ändras  
 inte.

**PLANOMRÅDE**

Planområdet är beläget öster om väg 111, genomfarten i Viken, med  
 infart via Norra Hagevägen, mitt emot servicehuset Vikhaga och  
 Hemgårdsvägen. I norr avgränsas området av parkmark utmed Pil-  
 vägen, i öster av parkmark ut mot idag öppet jordbrukslandskap, i  
 söder, väster och nordost av Ringvägen.

Endast kvartersmark ingår i planområdet. All mark inom planområdet  
 är privatägd. Planområdets yta är

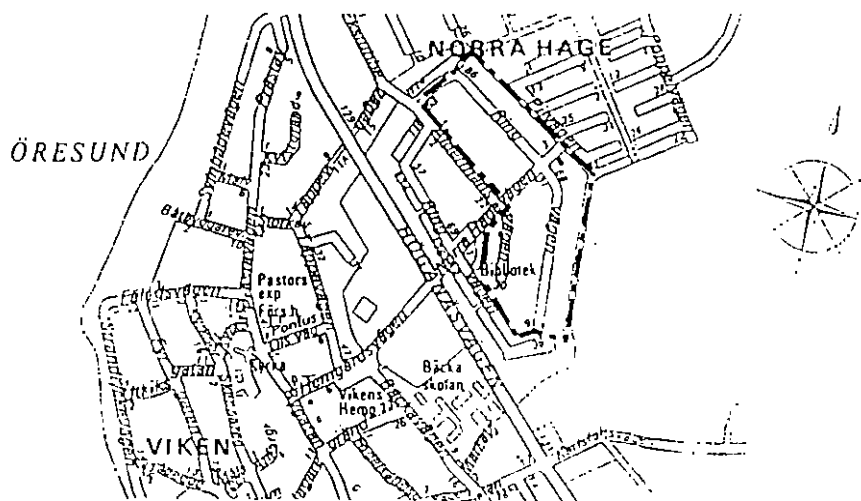


Fig. 1; Områdets läge i Viken.



### Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan kommer jordbruksmarken öster om planområdet att tas i anspråk för bostadsbebyggelse. I parkmarken går ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik mellan gamla byn och t.ex. skolan. Området avsett för bostadsändamål enligt översiktsplanen, närmast befintlig bebyggelse, är i dag planlagt för bostäder (1993).

### Kulturmiljöplan och Naturvårdsplan.

Området är inte omnämnt i kommunens kulturmiljöplan eller naturvårdsplan.

### BAKGRUND

Ett par fastighetsägare inom planområdet har sökt bygglov för uterum eller garage under 1990-talet. Fastigheterna tillhör ett grupphusområde, där vissa fastigheter fått dispens att uppföra tillbyggnader i enlighet med gamla byggnadslagen. Nya plan- och bygglagen (PBL) från 1987 tillåter inte dispenser utan föreskriver att planändring ska göras innan bygglov medges. Byggnadsnämnden har 1997-07-07 beslutat att godkänna att planändring prövas samt att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till program med lämplig avgränsning av planområdet.

### PROGRAM

Program upprättat 1998-02-09 godkändes 1998-02-23 §59 för samråd. Samråd kring programmet har ägt rum april - maj 1998 och sammanfattas i särskilt utlåtande efter samråd. Inkomna synpunkter under programsamrådet berörde i huvudsak möjligheten att få bygga till då man redan hade maximal byggnadsyta enligt programmet (230 m<sup>2</sup> men högst 30% av tomtytan).

Programmet ersätts med denna planbeskrivning.

### FÖRUTSÄTTNINGAR

Området är bebyggt med grupphus av ett par olika typer.

Norra Hagevägen som matar området med biltrafik från väg 111 ger ett brett och ödsligt intryck, medan Ringvägen och Äldermansvägen är smala, med grönska inramade villagator. Den rika växtligheten ger området ett mjukt och harmoniskt intryck där de olika grupphus-typerna tillför en behaglig variation.

De flesta husen har en låg takresning, men ca 15 har upp mot 45°, dessa är framför allt belägna i nordvästra och sydvästra delen av området. Tomtytan varierar mellan 712 m<sup>2</sup>, 25 fastigheter har en tomtyta mellan 700 och 800 m<sup>2</sup>, och 20 fastigheter har en tomtyta mellan 800 och 900 m<sup>2</sup>. Tre fastigheter är större än 1200 m<sup>2</sup>; Viken 118:39, 118:59 och 118:95.





Fig.4; Ringvägen mot söder, ny takresning i fonden.



Fig.5; En plans kedjehus utmed Ringvägen.

Längst i öster finns en plans hus med obetydlig takresning (platt).  
Det är kedjehus i tre grupper om 5 i varje. Mellantomterna är på 470

m<sup>2</sup>, medan ändtomterna är större, mellan 770 och 894 m<sup>2</sup>. Ursprunglig byggnadsyta är 140 m<sup>2</sup>, exempelvis Viken 118:82. De flesta har mindre tillbyggnader som förlängningar mot öster och byggnadsytan i övrigt varierar mellan 148 och 174 m<sup>2</sup>. Två fastigheter är bebyggda med mer än 200 m<sup>2</sup>, Viken 118:77 och 118:91, de båda slutfastigheterna i gruppen av kedjehus.

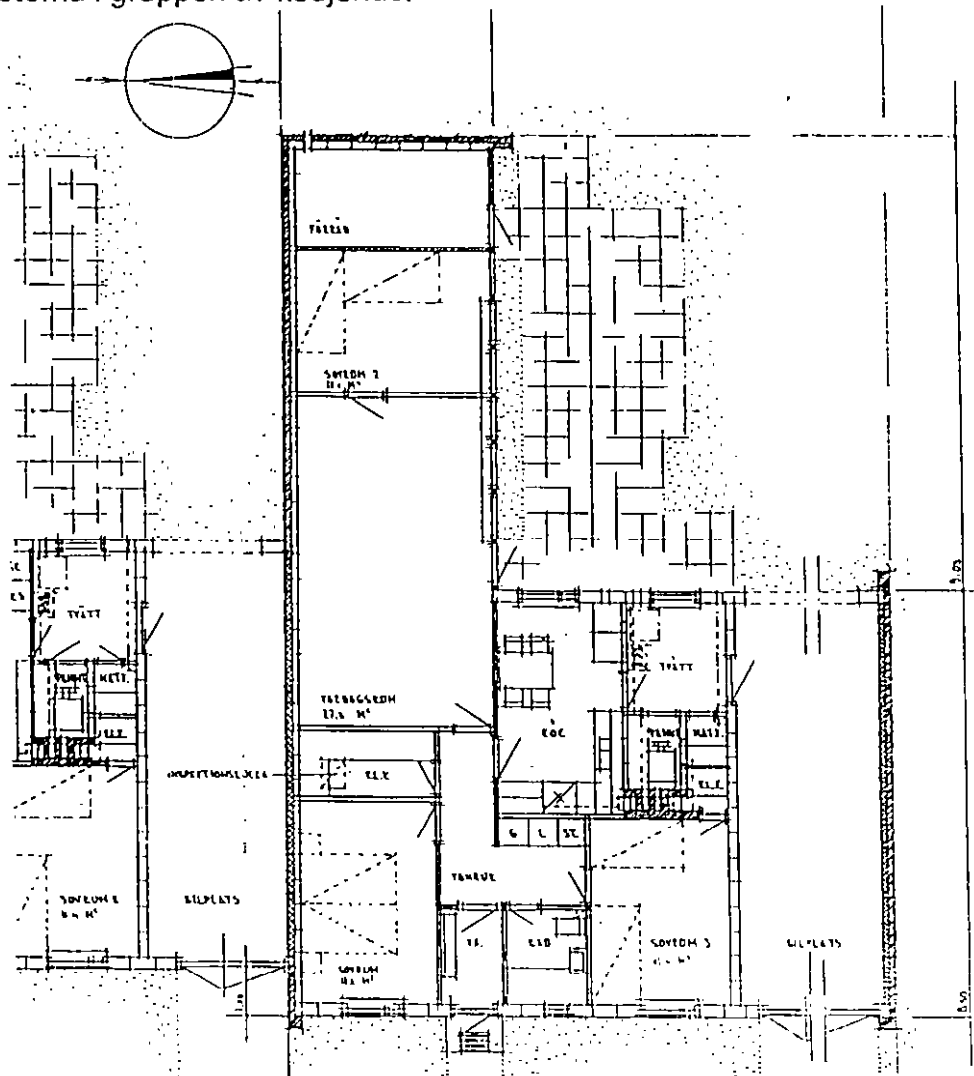


Fig.5; Exempel på kedjehus.

#### PLANENS INNEHÅLL

Genom tillägg till planbestämmelserna ges möjlighet till tillbyggnader. Samtidigt upphävs de planbestämmelser som tidigare begränsade största tillåtna byggnadsyta till 1/5 respektive 1/4 av tomtytan.

För kedjehusen utan takresning, område betecknat med S på plankartan, gäller att största tillåtna byggnadsyta är 200 m<sup>2</sup>.

Det innebär tillbyggnadsmöjligheter varierande mellan 60 och 26 m<sup>2</sup> beroende av hur stor befintlig byggnad är, inom befintlig byggzon. På två fastigheter kommer inte fler tillbyggnader att möjliggöras genom planändringen, p.g.a. att byggzonen redan är utnyttjad, vilket också

innebär att befintlig byggnadsyta är betydligt större än 200 m<sup>2</sup>. Dessa avvikelser får bibehållas.

Inom område betecknat med F, resten av planområdet, är största byggnadsytan 230 m<sup>2</sup>, oberoende av tomtytan. Syftet med planändringen är att möjliggöra mindre tillbyggnader som uterum eller garage etc. Därför har ännu ett tillägg gjorts för att så många som möjligt ska få avsedd nytta av planändringen. Utöver de 230 får ytterligare 30 m<sup>2</sup> byggas i ett plan (t.ex. uterum eller garage). Dock får högst 30% av tomtytan bebyggas, för att områdets lummiga intryck ska ha möjlighet att bestå. Det innebär att för tomter större än 867 m<sup>2</sup> (20 st) gäller alltid 230 + 30 m<sup>2</sup>. Och för tomter mindre än 767 m<sup>2</sup> gäller alltid 230 m<sup>2</sup>. För tomter i storleksintervallet 767 - 867 m<sup>2</sup> (22 st) kommer 1-plans byggnader att tillåtas utöver 230 m<sup>2</sup> i den storlek som tomtytan medger.

Av de 20 fastigheterna som får bygga totalt 260 m<sup>2</sup> varierar tillbyggnadsmöjligheten mellan 142 och 35 m<sup>2</sup>, ingen av fastigheterna är idag bebyggd med mer än 225 m<sup>2</sup>, varför planändringen garanterar samtliga en enplans tillbyggnad, om byggzonen medger det.

Av de 22 fastigheterna i tomtstorleksintervallet 767 - 867 m<sup>2</sup> är idag den minsta bebyggda ytan 144 m<sup>2</sup> (tomtstorlek 844 m<sup>2</sup>) vilket medger en maximal tillbyggnad på 109 m<sup>2</sup>, eftersom 30% av tomtstorleken är 253 m<sup>2</sup>. Fastigheten med störst bebyggd yta idag, 223 m<sup>2</sup>, kan bygga till knappt 37 m<sup>2</sup>, varav de 30 i 1 plan. Endast 6 av fastigheterna har idag bebyggd yta större än 200 m<sup>2</sup>.

Oberoende av tomtytan får alltid upp till maximalt 230 m<sup>2</sup> bebyggas. De fastigheter med mindre tomter än 767 m<sup>2</sup> är alla måttligt bebyggda, de flesta mindre än 200 m<sup>2</sup>, de största runt 210.

Vid ev. tillbyggnad måste denna göras inom plankartans byggzon. Övriga planbestämmelser måste också följas, som t.ex. att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns (gäller ej kedjehus, d.v.s. i område S).

Ännu ett tillägg till planbestämmelserna har gjorts för att möjliggöra kupor i området, om vinden inreds.

#### ÖVRIGT

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 fornlämning påträffas vid markingrepp, ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML.

I anslutning till planområdet finns allmän platsmark med sliprännor. Möjlighet att sätta upp informationstavla vid dessa utreds.

Detaljplanen innebär inga fastighetsrättsliga åtgärder utan följer gällande detaljplans intentioner, plankartan är oförändrad.

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet.

Ändringsbeslutet innebär att bestämmelser om tomts bebyggande upphävs.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan och är förenlig med Naturresurslagen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1998-05-25



Sören Stenqvist  
stadsbyggnadschef



Kerstin Nilermark  
planarkitekt

Ändring av detaljplan för  
**del av NORRA HAGE i Viken**  
Höganäs kommun, Skåne län.

Tillägg till  
**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra mindre tillbyggnader som t.ex. uterum, garage etc. inom hela planområdet. Samtidigt ses planbestämmelserna över för att överensstämma med dagens förhållanden.

Underliggande detaljplan, ändring och utvidgning av byggnadsplan för delar av STUBBARP, SVANEBÄCK och VIKEN, fastställd 18 mars 1965, arkivnummer 785/82, gäller jämsides. Plankartan ändras inte. Genomförandetid saknas.

Planområdet är privatägt.

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 enligt detaljplanen. Genomförande av detaljplanen sker på initiativ av respektive fastighetsägare.

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

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

Detaljplanen innebär inte några fastighetsrättsliga åtgärder.

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

STADSBYGGNADSKONTORET  
Höganäs 1998-05-25