

Svanebäcksgården har uppförts omkring 1800-talets mitt. Den har putsad fasad och regelbundna fönsteraxlar och är ett välbevarat exempel på den tidens arkitekturideal. Över huvudingången har sedan gammalt funnits en homeja. Ytterligare en homeja tillfogades vid 1900-talets slut.

Ekonomiska kartan från tidigt 1900-tal visar Svanebäcksgården som en kringbyggd anläggning med befintligt boningshus i öster. Söder om gårdsfyrkanten finns två uthus som motsvarar den på 1970-talet tillfogade bebyggelsen.

Utseendemässigt efterliknar de nya byggnaderna i området gammal byggnadstradition med smala längor och spetsiga takvinklar. Att skapa en traditionell miljö var en övergripande gestaltningsidé vid områdets tillkomst.



Huvudbyggnaden till Svanebäcks gård



Vy från radhusområde

1284-P03/272



Akt nr:
1284 - P03 / 272

AU\$1284-P03/272

1284-P03/272

Karta: P_2

1284-P03/272

Upprättade år 2003	Ärendenummer M031396□
Ärende Detaljplan för SVANEBÄCK 1:741 mfl i Viken	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

..... / band

..... 35 numrerade sidor

..... — inneliggande kartor

..... / andra kartor p z

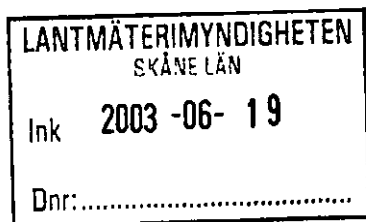
1284-P03/272



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

2003-01-20



MEDDELANDE LAGA KRAFT

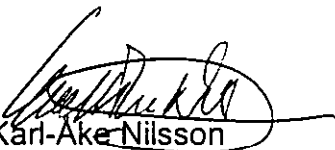
Detaljplan för **Svanebäck 1:741 m.fl. i Viken**, Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2002-09-19 § 79 antagit detaljplan för Svanebäck 1:741 m.fl. i Viken, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 25 oktober 2002.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad

030709



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

LAGA KRAFT

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Svanebäck 1:741 m.fl. i Viken, Höganäs kommun, Skåne län

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

Upprättats: 2002-02-12

Antagits av KF 2002-09-19

Vunnit laga kraft 2002-10-25

att uppdra åt planavdelningen att upprätta detaljplan med enkelt planförfarande

att uterum tillåts vid de nybyggda radhusen men inte vid mangårdsbyggnaden och fd stallbyggnaden till Svanebäcks gård

att uterum enbart tillåts på bostadshusens trädgårdssida och

att lusthus tillåts vid mangårdsbyggnaden till Svanebäcks gård

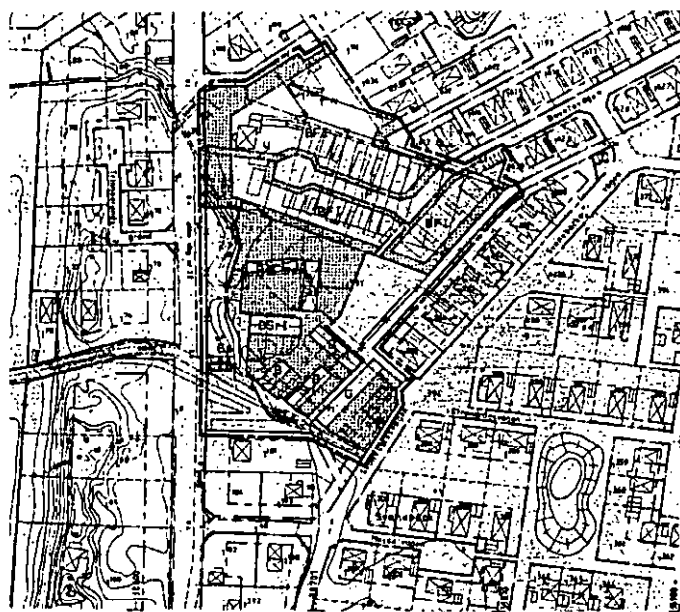
Planförutsättningar

För området gäller en byggnadsplan fastställd år 1980 benämnd Svanebäck 1:41, 1:391 m.fl. , arkivnr 16/1980.

Detaljplaneområdet består av två delar. I söder ett radhusområde uppbyggt runt Svanebäcks gård och i norr friliggande en och en halvplansvillor. Delarna har inte visuell samhörighet.

Den här aktuella detaljplanen berör endast det i söder liggande radhusområdet och Svanebäcks gård.

Enligt gällande detaljplan är all kvartersmark utom den yta byggnader upptar betecknad med punktprickning, d.v.s.mark som inte får bebyggas. Se plankarta



Detaljplanekarta fastställd 1980

Områdesbeskrivning

Radhusen och delar av Svanebäcks gård bildar gårdsmiljöer runt två singelbelagda gårdsplatser. Gångar och trädgårdar är mycket småskaliga. Ingen bil eller GC-trafik förekommer normalt inom området.

Svanebäcks gård har gamla anor. Ortsnamnet "Svijnebeck" finns redan medtaget på Gerhard Buhrmans karta från 1684. På Skånska rekogniseringskartan 1812-20 ligger Svinabäcksgården i ensamt majestät bakom strandklitterna. Gården har således gammal tradition som ensamgård. I övrigt var det främst under 1800-talets skiftet som dylika enheter skapades på Kullaslätten. Mangårdsbyggnaden på

Planens innehåll

Säkerställande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I detaljplanen föreslås att boningshuset och f d stallbyggnaden till Svanebäcks gård q-märks, vilket innebär att byggnaderna inte får rivas eller utsättas för förvandskande ombyggnader. Byggnadens material, karaktär och detaljer (putsfasad, fönster, lertegeltak m.m.) skall bevaras. Nya takkupor får ej anbringas. Exteriör omfärgning är bygglovspliktig.

Kombinationen av välbevarat utseende och rollen som nyckelbyggnader för förståelsen av hela Svanebäcksområdet gör Svanebäcksgårdens boningshus och stall kulturhistoriskt värdefulla vilket motiverar att dessa bör förses med planbestämmelsen q.

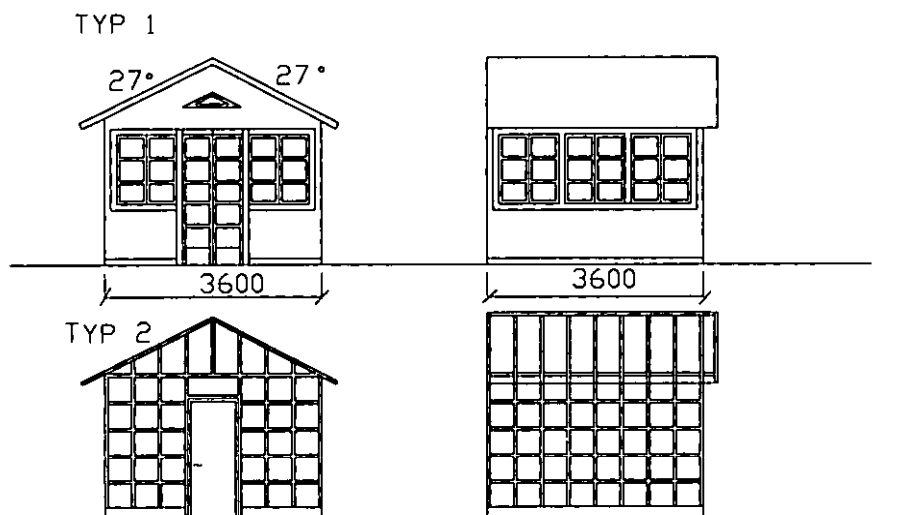
Uterum

Planen medger att uterum tillåts på trädgårdssidan i anslutning till de nybyggda radhusen men inte vid boningshuset och f d stallbyggnaden till Svanebäcks gård. För att anpassa uterummen till den enhetliga och harmoniska miljö som Svanebäcks gård och omgivande radhuslängor utgör föreslås följande bestämmelser.

Uterummen skall placeras minst 1.4 m från fastighetsgräns dock i fastighetsgräns där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

Uterummen får utformas så att bakomliggande vägg helt eller delvis rivs. Bakomliggande vägg får ej målas i avikande kulör från huvudbyggnaden.

Uterummen skall vad gäller mått, höjd, takvinkel och stil vara enligt typ 1 eller typ 2 se nedan



Fönstersättning och liknande får varieras. Uterummet får högst vara 3.60 m x 3.60 meter.

och fasadhöjden skall vara lika som radhuslängornas fasadhöjd

Takvinkeln skall vara 27 grader.

Fasadmaterial skall vara trä och/eller akrylglas-glas. Färg skall vara lika som boningshusen. Detaljer skall vara vita.

Takmaterial skall vara glas-akrylglas, papp eller plåt. Papp eller plåttak skall vara svart.

Lusthus

Lusthus får högst mäta 12 kvm.

Fasadmaterial för lusthus skall vara trä och eller akrylglas- glas.

Takmaterial skall vara takpapp, plåt, akrylglas-glas eller trä.

Färger på lusthus skall anpassas till mangårdsbyggnadens färger.

Bostäder mm

Bestämmelser för uppförande av byggnader och andra åtgärder inom planområdet har överförts från gällande detaljplan till nu aktuell detaljplan. Bestämmelser som har tillkommit är "minsta respektive största takvinkel" och bestämmelsen utan hinder av höjdbestämmelser får takkupor anordnas och därvid uppta högst $\frac{1}{4}$ av taklängden. Bestämmelserna syftar till att bibehålla den goda och genomarbetade miljö som området idag besitter.

Övrigt

Inom radhusområdet ligger el-, va- och teleledningar på fastigheternas entrésida.

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området dock kan det finnas under mark dolda, ej kända fornlämningar. Om fornlämningar ändå påträffas vid markingrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden m.m.

REVIDERING

Redaktionella ändringar har skett i enlighet med särskilt utlåtande över samråd daterat 2002-05-07 avseende planens innehåll vad gäller att uterummen skall placeras minst 1.4 meter från fastighetsgräns och att uterummen får utformas så att bakomliggande vägg helt eller delvis rivs och att bakomliggande vägg ej får målas i avvikande kulör mot huvudbyggnaden.

Planavdelningen

Höganäs 2002-02-12



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Lena Thore
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

LAGA KRAFT

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Svanebäck 1:741 m fl i Viken, Höganäs kommun, Skåne län

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

Upprättats: 2002-02-12

Antagits av KF 2002-09-19

Vunnit laga kraft 2002-10-25

Organisatoriska frågor

Allmänt

Planens syfte är att möjliggöra uterum på tomterna till de nybyggda radhusen vid Svanebäcks gård och att möjliggöra lusthus på tomterna till bostäderna i mangårdsbyggnaden till Svanebäcks gård.

Planens syfte är också att säkerställa de kulturhistoriska värdena i Svanebäcks gård

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom eller i anslutning till planområdet. Såsom fastighetsägare till den allmänna platsmarken inom och i anslutning till planområdet har kommunen drifts och underhållsansvaret tills det att ett formellt huvudmannaskap har fastställts.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs energi är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder initieras av fastighetsägaren.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under våren 2002.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Höganäs kommun är ägare till all allmän platsmark inom planområdet. All kvartersmark ägs privat.

Planens antagande innebär att del av gällande detaljplan upprättad den 22 augusti 1980 ersätts och därmed upphör att gälla.

Tekniska frågor

Inom planområdet ligger el- VA- och teleledningar på fastigheternas entrésida. Ledningarna ligger inom område betecknat med u, vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Om radonförekomst konstateras vid byggnation ska åtgärder vidtas som förhindrar radoninträngning i byggnad. Åtgärder mot radon tas upp i samband med bygglov/bygganmälan.

Vid eventuellt påträffande av fornlämning skall arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. i lagen om kulturminnen m.m.

Ekonomiska frågor

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

Kostnader för erforderliga förrättningar fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har Lena Thore och Karl-Åke Nilsson medverkat

Planavdelningen
Höganäs 2002-02-12