

LAGA KRAFT PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR **UTKIKEN 1 och 2**, VIKEN, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



"Villa Ögren" kvarteret Utkiken 2

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har

upprättats: 2005-05-16

antagits av byggnadsnämnden: 2005-06-22

vunnit laga kraft: 2005-07-22

**LAGA KRAFT
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

DETALJPLAN FÖR
UTKIKEN 1 och 2, VIKEN,
HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



"Villa Ögren" kvarteret Utkiken 2

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

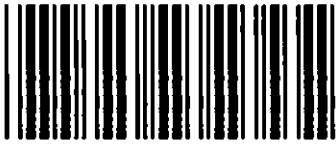
Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har

upprättats: 2005-05-16

antagits av byggnadsnämnden: 2005-06-22

vunnit laga kraft: 2005-07-22



Akt nr:

1284-P05/318

AU\$1284-P05/318

Upprättade år 2006	Ärendenummer M052237
Ärende Detaljplan för Utkiken 1 och 2 i Viken	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten här

...1..... band

...23..... numrerade sidor

...-..... inneliggande kartor

...1..... andra kartor *p2*

1284-P05/318



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

3

Registrerad 2006-03-24

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN	
SKÅNE LÄN	
Ink	2005-09-12
Dnr:	M05 2237

2005-07-28

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för Utkiken 1 och 2 i Viken, Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2005-06-22 § 234 antagit detaljplan för Utkiken 1 och 2 i Viken, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 22 juli 2005.

Planavdelningen

Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Detaljplan för
Utkiken 1 och 2, Viken,
Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

SYFTE

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra en tillbyggnad på fastigheten Utkiken 1 och en ersättning av bostadshuset på fastigheten Utkiken 2.

Bakgrund

Fastighetsägarna för Utkiken 1 och 2 skickade in ansökningar om detaljplaneändring vilka kom planavdelningen tillhanda 2005-01-18 från Utkiken 2 och 2005-01-24 från Utkiken 1.

Planavdelningen gjorde bedömningen att det finns förutsättningar att i ett planarbete pröva de efterfrågade ändringarna.

Byggnadsnämnden uppdrog 2005-02-23 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheterna Utkiken 1 och 2 fram till antagande och att planarbetet sker på fastighetsägarnas bekostnad och prioriteras i turordning.

2005-03-18 ansökte fastighetsägaren till Utkiken 2 om förtur i prioriteringslistan då huset är drabbat av omfattande fuktskada och barnen i huset lider av astma och allergi.

Byggnadsnämnden beslutade 2005-04-20 att planärendet skulle få förtur i prioriteringslistan.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Detaljplanen för Utkiken 1 och 2 bedöms vara förenlig med kraven i Miljöbalken.

PLANOMRÅDET

Omfattning och avgränsning

Planområdet avgränsas av Strandlyckevägen i väster, Fäladsvägen i norr, Fyrgatan i öster samt av fastigheten Utkiken 3 i söder. Planområdet omfattar fastigheterna Utkiken 1 och Utkiken 2.

Markägoförhållanden

De båda fastigheterna inom planområdet ägs av enskilda privata fastighetsägare.

Beskrivning av området

De två aktuella fastigheterna är belägna i den nordligaste delen av kvarteret Utkiken med utblickar över sundet mot norr och väster.

Byggnaden på fastigheten kvarteret Utkiken 1 är ett och ett halv planshus med sammanbyggt garage.

Byggnaden på fastigheten kvarteret Utkiken 2 är ett enplanshus uppfört 1960 och ritat av arkitekten Bengt Edman. Byggnaden har en fuktskada som omöjliggör boende i halva huset. Ett fullt boende har visat sig orsaka allergiska problem för familjen. På fastigheten finns även en relativt sent uppförd ateljébyggnad. Båda fastigheterna har uppväxta trädgårdar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Program

Då detaljplanen endast omfattar kvartersmark synes upprättande av ett planprogram onödigt.

Översiktsplaner

Planområdet ingår i översiktsplanen för Höganäs kommun antagen av kommunfullmäktige i oktober 2002.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för den västligaste delen av Vikens samhälle från hamnen och stranden upp till Bygatan. Planen vann laga kraft den 10 november 1987 och har arkivnummer 40/90. Planen medger i den aktuella delen bostadsändamål och där så provas lämpligt även mindre lokaler för handels och hantverksändamål. Huvudbyggnad får inte uppta större byggnadsyta än 140 kvm. Garage, uthus eller andra gårdsbyggnader får sammanlagt inte uppta större byggnadsyta än 45 kvm. Totalt får dock högst en fjärdedel av tomt bebyggas. Huvudbyggnad skall uppföras fristående och endast en lägenhet får finnas i huvudbyggnad. En våning är tillåtet. Tak på huvudbyggnad får ges en lutning mot horisontalplanet av minst 40 och högst 50 grader.

ÖVRIGA BESLUT

Kulturmiljö

De aktuella fastigheterna ingår i riksintresset för kulturmiljövård Gamla Viken. Planområdet är beläget inom Vikens medeltida bytomt (fornlämning Viken 32). Samtliga markgrepp inom fornlämningsområdet kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt bestämmelserna i 2 kap lagen om kulturminnen mm. Ansökan om ingrepp i fornlämningen skall göras i god tid innan markarbeten planeras påbörjas.

Riksintresset för kulturmiljövård Gamla Viken är främst knutet till den gamla bymiljön och upplevelsen av denna. I norra delen av riksintresset är området kring Vikens kyrka, och perspektiven mot denna, särskilt känsligt för förändringar. Den gamla bybebyggelsen är i huvudsak belägen öster om Fyrgatan, medan området väster om Fyrgatan rymmer bebyggelse från 1920-talet och framåt. Upplevelsen av riksintresset från stranden och havet är också aspekter som måste vägas in. Höjning av exploateringsgraden från en till två våningar (utan inredd vind) kan endast undantagsvis komma ifråga, och då endast på mindre del av huvudbyggnads byggnadskropp. Planändringen är i detta fall knuten till ett redovisat nybyggnadsförslag.

På Utkiken 2 finns idag en modernistisk envåningsvilla ritad av Bengt Edman. Denna bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde men är både förvanskad och i tekniskt dåligt

skick. Att ersätta denna byggnad med en nybyggnad av liknande modernistisk karaktär bedöms inte påverka riksintresset negativt.

PLANENS UTFORMNING

Bebyggelsen

Utkiken 1:

Tillbyggnaden kommer att utgöra en välmotiverad väderskyddad förbindelse mellan huvudbyggnad och garage.

Byggnadsytan för huvudbyggnaden är 243 kvm, garaget 59 kvm och den planerade tillbyggnaden 12 kvm, totalt 314 kvm.

I gällande plan finns två bestämmelser som avgör hur stor del av fastigheten som får bebyggas, för huvudbyggnad gäller 140 kvm och för uthus/garage 45 kvm samt att totalt en fjärdedel av fastigheten får bebyggas.

Den första bestämmelsen är i dagsläget redan överskriden. Den andra bestämmelsen som säger att endast en fjärdedel av fastigheten får bebyggas klaras då den totala byggytan på 314 kvm av fastighetens totala yta på 1645 kvm understiger en fjärdedel. Då den totala byggnadsytan inte överstiger en fjärdedel av fastighetens yta, tas den första bestämmelsen bort om största byggnadsyta för huvudbyggnad respektive uthus/garage i detta planförslag.

En mindre justering av egenskapsgränsen har gjorts för anpassning till den befintliga garagebyggnaden. Planen möjliggör att fastighetsgräns justeras så att den kan följa den verkliga tomtgränsen som avgränsas med en mur.

Utkiken 2:

För denna fastighet innebär förändringen utbyte av huvudbyggnaden. Byggnadsytan för befintlig huvudbyggnad är 165 kvm och ateljébyggnaden 49 kvm, totalt 214 kvm. Det finns också en atriumgård i befintligt hus på 19 kvm. Fastighetens totala yta är 739 kvm. Båda bestämmelserna som avgör hur stor del av fastigheten som får bebyggas i gällande plan är överskridna.

Byggnadsytan för den planerade ersättande huvudbyggnaden är 160 kvm, något mindre än befintlig. I den ersättande byggnaden kommer det inte att finnas någon atriumgård vilket gör att huset kommer att upplevas som mindre för betraktaren. Den totala byggnadsarean på 209 kvm (160 kvm för den nya huvudbyggnaden och 49 kvm för ateljébyggnaden) kommer dock fortfarande att överstiga gällande plans bestämmelser. I den nya planen tas därför den första bestämmelsen om byggnadsytan bort och då tomten är förhållandevis liten och strävan efter att det ersättande huset ska efterlikna det befintliga ökas maximal byggnadsyta från en fjärdedel till en tredjedel.

Man önskar uppföra en begränsad del av den nya byggnaden i två fulla våningar. Skulle gällande plans bestämmelser följas och ett nytt 1 ½ planshus med en taklutning på 40-50 grader uppföras blir totalhöjden ca 1,5 meter högre och då i hela byggnadens längd. Den byggnad man vill uppföra har ett formspråk som väl följer upp den nuvarande byggnadens arkitektoniska uttryck. Det nya huset är ritat av arkitekten Anders Runerheim, Stockholm.

Förgårdsmarken mot Fyrgatan har minskats till 4,5 meter.

Trafik

Lokaltrafik finns på de angränsande gatorna.

Kollektivtrafik finns vid genomfartsgatan.

En allmän parkeringsplats för ca 18 bilar finns utmed Fäladsvägens norra sida.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det finns VA-ledningar som bostadshusen är anslutna till.

Värme

Bostadshusen uppvärms med enskild värmekälla som fastighetsägaren väljer.

El

Området ingår i Höganäs Energi AB:s ansvarsområde för energiförsörjning.

Avfall

Höganäs kommun ansvarar för hämtning av avfall. Källsortering ska utföras.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Den tomtindelning som fastställdes 1944-06-05 upphör att gälla för fastigheterna

Utkiken 1 och Utkiken 2.

KONSEKVENSER

De aktuella fastigheterna ingår i riksintresset för kulturmiljövård Gamla Viken. Det är viktigt att de ändringar som görs i den nya planen inte påverkar riksintresset negativt.

Omständigheter gör att den nuvarande huvudbyggnaden på Utkiken 2 måste ersättas.

Att ersätta denna byggnad med en nybyggnad av liknande modernistisk karaktär bedöms inte påverka riksintresset negativt.

De föreslagna åtgärderna synes inte medföra några nämnvärda negativa konsekvenser för den omgivande bebyggelsen.

Planavdelningen

Planchef


Karl-Ake Nilsson

RB, plankonsult


Ralph Blomqvist

Detaljplan för
Utkiken 1 och 2, Viken,
Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planförslaget beräknas vinna laga kraft under andra kvartalet 2005.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Fastighetsägarna är huvudman för respektive fastighet.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Höganäs kommun och de båda fastighetsägarna.

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsplan- fastighetsbildning

Något behov av fastighetsplan finns inte då detaljplanen inte förändrar gällande fastighetsindelning. När det gäller fastighetsbildning bör en reglering ske för det nordvästra hörnet av fastigheten Utkiken 1, den nu föreslagna gränsdragningen är identisk med gränsdragningen i gällande plan.

Den tomtindelning som fastställdes 1944-06-05 upphör att gälla för fastigheterna Utkiken 1 och Utkiken 2.

EKONOMI

Planekonomi

Planens genomförande kräver inga investeringar beträffande allmänna anläggningar.

TEKNISKA UTREDNINGAR

Detaljplanen kräver inga tekniska utredningar.

Planavdelningen

Planchef

Karl-Åke Nilsson

RB-plankonsult

Ralph Blomqvist