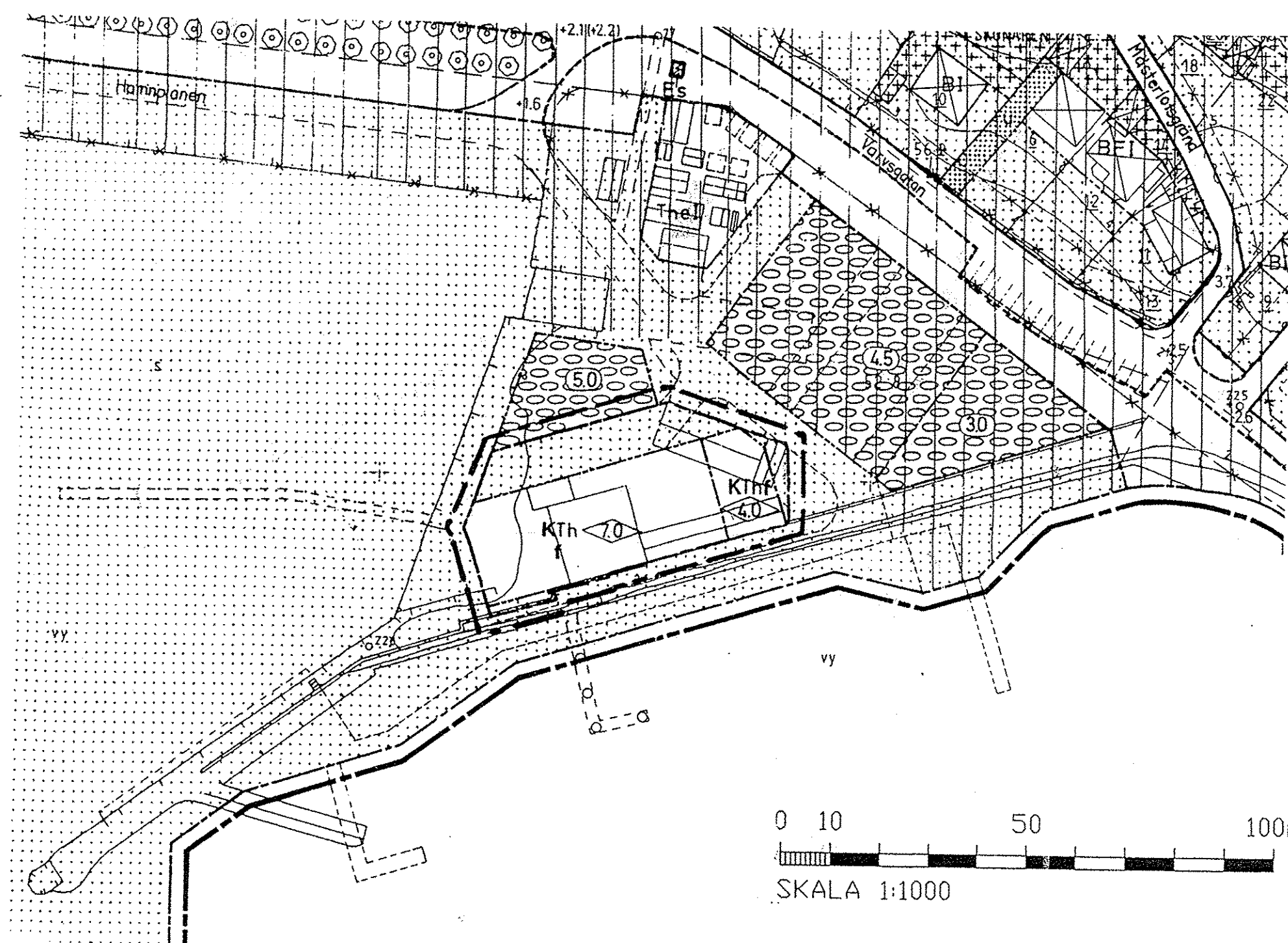
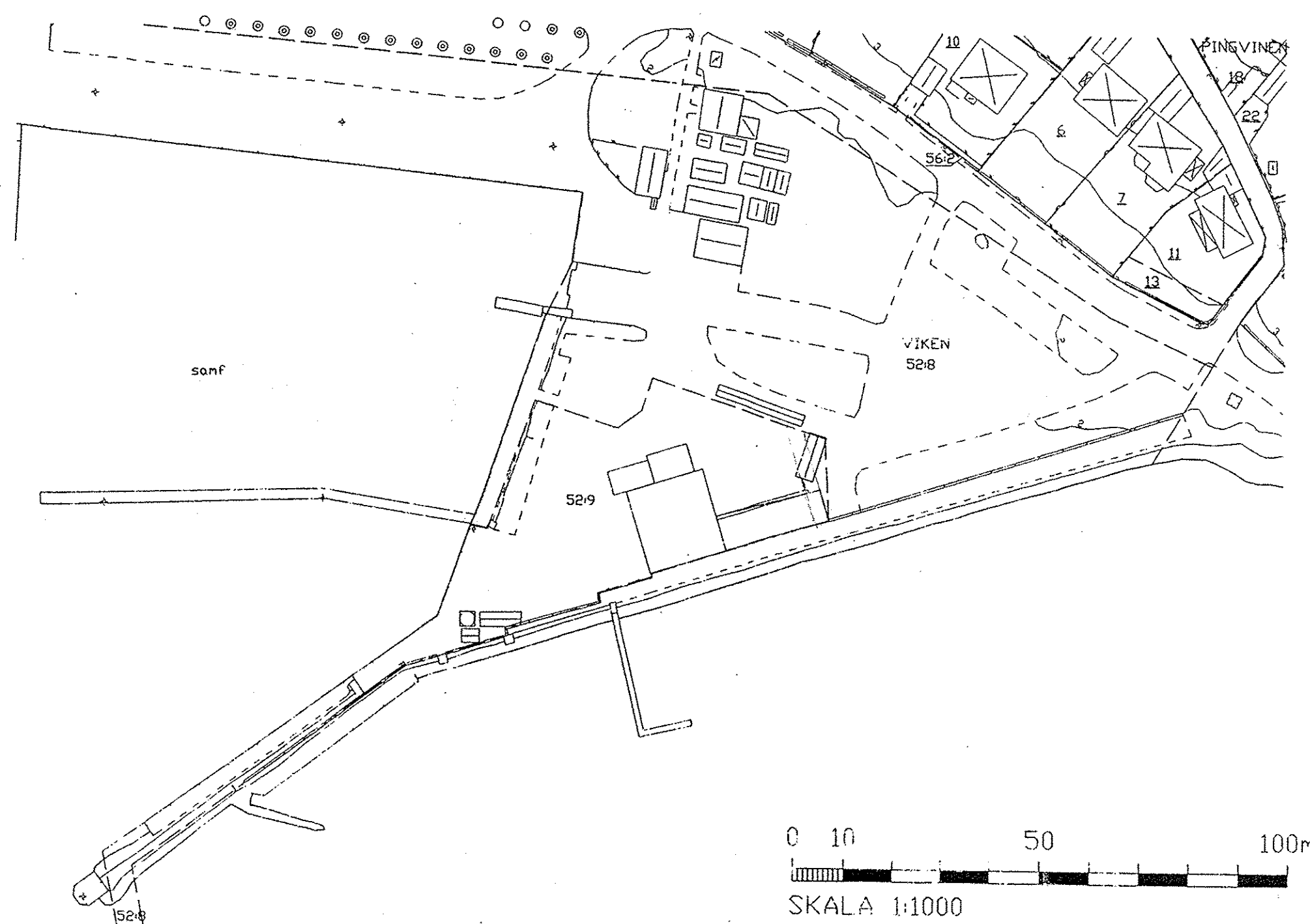


TILLÄGG TILL PLANKARTA



GRUNDKARTA, BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN



Ändring av detaljplan för

del av VIKEN 52:9 i Vikens hamn

Höganäs kommun, Skåne län

Upprättad 1997-10-14

Sören Stenqvist
Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

Kerstin Nilnermark
Kerstin Nilnermark
planarkitekt

Detaljplanen har:
antagits av BN: 1997-11-17
vunnit laga kraft: 1997-12-17

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Underliggande detaljplan (stadsplan för Vikens hamn, kv. Skeppet m fl i Viken, fastställd 1988-03-08 med arkivr 112/90) gäller jämsides.
Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelse markerad med * gäller hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

- K Kontor

UTFORMNING

Hänsyn

- f Byggnad skall ha marin karaktär och anpassas i form, färg och material till kulturmiljön.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- * Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Grundkartan är upprättad i oktober 1997 av Stadsbyggnadskontoret i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1992, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i oktober 1997.

Skala=1:1000
Standard 1
Koordinatsystem i plan RT90 5 gon V
Höjdsystem: RH70
Upphovsrätt/kontaktperson: Stadsbyggnadskontoret i Höganäs/Claes Rosberg

Höganäs 1997-10-08

Claes Rosberg
Claes Rosberg

Ändring av detaljplan för
del av VIKEN 52:9 i Vikens hamn
Höganäs kommun, Skåne län

Tillägg till
PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Program

Tillägg till plankarta med bestämmelser och illustration

Grundkarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Särskilt utlåtande över samråd

SYFTE

Planens syfte är att pröva kontorsanvändning i nuvarande varvsbyggnader i Vikens hamn. Befintlig användning, hamnändamål, kvarstår, liksom plankartan och övriga bestämmelser, från underliggande detaljplan.

PLANOMRÅDE OCH LÄGE

Planområdet omfattar en mindre del av södra hamnområdet i Viken. I planområdet ingår de byggnader som Vikens Varv AB idag förfogar över.

Planområdets yta är ca 1855 kvm.

Planområdet omfattar endast delar av fastigheten Viken 52:9. Fastigheten, som ägs av Höganäs kommun, är bildad 1992-07-01 och gränserna sammanfaller med i februari 1992 upprättat tomträttsavtal. Syftet med tomträttsavgränsningen var bl.a. att ge varvet direkt tillgång till hamnbassängen.

Kommunen äger all mark inom hamnområdet. Dock arrenderar Vikens Hamnförening stora delar av området, för närvarande enligt avtal som löper ut 1998-03-31.

Fig.1; Planområdets läge i Viken.

PROGRAM

I kommunstyrelsens arbetsutskott redogjordes det 1997-06-18 för förslag om ändrad användning av byggnaden i Vikens hamn, Vikens Varv. Arbetsutskottet uppdrog då åt stadsbyggnadskontoret att med högsta prioritet starta planförfarandet. Program godkändes i kommunstyrelsen §108/97-09-16 för samråd. Samråd har skett under september och redovisades i kommunstyrelsens arbetsutskott 1997-10-07. Då beslöts att fortsätta planarbetet som enkelt planförfarande.

I samrådet togs följande frågeställningar upp

- Kulturmiljövärden. Utformning och material.
- Tillgång till kajkant och till badplats.
- Tillfart och biluppställning.
- Hamnföreningens arrendeavtal, bristen på båtplatser, mastuppläggningsskydd samt önskemål om samordning mellan olika verksamheter och upplåtelseavtal inom hamnområdet.

Under programsamrådet inkomna synpunkter redovisas i en sammanfattande samrådsredogörelse efter samråd kring detaljplanen. Detaljplanen har utformats i enlighet med intentionerna i programmet.

ÖVERSIKTSPLAN OCH KULTURMILJÖPLAN

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1993-10-07, redovisas liksom i kulturmiljöplanen från 1993-05-17, att bl.a. norra delen av hamnområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövård i Viken. Den yttre delen av hamnen ingår i det lokala bevarandeintresset, men står strax utanför riksintresset. I kulturmiljöplanen anges bl.a. att för det lokala bevarandeintresset bör byggnadsverksamhet m.m. i anslutning till Gamla Vikens sjöfront, hamnmiljö och infarter utföras med stor hänsyn till kulturmiljövärdena och till byns helhetsbild.

Fig.2; Utdrag ur kulturmiljöplanen.

KULTURMILJÖ

Det första dokumenterade fartygsbygget i Viken skedde 1788. Vid mitten av 1800-talet försköts tyngdpunkten från fiske till skeppsbyggande och sjöfart som huvudnäring i Viken. Kulmen nås 1840-70. Tack vare denna förskjutning ökade välståndet i byn och nya, större bostadshus kunde byggas. Från början byggde man fartyg dels vid hamnen, dels norr om samhället vid "Skutehaket". I nuvarande kvarteret Galeasen startade skeppsbyggmästare Hagerman Wikens skeppsvarf, som kom att bestå mellan åren 1890 och 1922. Varvet sysselsatte som mest ett trettio-tal arbetare. Varvet ombildades 1923 till Andersson & Wittings skeppsvarv. Under senare tid har den ursprungliga träpanelbyggnaden ersatts med nuvarande blåa plåthus i östra delen av hamnen.

Hamnen bestod på 1700-talet av två från strandlinjen utstickande stenpirar. På 1860-talet gjordes en större utbyggnad, som senare följts av flera ändringar. 1894 förlängdes norra hamnpiren och försågs med fyr. På 1930-talet gjordes en ombyggnad vid vilken hamnen erhöll sitt nuvarande utseende.

För kulturmiljön är den nuvarande varvsbyggnaden knappast värdefull, bortsett från dess identitetsskapande och samhällshistoriska värde. Då Viken som samhälle under mycket lång tidsperiod delvis präglats av skeppsbyggerirörelse är det angeläget att möjligheten till varvsverksamhet kvarstår, om än i liten omfattning. Det är också viktigt att hamnområdet, som utgör Vikens ansikte, behåller sin småskalighet och en maritim prägel.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande detaljplan för bl.a. Vikens hamn och intilliggande kvarter fastställdes 1988-03-08. Planen anger markanvändningen till fiske- och småbåtshamn. Byggrätter finns på norra och södra delen av hamnplanen, omfattande hamnbodar och varvsbyggnader med viss möjlighet till utbyggnad. Större delen av byggzonen för varvsbyggnaderna anger en högsta byggnadshöjd till 7 meter, medan byggnad inom ett mindre område mot öster får vara högst 4 meter.

Större delen av hamnområdet ingår enligt detaljplanen i område för värdefull miljö, där särskild hänsyn ska tas. Detta gäller dock inte varvsområdet.

ANDRA KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Planändring.

Under 1996-97 har planarbete pågått för angränsande del av hamnområdet med syfte att bekräfta befintlig restaurangbyggnad på hamnplanen jämte föreslagen tillbyggnad med uteservering mot norr. Dessutom skulle intilliggande jolleuppställning säkras i detaljplan, vilken tidigare delvis skett på parkmark. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 1997-06-18. Beslutet att anta detaljplanen har överklagats hos Länsstyrelsen.

Kommunens intentioner idag är att den helhetslösning som arbetades fram under slutet av 1980-talet och fastställdes 1988 i gällande detaljplan ska fortsätta att gälla och att samförståndslösningar ska hittas inom dess ramar.

Tomträtt.

Tomträttsavtal finns upprättat i februari 1992 mellan kommunen och Vikens Varv. Fastigheten Viken 52:9 sammanfaller med området för tomträtt. I tomträttsavtalet fastslås bl.a. att "Efter samråd med huvudmannen av hamnverksamheten är tomträttshavaren skyldig att lämna erforderlig plats för transporter till södra piren." Även passagen för allmänheten till Gräsa brygga är tryggad enligt befintliga förhållanden, d.v.s. fastighetsbildning och tomträttsområde.

I samband med att frågan om planändring väcktes i kommunstyrelsens arbetsutskott beslöts även att principiellt medge att tomträttsavtal avseende Vikens Varv får ändras avseende ändamål samt tillförande av ytterligare byggnad.

PLANENS INNEHÅLL

Plangränsen har lagts med stöd av fastighetsgräns och gällande detaljplan. Plangränsen har dock lagts så att kajkanten är förbehållen hamnändamål, för att på så sätt även på plankartan visa kommunens intentioner med tillgänglighet till hamnpiren enligt tomträttsavtalet.

Planändringen görs som enkelt planförfarande med tillägg till gällande planbestämmelser på befintlig plankarta.

Användningen inom planområdet är satt till kontorsändamål. För hela fastigheten 52:9 gäller oförändrat hamnändamål. Därmed ges möjlighet till att ha varvet kvar som idag. I det projekt som redovisas i samband med planändringen avses en mindre del av byggnad upplåtas för service och båtbutik.

Ett vägledande bullervärde inom kontorslokal bör tillämpas gentemot omgivningsbuller (ex. varvet med verkstad). Enligt arbetarskyddsstyrelsen tillämpas 40 dB(A) mätt som LEQ under en arbetsdag

Förutom användningsbestämmelsen kontorsändamål har en hänsynsbestämmelse införts, för att säkra utformningen vid om- och nybyggnad i det känsliga läget vid hamninloppet. Bestämmelsen innebär att byggnader ska ha marin karaktär och anpassas till form, färg och material till kulturmiljön.

Genomförandetiden är satt till 15 år.

Parkeringsbehovet är beroende av hur stor del av byggzonen som används och regleras i bygglovet. Enligt kommunens parkeringsnorm behövs 22 parkeringsplatser per 1000 kvm våningsyta för

kontorsverksamhet. Tillfart till området sker över kommunens mark, via ett område som inte ingår i hamnföreningens arrende.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Kommunen är huvudman för allmän plats, gata och park, i anslutning till området.

Fig.3; Utdrag ur registerkartan

Fig.4; Arrendeområde för Vikens Hamnförening

ÖVRIGA FRÅGOR

Tillfarten till området bör säkras genom servitut. För övrigt krävs inga fastighetsregleringar eller dylikt för genomförande av planen. Tomträttsavtalet avses ändras för samstämmighet med planens syfte, enligt beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott.

KONSEKVENSER

Genom att möjliggöra kontorsanvändning inom varvsområdet kan en förädling och uppsnyggning av området bli aktuell. Detta kan uppfattas som begränsande av båtägarna för deras verksamhet. Antalet bilar som passerar till området varje dag beräknas öka vid kontorsanvändning. Det kan innebära ett orosmoment för båtägare.

Om kontorsanvändning ersätter varvsverksamheten, kommer servicen beträffande reparationer etc till båtägarna att minska. Avsikten är dock att mindre verkstadsutrymme med båtbutik ska inrymmas i projektet och täcka ett akut behov.

Den miljöpåverkan ett varv kan innebära kommer att begränsas vid övergång till kontor.

Möjligheten att använda hela området för varvsändamål kvarstår. Det innebär att relativt stora byggnadsvolymer är möjliga uppföra. Med tillägg av utformningsbestämmelse kommer all byggnation fortsättningsvis anpassas till kulturmiljön och det utsatta läget vid hamninloppet.

Sammanfattningsvis är detaljplanen förenlig med Naturresurslagen och kommunens översiktsplan.

Detaljplanen har utformats i samarbete med kommunkansliet och kommunantikvarie Petter Carlsson.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1997-10-14

En redaktionell komplettering har gjorts beträffande anvisning rörande buller inom kontorslokal.

1997-11-07

Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

Kerstin Nilermark
planarkitekt