

Akt nr:
1284 - P454

AU\$1284-P454

Upprättade år 2011	Ärendenummer M11548
Ärende Detaljplan för fastigheten Skeppet 17, Viken	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...../..... band

.....33..... numrerade sidor

.....-..... inneliggande kartor

...../..... andra kartor

1284-P454

P



HÖGANÄS KOMMUN
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet
Vänersborg

2011-03-18

Dnr. *M11546*

2010-10-27

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för Skeppet 17
Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2008-05-20 §168 antagit detaljplan för Skeppet 17 Höganäs kommun.

Överklagande över Byggnadsnämndens beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2009-08-24 och av Regeringen 2010-10-14

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 14 Oktober 2010.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **Skeppet 17, Viken** Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

upprättats: 2008-03-11

antagits av BN: 2008-05-20

vunnit laga kraft: 2010-10-14

Syfte

Detaljplanen skall säkerställa en del av riksintresset för kulturmiljövård i Gamla Viken samtidigt som den möjliggör varsam ombyggnad av ett uthus till bostad. Tillbyggnader möjliggörs för huvudbyggnaden och för den östra längan.

Bakgrund

Skeppet 17 är idag en trelängad gård från att ursprungligen varit fyrlängad. Grundrester av den fjärde längan kan anas. Gården har varit i samma släkt i generationer och har arvits vidare på kvinnosidan. Västra längan har tidigare inrymt drängstuga, bryggghus, loge och bakugn, vilken fortfarande finns kvar i raserat skick. Östra uthuset har tidigare varit försett med portar mot gatan och använts som vagnslider. Boningshuset har genomgått en omfattande renovering på 1980-talet då den ursprungliga inredningen försvann med tilläggsisolering mm. Västra längan och östra uthuset har däremot inte förvanskats i någon större omfattning.

Planprocess

Detaljplanen tas fram genom enkelt planförfarande.

Planens huvuddrag

Aktuell ersättande detaljplan för fastigheten Skeppet 17 innebär att två uthusbyggnader som är en del i riksintresset för kulturmiljövård i Viken får skyddsbestämmelse med förbud mot rivning och krav på att ombyggnads- och underhållsåtgärder inte får förvanska byggnaderna. Det ena uthuset får samtidigt bestämmelser som möjliggör ombyggnad till bostad. Fastighetens nuvarande bostadshus ska hanteras varsamt vid om- och tillbyggnader samt vid underhållsåtgärder. I planen införs utökad lovplikt för underhåll och färgsättning.

Planen gör det möjligt att bygga till östra längan utmed Hamngatan och nuvarande bostadshus åt öster. I övrigt medges inte någon byggrätt på fastigheten, därmed skapas förutsättningar för att bevara och utveckla de kulturhistoriska värdena på aktuell fastighet och i denna del av Viken.

Miljöaspekter

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan som krävs i lag eller annan författning, göra en behovsbedömning av planen eller ändringen. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen finner att så är fallet.

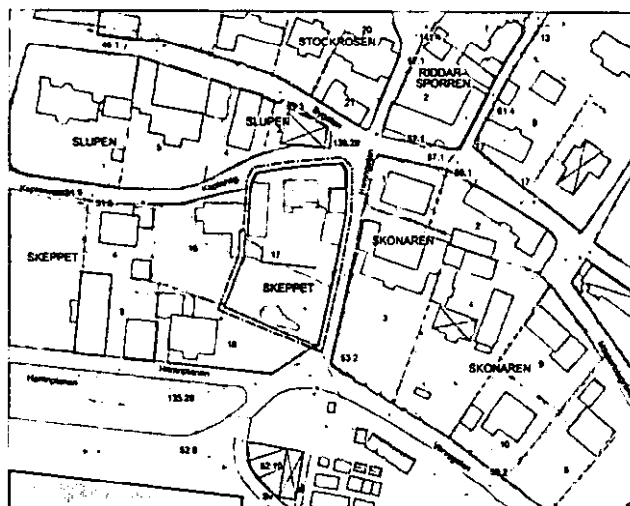
Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot-

denna bakgrund redovisas konsekvenser av planens utnyttjande endast i denna planbeskrivning.

Planområdet

Avgränsning

Planområdet är beläget i Vikens samhälle nära Vikens hamn och omfattar enbart den aktuella fastigheten. I norr gränsar fastigheten till Kaptensgatan och i öster till Hamngatan samt i söder och öster till kvartersmark i det egna kvarteret.



Översiktskarta

Planområde

Markägare

Fastigheten är i privat ägo.

Areal

Fastigheten är 1 460 m².

Beskrivning av området

Fastigheten Skeppet 17 är en del av Vikens omistliga kulturmiljöer.

I Viken bidrog sjöfart och skeppsbyggnad alltifrån 1700-talet till ett visst välstånd, som alltjämt återspeglas i bebyggelsen. Genom att nyheterna harmoniskt anslöt sig till det traditionella byggnadssättet har detta i hög grad bibehållit sin provinsiella prägel. Ur *Viken äldre bebyggelse och miljö* (1972).



Tomten består av två delar varav den nedre delen mot söder utgörs av en stor gräsmatta med växtlighet.

Övre delen består, förutom av den trelängade bebyggelsen, av en större gräsmatta och mindre delar av gammal kullersten. Låga stenmurar, plank och häckar avgränsar fastigheten mot omgivningen. Mellan nivåerna finns grundrester från en fjärde länga.

Huvudbyggnaden

Vitputsad 1 1/2 plansbyggnad med en mindre vinkel. Hög putsad sockel. Kupa med balkong mot väster som modernt tillägg. Fönster mörkt svartbetsade/målade isolerglas med lösa spröjsar. Takbeläggning av platta vinkelställda kvadratiska betongplattor av äldre modell. Byggnaden renoverades på 80-talet då samtliga ytskikt, inredningar mm byttes ut samtidigt som tilläggsisolering utfördes på insidan. Den ursprungliga planlösningen är dock intakt förutom att ett stort valv tagits upp mellan de två stora rummen. Trappa kök och eldstad (modern kamin) ligger kvar på ursprungliga platser. En ursprunglig dörr och någon dörrkarm finns kvar. Den ursprungliga kallvinden inreddes samtidigt. Under köket finns ett lägre källareutrymme.



Västra längan

Västra längan har stora värden exteriört som uthus där de olika takmaterialen (eternitplattor resp platta betongpannor) ger byggnaden karaktär och där gaveln mot gatan redovisar en gammal drängstuga med bakugn. Några invändiga väggar av korsvirke med putsad lertegelfyllning resp. klineväggar samt även plank och tegelfyllningar finns bevarade.



Putsad/slammad granitsockel tar upp marklutningen.

Väggar med röd locklistpanel och en putsad del som utgör bakugnens rygg. Huset inrymmer i norra delen drängstuga och en delvis inrasad bakugn. I de södra delarna finns äldre ekonomiutrymmen med äldre mellanväggar och sentida cementgolv.

Byggnaden har idag ett q i detaljplanen.

Östra längan

Östra längan utgörs av en ålderdomlig förrådsbyggnad med stora värden exteriört. En putsad/slammad granitsockel som tar upp marklutningen.

Väggar med röd lockpanel och tak med platta betongpannor lika boningshuset.

Ursprungligen delvis en korsvirkesbyggnad i äldre träteknik.

Tidigare har det funnits stora portar mot gatan, avsedda för vagnar, som idag är igensatta. I den lägre delen mot söder består golvet av kullersten medan den norra, högre delen, har ett sentida cementgolv. Mellan de två delarna finns en gammal plankdörr med äldre smidesklinka.

Höga plank ansluter till byggnadens gavlar mot gatan.

Byggnaden har idag inget skydd i planen



Tidigare ställningstagande

Översiktsplaner

Planområdet ingår i översiktsplanen för Höganäs kommun antagen av kommunfullmäktige i oktober 2002 och aktualiserad i december 2005. Detaljplanen strider varken mot översiktsplanens eller kulturmiljöplanens intentioner.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är en byggnadsplan som vann laga kraft den 11 september 1990. Planen visar i närområdet gårdsbebyggelse typisk för Vikens kustnära samhälle.

I den gällande detaljplanen saknar huvudbyggnaden och östra längan varsamhets- eller skyddsbestämmelse. Västra längan har q- bestämmelse.

Riksintressen

Planområdet ingår i det riksintressanta område för kulturmiljövård och riksintresse för högexploaterad kustzon som i stort sätt täcker gamla Vikens samhälle, karaktären är en ålderdomlig tät bebyggelsestruktur med inslag av både skånsk bondby och fiskeläge. I samhället finns en mängd välbevarade byggnader som tillsammans bildar en kulturhistorisk miljö av mycket stort värde.

Förutsättningar**Trafik**

Planområdet ansluter till gator med endast lokaltrafik. Parkering för två bilar finns inom fastigheten, ytterligare parkering kan anordnas.

Kollektivtrafik finns på Höganäsvägen, avståndet till hållplats är c:a 400 meter.

Teknisk försörjning

All nödvändig teknisk försörjning finns i området.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar berör planområdet. Skulle vid markarbeten, under mark dolda fornlämningar påträffas, skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde.

Planens utformning

Planbestämmelser

Detaljplanens bestämmelser ger möjlighet att inreda den västra längan till generations- familje- sommarbostad. Åtgärderna sker varsamt med beaktande av husets q- bestämmelse.

Huvudbyggnaden förses med en k- bestämmelse i syfte att bevara dess karaktär, speciellt gäller detta husets tak och fasader. Mindre tillbyggnad i öster tillåts. Beträffande husets balkong ges möjlighet att återställa denna till en mer anpassad utformning. Denna åtgärd är lovpliktig.

Östra längan ges en q- bestämmelse. Byggrätt ges för en tillbyggnad söderut fram till fastighetens nivåskillnad. Tillbyggnaden kan fungera som garage för ett par bilar, eller som lida för genomkörning till parkering på gårdsplanen. Byggnaden ges varsamhetsbestämmelsen f, syftet är anpassning till den befintliga byggnaden. Fastighetens nivåer gör att den nya tillbyggnaden kan göras något lägre och smalare.

Den nya byggrätten ersätter den tidigare byggrätten inne på gården, vilket innebär att all mark utanför byggnader och tillbyggnad inte får bebyggas.

Möjlighet att anordna fyra parkeringsplatser kommer att finnas inom fastigheten.

Konsekvenser

De föreslagna åtgärderna bedöms tjäna riksintresset.

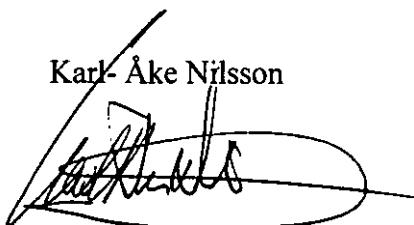
De föreslagna åtgärderna bedöms medföra positiva konsekvenser för omgivningen.

Medverkande tjänstemän

Henrik Ranby stadsantikvarie, Agneta Olsson plantekniker samt Uffe Nilsson och Anders Möller, arkitekter från Nilsson & Rahmqvist, Klarblå arkitekter.

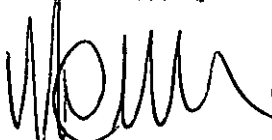
PLANAVIDDELNINGEN

Karl-Åke Nilsson



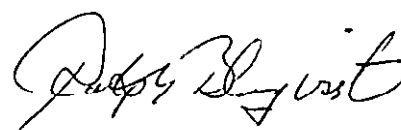
Planchef

Uffe Nilsson



Arkitekt

Ralph Blomqvist



RB- plankonsult



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Lantmäteriet
Vänersborg

2011 -03- 18

Dnr.....

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten

Skeppet 17, Viken

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har upprättats:

2008-03-11

antagits av BN:

2008-05-20

vunnit laga kraft:

2010-10-14

Organisatoriska frågor

Syfte

Detaljplanen skall möjliggöra en varsam ombyggnad till bostadsändamål av västra längan, förtydliga planbestämmelserna för boningshuset, säkra östra uthusets kulturhistoriska värde samt ge östra uthuset rätt till en mindre tillbyggnad.

Administrativa frågor

Planarbetet sker med enkelt planförfarande.

Ansvarsfördelning

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

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2007.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten skall inte delas.

Inga fastighetsrättsliga åtgärder behövs för att genomföra detaljplanen.

Inga kända servitut eller samfälligheter som berör planområdet.

Ekonomiska frågor

Planarbetet sker på ägaren till fastigheten Skeppet 17 bekostnad.

Kommunen har inga kostnader för planens genomförande.

Tekniska frågor

Kabelvisning ska ske före igångsättning av markarbeten.

Fastighetens värmeförsörjning kommer att ske genom?

Medverkande tjänstemän

Agneta Olsson

PLANAVDELNINGEN



Karl-Åke Nilsson

Planchef