

Akt nr:

1284 - P02 / 251

AU\$1284-P02/251

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1284-P02/251

Karta: P₂

HANDLINGAR 1284-P02/251

Upprättade år 2002	Dnr M02146
Ärende Detaljplan för SVANEN 16, 32 och 47 samt del av VIKEN 135:28 i Viken	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Aktas
noga!

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anleckning,
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 lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

..... / band
..... 33 numrerade sidor
..... — inneliggande karta
..... / annan karta p₂



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

2001-12-13

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN	
SKÅNE LÄN	
Ink	2002 -01- 17
Dnr:	

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för **Svanen 16, 32 och 47 samt del av Viken 135:28 i Viken**, Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2001-11-07 § 455 antagit detaljplan för **Svanen 16, 32 och 47 samt del av Viken 135:28 i Viken**, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 6 december 2001.

Planavdelningen

Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad
020124



Detaljplan för

Svanen 16, 32 och 47 samt del av Viken 135:28 i Viken,
Höganäs kommun, Skåne län

Handlingar

Plankarta skala 1:500 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:500

Fastighetsförteckning

Samt efter samråd särskilt utlåtande över samråd

Syfte

Arbetet syftar till att möjliggöra fastighetsreglering med avsikt att slå ihop fastigheter inom planområdet.

Planområde

Planområdet är beläget inom kv. Svanen i Vikens centrala delar, sydost om Vikens kyrka.

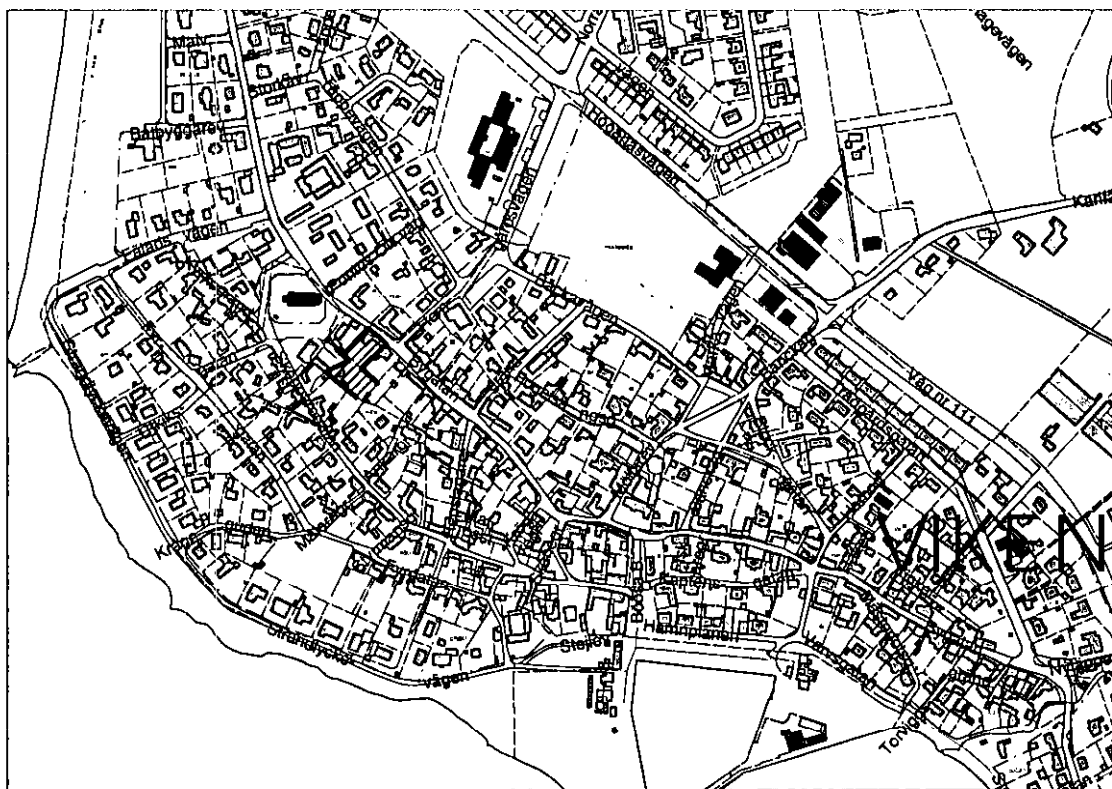


Fig.1; Områdets läge i Viken

Området omfattar, förutom Svanen 16, 32 och 47, även en del av fastigheten Viken 135:28 som, enligt gällande detaljplan, ska bilda en tomt tillsammans med Svanen 32 och 47.

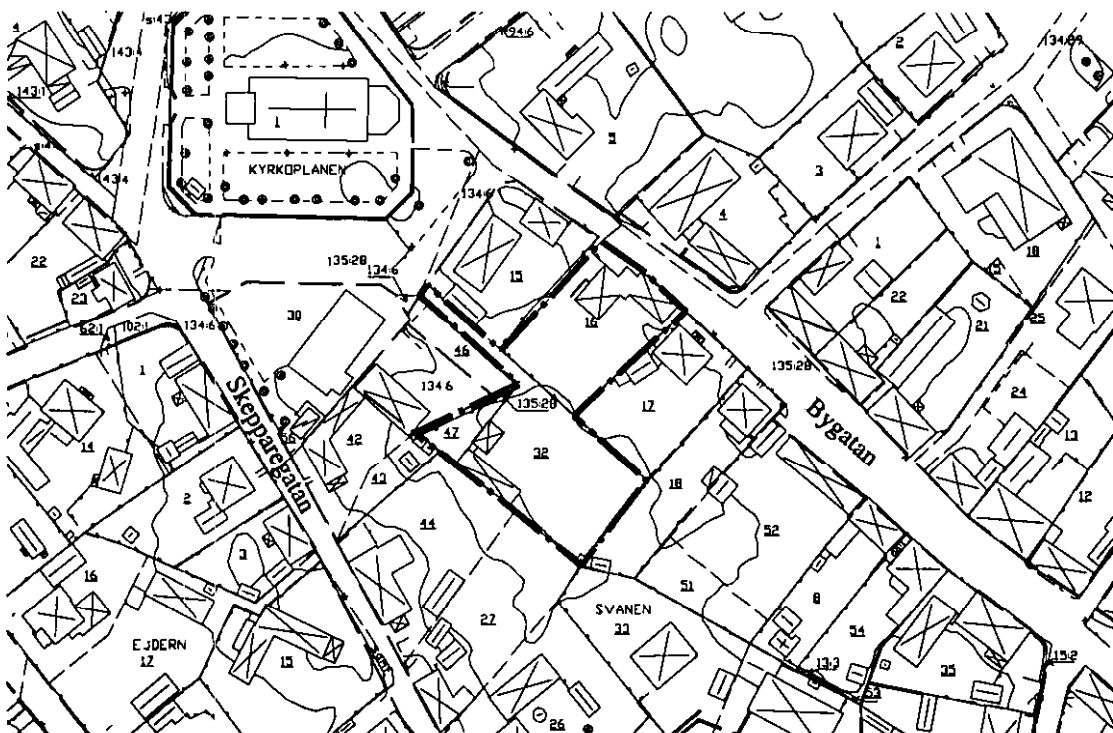


Fig.2; Utdrag ur primärkarta med planområdets avgränsning

Fastigheterna Svanen 16, 32 och 47 är privatägda. Del av fastigheten Viken 135:28 som ingår i planområde (ca 8 m²) ägs av Höganäs kommun. Planområdets yta är 1935 m².

Bakgrund

Fastighetsägarna (4 delägare) till Svanen 16, 32 och 47 har inkommit med anhållan om att fastighetsplanen upphävs. De har för avsikt att slå ihop fastigheterna. Det strider med detaljplanebestämmelser som tillåter endast en huvudbyggnad per tomt och 140 m² byggnadsyta för huvudbyggnad. För genomförande av önskad fastighetsreglering krävs ändring av gällande detaljplan som möjliggör flera huvudbyggnader på tomten, större byggrätt och byggzon enligt befintliga förhållanden samt upphävande av tomtindelning inom planområde.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Höganäs kommun är antagen 1993. För berört område uttalas att bebyggelsemiljön i gamla Viken är av riksintresse och bör skyddas genom detaljplanering.

Kulturmiljöplanen, antagen 1993, anger att förvanskande ombyggnader ej bör förekomma. Vid alla typer av förändringar vad gäller byggnader,

markbeläggning, plank mm bör särskild hänsyn till den befintliga kulturmiljön tas.

Gällande detaljplan

För kvarteret gäller detaljplan för kv. Örnen m. fl. i Viken som fastställdes 1987-11-10. Planens genomförandetid har gått ut. Detaljplanens syfte var främst att klarlägga och skydda kulturhistoriska intressen. Planen är utformad så att stora delar av den befintliga bebyggelsen, befintliga gatusträckningar och gatubredder, vegetation, hägnader etc. bevaras. Relativt stora delar av kvartersmark är prickade eller korsprickade (områden som ej, resp. endast undantagsvis får bebyggas) för att förhindra att värdefulla utblickar, byggnader eller fasader förbygges eller att avstyckningar eller förtätningar sker i strid med de kulturhistoriska intressena. Nybebyggelse är föreslagen i väldigt begränsad omfattning bl. a en ny byggrätt på Svanen 32.

Planen medger att fastigheten får bebyggas med friliggande enbostadshus med möjlighet att inreda vind. Högsta byggnadsarea är 140 m² för huvudbyggnad. Garage och förråd får uppta högst 45 m² sammanlagt. Dock får högst en fjärdedel av tomten bebyggas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,3 m och för garage / förråd 2,7 m. Huvudbyggnad ska uppföras med taklutning mellan 40 och 50 grader.



Fig. 3; Gällande detaljplan

Tomtindelning inom del av kv. Svanen, fastställd 1964-09-02, gäller för östra delar av kvarteret. Gällande detaljplan och gällande tomtindelning är inte överensstämmande.

Fastigheten Svanen 16 är bildad enligt gällande tomtindelning. Svanen 32 och Svanen 47 ska bilda en tomt enligt gällande detaljplan. Enligt tomtindelning ska Svanen 32 utgöra en tomt och Svanen 47 och Viken 134:6 ska bilda en tomt.

Bebyggelse

På Svanen 16 finns ett bostadshus. 1993 beviljades bygglov för tillbyggnad av huset med mindre avvikelser från gällande detaljplan. Tillbyggnaden ligger delvis på prickad mark och är högre än detaljplanen medger.

På Svanen 32 finns ett bostadshus som är placerat på tomt i strid med gällande detaljplan. 1999 beviljades bygglov för mindre tillbyggnad (ca 3,5 m²) och utvändigt ändring av befintlig byggnad.

Planens innehåll

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Inom planområdet tillåts användningen bostäder och/eller kontor, hantverk och dylikt där Byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

Inom planområdet tillåts en högsta total byggnadsyta om 260 m² per fastighet. Dock får högst 25 % av tomtytan bebyggas.

Enligt gällande detaljplan får endast 140 m² + 45 m² (huvudbyggnad + uthus och /eller garage) per fastighet bebyggas. För att underlätta sammanslagning till en fastighet har största tillåtna byggnadsyta utökats till 260 m². Nuvarande byggnadsarea inom planområdet mäts till 139,5 m² på Svanen 16 och 93 m² på Svanen 32, sammanlagt 242,5 m². En största tillåtna byggnadsyta om 260 m² möjliggör en mindre tillbyggnad eller uthus alt. garage på tomten.

För att förhindra alltför tät bebyggelse i fall man bildar två bostadsfastigheter införs bestämmelse att högst 25 % av tomtytan får bebyggas. Minsta tomtstorlek på 800 m² ska hindra delning i fler än två fastigheter för bostadsändamål inom planområdet.

På Svanen 16, vars fastighetsarea är 800 m² och där befintlig byggnad upptar 139,5 m², återstår ca 60 m² outnyttjad byggnadsyta.

En tomt till, med fastighetsarea på ca 1000 m², kan bildas. Befintliga byggnader upptar 93 m². Ca 160 m² outnyttjad byggnadsyta finns.

För övrigt har gällande detaljplans bestämmelser införts med tillägget att utan hinder av höjdbestämmelserna får kupa uppföras.

Kulturmiljö

Låga envåningslängor med hög takresning dominerar bebyggelsen och gatubilden utmed Bygatan och Skepparegatan. Ändå till slutet av 1800-talet uppfördes husen i eller mycket nära gatulinjen. Bygatan med sin svagt slingrande sträckning och varierad bredd är ett väsentligt element i gamla Vikens miljö. Genom att den äldre bebyggelsen uppförts i gatulinjen och i stort sett sträcker sig utmed tomternas hela bredd har ett slutet gaturum bildats.



Fig. 4; Bygatan

Anpassning till Bygatans miljö säkras genom att bebyggelselinjen mot Bygatan läggs utmed det befintliga husets fasad. Ny- och /eller tillbyggnad skall anpassas till omgivningen och anknyta till lokal tradition i volym, form, färg, material och detaljer.

Bestämmelser om högsta byggnadshöjd 3,3 m för huvudbyggnad och 2,7 m för uthus samt taklutning mellan 40 och 50 grader, som gäller inom hela planområdet, bidrar också till att nya byggnader ska anknyta till lokal tradition när det gäller volym och form.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Utökad bygglovsplikt gäller för omfärgning av bostadshus och komplementbyggnader inom den delen av planområdet som ligger närmast Bygatan.

Fastställd tomtindelning inom del av kv. Svanen upphör genom särskild planbestämmelse att gälla i de delar som ligger inom planområdet och strider mot detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att förutsättningar finns för sammanslagning av samtliga fastigheter inom planområdet. Alternativt kan två fastigheter för bostadsändamål bildas. Vid ev. bildning av två bostadstomter kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för infart.

Övriga frågor

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 hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden m.m.

PLANAVDELNINGEN



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Mila Sladic
Planingenjör



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

2001-12-13

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för **Stora Görslöv 19:100 m.fl. i Jonstorp**, Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2001-11-15 § 99 antagit detaljplan för **Stora Görslöv 19:100 m.fl. i Jonstorp**, Höganäs kommun.

Överklagande över Kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 12 december 2001.

Planavdelningen

Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



Detaljplan för

Svanen 16, 32 och 47 samt del av Viken 135:28 i Viken,
Höganäs kommun, Skåne län

Handlingar

Plankarta skala 1:500 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:500

Fastighetsförteckning

Samt efter samråd särskilt utlåtande över samråd

Organisatoriska frågor

Allmänt

Planförslaget syftar till att möjliggöra fastighetsreglering med avsikt att slå ihop fastigheter inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet.

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. Skanova är huvudman för teleledningar för allmänt ändamål inom planområdet.

Området är bebyggt, men ytterligare outnyttjad byggrätt finns om man väljer att bilda två bostadstomter. Detaljplanen innebär inte betydande större exploatering jämfört med gällande plan.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av fastighetsägare vid genomförandet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under september/oktober 2001. Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör fastighetsreglering d v s sammanslagning av fastigheter inom planområdet alternativt bildning av två bostadstomter. Vid ev. bildning av två bostadstomter kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för infart.

Inom markerat u-område skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Detta avses bli säkerställd genom ledningsrätt.

Planens genomförande innebär att fastställd tomtindelning för kv Svanen upphör genom särskild planbestämmelse att gälla i de delar som ligger inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta fastighetsägaren.

Kostnader för planarbete m.m. tas ut genom särskilt avtal med fastighetsägaren.

REVIDERING

Redaktionell ändring har skett i enlighet med särskilt utlåtande över samråd daterat 2001-10-22 avseende huvudmannaskap för teleledningar för allmänt ändamål inom planområdet.

PLANAVDELNINGEN

Höganäs, 2001-06-11