

446

VIKEN

karta: p (2)

Upprättade år 1982	Dnr 11.082-2491-81
Ärende Fastställelse av ändring av stadsplan för Kvarterset Ankaret i Viken, Höga- näs kommun	
Registerområde Viken	
Kommun Höganäs	Län Malmöhus

Till akten hör

1 band21 numrerade sidor— inneliggande karta2 annan karta

REGERINGSBESLUT

7

Datum

1982-07-22

Dnr

P1 597, 620, 621/82

11.082-2491-81

Göthe Svensson och Ritha Gillsin
Bygatan 34
260 40 VIKEN

82	263
Ink. 1982-08-12	
Länsstyrelsen, Malmö	
Antal bil.	M

Besvär i fråga om stadsplan inom Höganäs kommun m.m.

./.
Länsstyrelsen i Malmöhus län fattade den 16 mars 1982 det beslut som framgår av bilagan.

Göthe Svensson och Ritha Gillsin, Vilhelm Gillner samt Föreningen Vikens Kulturminnen har överklagat beslutet genom besvär.

Föreningen har inte besvärsrätt. Regeringen tar emellertid upp de besvär som föreningen anfört till prövning på talan av Göthe Svensson och Ritha Gillsin som äger Jakten 1 och som tillsammans med andra undertecknat föreningens besvärsskrivelse.

Göthe Svensson och Ritha Gillsin har dessutom yrkat att regeringen omprövar sitt tidigare beslut den 19 november 1981 i fråga om tillstånd till byggnadsföretag på Viken 18:2 i kvarteret Ankaret.

Regeringen tar inte upp besvären av Föreningen Vikens Kulturminnen till prövning.

Regeringen, som delar länsstyrelsens bedömning, avslår besvären i övrigt.

Regeringen har genom sitt beslut den 19 november 1981 slutligt avgjort frågan om byggnadsföretaget på Viken 18:2 och prövar därför inte yrkandet om omprövning.

På regeringens vägnar

Karl Boo

Gunnar Lundin

Kopians överensstämmelse
med originalet bestyrkes.

O. Hammar

Kopia till

statens planverk
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten ✓

Vilhelm Gillner, Påskbergsgatan 9, 412 68 GÖTEBORG
Föreningen Vikens Kulturminnen, c/o Bengt Carlheim Gyllenskiöld,
Box 40, 260 40 VIKEN

1982-03-16

11.082-2491-81

Kommunfullmäktige i
Höganäs kommun
Stadshuset
263 00 HÖGANÄS

82 12631
Ink. 1982-03-16
Länsstyrelsen, Malmö
Antal bil.

Fastställelse av ändring av stadsplan för kv Ankaret i Viken,
Höganäs kommun
(1 bilaga)

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun antog den 12 mars 1981 ett förslag till ändring av stadsplan för kv Ankaret i Viken, Höganäs kommun. Förslaget har angetts på en av arkitekt SAR Stefan Romare den 6 november 1979 upprättad och den 7 oktober 1980 reviderad karta med bestämmelser och beskrivning.

Mot förslaget kvarstående anmärkningar har i gemensam skrivelse framförts av ägarna till Eken 4, Jakten 1, Kompassen 6, Masten 3 samt Föreningen Vikens Kulturminnen och Vikens byalag. De anmärker på att innan en samlad planlösning för centrala delen av Gamla Viken föreligger, kv Ankaret separat blir föremål för planändring. Alternativt kan de tänka sig att föreliggande stadsplaneförslag ändras så att endast fyra radhuslägenheter medges med kvarteret som en tomt. Som grund för sin uppfattning åberopar de besvärsskrivelse över beviljat byggnadslov för kv Ankaret m fl skrivelser. Av handlingarna framgår att man är rädd för överexploatering, för att miljö-, trevnads-, trafik- och skönhetsaspekterna i området skall eftersättas, man anser att samråd enligt 14 § byggnadsstadgan inte förevarit, att fullmäktige i strid mot gällande praxis otillbörligt gynnat ägarna till kv Ankaret samt att beslutet blir prejudicerande för exploatering av angränsande områden. Man invänder dessutom dels mot att parkeringsbehovet inte kan anses tillgodosett inom planförslaget och dels mot att planen medger åtta radhustomter. Ägarna till Jakten 1 erinrar dessutom i särskild skrivelse mot att, enligt illustrationen, samtliga hushåll inom planförslaget skall ha sina carportar riktade mot Jakten 1.

Planförfattaren har bemött anmärkningarna och därvid anfört bl a. Kv Ankaret bröts ut ur det pågående planarbetet främst med tanke på att de redan då obebodda byggnaderna i kvarteret, vilka ansågs värdefulla att bevara, skulle kunna byggas om innan förfallet skedd alltför långt. Utbrytningen av planförslaget syntes inte försvåra planläggningen av angränsande kvarter. Byggnadsnämndens och kulturnämndens övergripande målsättning för planarbetet i Gamla Viken syftar till att bevara så mycket som möjligt av kvarterets bebyggelse samt att placera eventuell ersättningsbebyggelse så att den för Vikens miljö värdefulla gatubilden inte förändras alltför mycket, såframt detta är förenligt med andra planeringskrav. Kv

1982-03-16

11.082-2491-81

Ankarets äldre bebyggelse karakteriseras främst genom sina tro relativt stora och sammanbyggda huskroppar i väster och söder. Målsättningen är att utforma den nya bebyggelsen så att den i volym följer den gamla. Den föreslagna bebyggelsens totala volym är något mindre än kvarterets tidigare bebyggelse varför planförslaget inte innebär någon förtätning av Vikens gamla kärna. Målsättningen att bevara en byggnadsvolym av samma omfattning och läge som den äldre bebyggelsen i kv Ankaret och med samma verkan i omgivande gaturum ger av sig självt ett visst antal lägenheter. Om dessa lägenheter ges enskilda tomter är den enskilda tomtens storlek beroende av hur kvarterets friytor disponeras. Denna anpassning till befintliga förhållanden kan varken kopplas till tidigare plan- eller avstyckningsärenden eller överföras till framtida bedömningar av lämplig tomtstorlek som något slag av prejudikat. En stadsplan kan således inte komma att utgöra ett prejudikat för andra stadsplane- eller avstyckningsärenden. Detta gäller särskilt beträffande Gamla Viken.

Anmärkningen mot illustrerade åtta stycken biluppställningsplatser synes vara berättigad. Placeringen är emellertid inte styrd av planen utan endast angiven på illustrationskartan. Biluppställningsplatsernas placering utreds lämpligen närmare i samband med den tomtindelning byggnadsnämnden den 21 juli 1980 beslutat skall föregå fastighetsbildning inom kvarteret och tas upp till granskning vid nämndens prövning av tomtens ordnande enligt 53 § byggnadsstadgan. Därvid föreslås att avvikelser medges från planförslagets illustration och beskrivning vad beträffar biluppställningsplatsernas placering. De inkomna anmärkningskrivelserna föreslås inte föranleda någon justering av planförslaget.

De som anmärkt mot förslaget har beretts tillfälle yttra sig över vad som tillförts ärendet. Därvid har ägarna till Eken 4, Jakten 1, Masten 3 och Viken 20:2 företrädare av Vikens byalag vidhållit i sak vad som tidigare framförts.

SKÄL FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Av handlingarna i ärendet framgår att den 24 april 1978 informerades företrädare för såväl byalaget som kulturminnesföreningen. Den 4 september 1978 beslöt byggnadsnämnden att låta upprätta förslag till ändrad stadsplan. Efter kontakter med länsantikvaren kallades berörda grannar och de båda föreningarna till samråd den 26 april 1979 varefter planförslaget ställdes ut första gången den 30 november 1979. Erforderligt samråd enligt anvisningarna i 14 § byggnadsstadgan får därför anses ha förevarit. Vad gäller de påtalade biluppställningsplatserna på kvartersmark anges de endast i illustrationsplanen, vilken inte är bindande. Frågan om olägenhet för grannar provas därför i samband med eventuellt byggnadslov. I övrigt instämmer länsstyrelsen i kommunens genom planförfattaren framförda synpunkter och anser planen i övrigt lämpligt utformad.

1982-03-16

11.082-2491-81

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ändring av stadsplan för kv Ankaret i Viken, Höganäs kommun, med tillhörande bestämmelser.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Per Werner, beslutande, länsassessor Ingvar Borgström, bitr överlantmätare Per-Olof Nilson, länshälsovårdskonsulent Kjell Flensburg, länsantikvarie Carin Bunte och byrådirektör Erik Eklund, föredragande.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (bostadsdepartementet) se bilaga.

Per Werner

Erik Eklund

Bilaga

Besvärshänvisning

SÄNDLISTA

Kopia till

statens planverk
vägförvaltningen
fastighetsbildningsmyndigheten i Landskrona distrikt
byggnadsnämnden i Höganäs kommun

planenheten
planenhetens arkiv
lantmäterienheten
naturvårdsenheten
länsantikvarien

för lagakraftsbevis
akten

Vikens byalag, c/o John Öltin, Fyrgatan 6, 260 40 Viken

Vilhelm Gillner, Påskbergsgatan 9, 412 68 Göteborg

Göthe Svensson och Ritha Gillsin, Bygatan 34, 260 40 Viken

Föreningen Vikens Kulturminnen, c/o Arthur Gustavsson, Bygatan 76, 260 40 Viken

AB Vallbör, c/o Ingvar Burnelius, Karlfeldtsvägen 2, 412 68 Göteborg

Inga Zerman, Bygatan 27, 260 40 Viken

Anne-Marie och Stig Åberg, Bygatan 23, 260 40 Viken

Birgit Lindahl, Martin Påls Guda 9, 260 40 Viken

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga länsstyrelsens beslut skall Ni skriva till regeringen,
bostadsdepartementet

Tala om varför Ni anser att beslutet skall ändras och vilken ändring Ni vill ha. Skicka även med sådant som Ni anser har betydelse för ärendet.

Regeringen måste ha fått Er skrivelse inom den tid som nedan markerats med kryss, annars kan regeringen inte ta upp Ert överklagande.

- ☐ tre veckor från den dag då Ni fick del av beslutet
- ☒ tre veckor från den dag då beslutet är daterat
- ☐ två månader från den dag då Ni fick del av beslutet
- ☐ två månader från den dag då beslutet är daterat
- ☐

Tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att anteckna ärendets nummer.

Underteckna skrivelsen och uppgi namn, personnummer, postadress och telefonnummer. Om Ni anlitar ombud kan i stället ombudet underteckna skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kan Ni vända Er till länsstyrelsen.

DEPARTEMENTENS POSTADRESSER

Arbetsmarknadsdepartementet
 Finansdepartementet
 Industridepartementet
 Justitiedepartementet
 Kommundepartementet
 Utbildningsdepartementet

Fack
 103 10 STOCKHOLM

Bostadsdepartementet
 Försvarsdepartementet
 Handelsdepartementet
 Jordbruksdepartementet
 Kommunikationsdepartementet
 Socialdepartementet

Fack
 103 20 STOCKHOLM

103 33 STOCKHOLM

- 13 -

74:1

Bestämmelser tillhörande
förslag till ändring av stadsplan för
kv. ANKARET i Viken,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

11.082-2491-81
Ink. 1981-06-11
Länstyrelsen.
Antal bil.

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Byggnadskvarter

- a Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b Med Bi betecknad mark får användas endast för lägenhetsförråd o. dyl. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras.

§ 2 MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS.

- Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.
- Mom 2 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får dock mindre del av huvudbyggnad uppföras, om detta för varje särskild fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 3 BYGGNADSSÄTT

Med Sr betecknad mark får bebyggas endast med radhus.

§ 4 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE.

Med BSr betecknat område får indelas i högst åtta tomter.

§ 5 EXPLOATERING AV TOMT

- Mom 1 På tomt som omfattar med Sr betecknad mark får endast en huvudbyggnad uppföras. Uthus eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras.
- Mom 2 På tomt som omfattar med Sr betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en lägenhet.

§ 6 BYGGNADS UTFORMNING.

- Mom 1. På med romersk siffra betecknad mark får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- Mom 2. På Ia eller Ib betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än respektive 3,3 och 4,7 meter.
- Mom 3. På med punkt- och korsprickning betecknad mark får mindre del av huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,0 m.

Lund 1979.11.06

Stefan Romare

Stefan Romare

Arkitekt SAR

Reviderat 1980.10.07

Stefan Romare

Stefan Romare

Arkitekt SAR

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1982-03-16

R. Romare

Eil Elund

Tillhör Kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den
12/3 1981 § 14 betygar,
i tjänsten:

Rune Brander

Kom. fullm. sekr.

11082-2491-87
Ink. 1981-06-11
Länsstyr
Antal L.

Beskrivning tillhörande
förslag till ändring av stadsplan för
kv. ANKARET i Viken,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Planförslaget är upprättat på karta i ett blad i skala 1:1000 med separat illustrationsplan samt med stadsplanbestämmelser i särskild handling.

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

För planområdet och angränsande områden gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1938.09.02. För ett område söder om kv. Ankaret gäller stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t 1967.11.17.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Kv. Ankaret ligger utmed Bygatan i centralt läge i Gamla Viken. Den äldre bebyggelsen i Viken har i samband med den fysiska riksplaneringen ansetts vara kulturhistorisk miljö av riksintresse. I kvarteret finns fyra byggnader i skiftande ålder och utförande. Bebyggelsen har i den kulturhistoriska inventeringen "Viken - äldre bebyggelse och miljö" bedömts vara av kulturhistoriskt intresse och/eller betydelse för miljön. Särskilt värde kan ekonomibyggnaden eller lidret vid Skånegränd anses ha.

I kvarteret Ankaret har under lång tid drivits en värdshusrörelse vilken nyligen upphört. Bebyggelsen i omgivande kvarter nyttjas huvudsakligen för bostadsändamål men viss kommersiell service, t.ex. livsmedelsaffär, kiosk och frisör förekommer vid Bygatan.

Kvarteret omges av ett äldre gatunät med övervägande smala gator. Den norra delen av kv. Ankaret upptas av en större asfalterad parkeringsyta vilken flyter ihop med Bygatans körbana. Den befintliga trädgårdsytan söder om den sydligaste längan har i gällande plan utlagts såsom gatumark.

I gällande stadsplan är kvarteret Ankaret utlagt för bostadsändamål med friliggande hus. Enligt gällande plan tillåtes befintligt lider vid Skånegränd ej bestå.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Kv. Ankaret föreslås liksom i gällande plan reserveras för bostadsändamål. Dock förändras områdes- och bestämmelsegränser så att dessa i stort kommer att överensstämma med befintliga förhållanden på marken och fastighetsgränser. För att skydda det kulturhistoriskt värdefulla lidret vid Skånegränd föreslås

särskilda bestämmelser gälla för detta.

Bebyggelsen avses utformas som radhuslägenheter i tre sammanbyggda huskroppar med mindre enskilda uteplatser/trädgårdar i öster respektive söder. Enligt ett av fastighetsägaren i samråd med landsantikvarien utarbetat förslag avses den befintliga matsalsbyggnaden i kvarterets nordvästra hörn rivas. Här uppföres en ny byggnadskropp med tre lägenheter. Den söder därom belägna högre byggnaden behålles och kommer efter ombyggnad att inrymma tre lägenheter. Längan längst i söder avses rivas och ersättas av en nybyggnad som i volym- och fasadutformning följer befintlig byggnad. I detta hus inrymmer två lägenheter.

Lidret vid Skånegränd bevaras och nyttjas för med bostäder samhörigt ändamål såsom lägenhetsförråd, cykel- och barnvagnsgarage. Vid ombyggnad får byggnadens volym, fasadutformning eller allmänna karaktär ej förändras. Särskild omsorg bör ägnas utformning av fasadbeklädnad, fönster, dörrar, portar etc, så att den överensstämmer med den lokala hantverkstraditionen. Varje byggnadsåtgärd beträffande denna byggnad ska ske i samråd med landsantikvarien. Även övriga delar av kvarteret bör med tanke på områdets kulturhistoriska värde ägnas särskild omsorg och omtanke.

Kvarteret Ankaret avses uppdelas i åtta radhustomter i enlighet med plankartans illustration. Resterande del av kvarteret avses ingå i en gemensamhetsanläggning för gångvägar, planteringar, lekplatser, parkering etc. Förrådsutrymmen i källaren under befintlig tvåvåningsbyggnad samt befintligt lider utmed Skånegränd avses även ingå i gemensamhetsanläggningen, vilken förutsätts komma att inrättas med stöd av anläggningslagen.

Områdets trafikförsörjning sker via befintligt gatunät. För att möjliggöra genomförandet av olika tänkbara utformningar av Bygatan i framtiden, föreslås att en remsa i norra delen av kv. Ankaret lägges till befintlig gatumark. I kvarteret avses en parkeringsplats med en bilplats för varje lägenhet anläggas vid Skånegränd, norr om lidret. Teknisk försörjning löses genom anslutning till befintliga ledningssystem.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Grundkartan har upprättats av lantmätare Nils Rågstedt, Kjessler & Mannerstråle AB i Helsingborg 1969 samt kompletterats av stadsingenjörskontoret i Höganäs i september 1980.

Under planarbetets gång har samråd skett med kulturnämnden, vägförvaltningen, länsstyrelsens planenhet, länsantikvarien samt med berörda fastighetsägare, Vikens Byälåg och Föreningen Vikens Kulturminnen. Under samrådet med berörda fastighetsägare och sammanslutningar framfördes bl.a. invändningar mot att ett planförslag för kv. Ankaret framlägges separat och inte i samband med planändring för hela den centrala delen av gamla Viken.

Vidare ansågs att den del av kvartersmarken som tidigare brukats för biluppställning i planförslaget borde utläggas som allmän parkeringsplats. För att miljön utmed Skepparegatan skulle bevaras poängterades att den sydligaste byggnaden i kvarteret borde bevaras i befintlig skick och om detta ej var möjligt borde en nybyggnad ges exakt samma utseende som den befintliga byggnaden. Med tanke på möjligheterna att anordna parkering i kvarteret framfördes vidare att antalet lägenheter borde minskas så att mer än en bilplats per lägenhet erhålles.

Lund 1979.11.06

Stefan Romare

Stefan Romare

Arkitekt SAR

Reviderat 1980.10.07

Stefan Romare

Stefan Romare

Arkitekt SAR

Beskrivningen har reviderats med avseende på föreslaget antal tomter samt föreslagen gemensamhetsanläggning. I övrigt bör noteras att matsalsbyggnaden och den längst söderut belägna längan rivits i september 1980. Då ~~plan~~ planförslagets utformning delvis styrts av de rivna byggnaderna har beskrivningen ej reviderats i detta avseende.

Lund 1980.10.07

Stefan Romare

Stefan Romare

Arkitekt SAR

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1982-03-16

R. Wane

Eil. Ellén

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

12/3

1981 § 14

betygar,

I tjänsten:

P. Lundström

Kom. fullm. sekr.