

KS/2000/332



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

SVANEN 46 OCH DEL AV VIKEN 134:6 M. FL., I VIKEN

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING, 2013-04-16
ANTAGEN AV KF, 2013-01-17 § 15



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av två dokument, en plankarta och en planbeskrivning som tillsammans anger vad marken och vatten får användas till och hur mark och bebyggelsen ska se ut och ordnas.

Plankartan med plan- och fastighetsbestämmelser är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:250 med tillhörande bestämmelser, upprättad 2012-09-04

Planbeskrivning (denna handling), upprättad 2012-09-04

Grundkarta, upprättad 2012-01-04

Fastighetsförteckning, upprättad 2012-05-31

Granskningsutlåtande, upprättat 2012-11-23

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Mariette Johansson, planarkitekt och planförfattare

André Persson, planhandläggare

Mila Sladic, planchef

Linda Adler, lantmäterijungör

Henrik Ranby, stadsantikvarie

Magnus Svederberg, parkingenjör



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för ett enbostadshus med komplementsbyggnad inom Svanen 46 och del av Viken 134:6 m.fl. samt att reglera blivande fastighetsgränser med så kallade fastighetsindelningsbestämmelser.

Huvudidén med planförslaget är att bebyggelsen ska anpassas till omkringliggande miljö som omfattas av riksintresse för kulturmiljö.

Planförslaget innefattar:

- högsta utnyttjandegrad för ett enbostadshus (möjlighet finns om byggnadsnämnden så prövar lämpligt att uppföra mindre lokal för kontor, hantverk eller liknande i anslutning till bostadshus),
- säkerställande av byggrätt för komplementsbyggnader,
- begränsning av markens bebyggande,
- att träd ska finnas inom bostadstomt,
- utformnings- och utförandebestämmelser,
- byggtekniska bestämmelser,
- administrativa bestämmelser vad gäller genomförandetid, huvudman för allmän platsmark och krav om marklov,
- lokalgata för att möjliggöra infart till blivande och intilliggande fastigheter,
- höjdsättning av lokalgata
- och fastighetsindelningsbestämmelser vad gäller blivande fastighetsgräns samt utgående fastighetsgräns och fastighetsbeteckning.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 8 maj 2012, § 108, att prioritera föreslagen detaljplan som nummer två, aktivt planuppdrag, och på så sätt uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheterna Svanen 46 och del av Viken 134:6 i Viken.

Idag är större delen av planområdet utpekad i gällande detaljplan som parkmark som är ägd av Höganäs kommun. Dock brukas den inte som parkmark. Höganäs kommun har för avsikt att pröva lämpligheten för bostadsändamål och därefter sälja fastigheten.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med normalt planförfarande, dvs. plansamråd och formell granskning.



Detaljplaneprocessen normalt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat söder om Vikens kyrka, mitt i ett kvarter i Vikens äldre delar, Höganäs kommun.

Planområdet omfattar ca 590 kvm.



Viken i Höganäs kommun



Planområdets placering i Viken



Aktuellt planområde är rödmarkerat.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheterna Svanen 46 och del av Viken 134:6, Viken 135:28 och Svanen 57. Fastigheterna Svanen 46, Viken 134:6 och Viken 135:28 ägs av Höganäs kommun.



Aktuella fastigheter som ingår i planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

VIKEN – FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN

I *Vikens fördjupade översiktsplan* som vann laga kraft den 21 maj 2008 utpekas aktuellt planområde som befintligt bostadsområde och inte som grönområde eller park som gällande detaljplan medger. En fördjupad översiktsplan är inte juridiskt bindande.



Kartutsnitt av Viken – fördjupning av översiktsplanen och planområdets placering.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För planområdet gäller nedanstående detaljplaner. Delar av gällande detaljplaner kommer att ersättas med föreslagen detaljplan.

1284-P48, 40/90, STADSPLAN FÖR KV ÖRNEN M. FL.

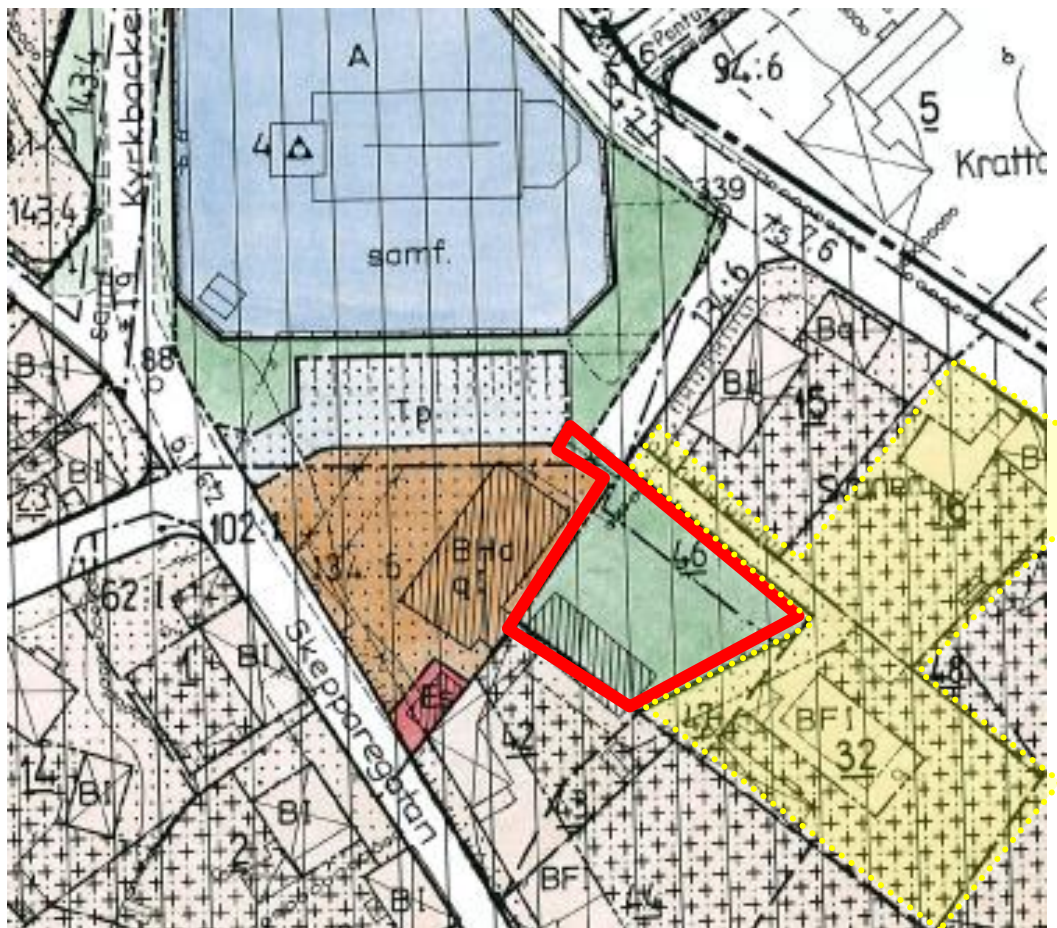
Detaljplanen gäller för delar av planområdet där Svanen 46 och del av Viken 134:6 och Viken 135:28 ingår. Detaljplanen vann laga kraft den 10 november 1987 och genomförandetiden har utgått.

Detaljplanen medger park inom delar av planområdet. Dock används planområdet inte som detta. Mark sydväst och nordost om planområdet redovisas för bostadsändamål. Mark nordväst om planområdet redovisas för bostads- och kontorsändamål (den gamla skolbyggnaden), parkering samt allmänt ändamål (Vikens kyrka). Följande riktlinjer för bebyggelsens utformning redovisas:

- Där så prövas lämpligt får mindre lokaler för kontors, handels- och hantverksändamål medges inom område för bostadsändamål.

- Endast en huvudbyggnad, ett garage och ett uthus eller annan gårdsbyggnad får uppföras.
- Huvudbyggnad får inte uppta större byggnadsyta än 140 kvm. Komplementsbyggnader får inte sammanlagt uppta större byggnadsyta än 45 kvm. Totalt får dock högst en fjärdedel av tomten bebyggas.
- Huvudbyggnad får endast inrymma en bostadslägenhet. I komplementsbyggnad får inte boningsrum inredas.
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,3 meter.
- Huvudbyggnads taklutning ska minst vara 40 och högst 50 grader.
- Komplementsbyggnader får uppföras i tomtgräns, där så prövas lämpligt.
- Den gamla skolbyggnaden har försetts med q, förändring av befintlig byggnad får inte vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

I planbeskrivningen till gällande detaljplan redovisas att om den befintliga skolpaviljongen i anslutning till kyrkskolan rives, föreslås ett nytt bostadshus kunna uppföras i ungefär samma läge som där tidigare funnits en byggnad.

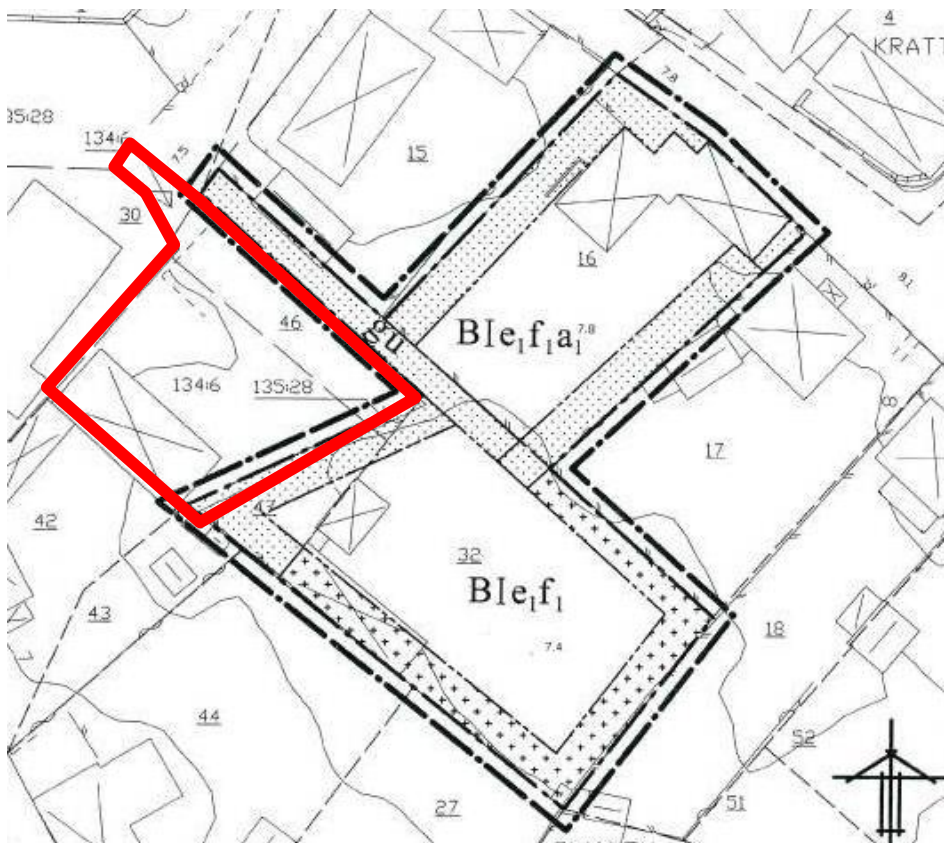


*Kartutsnitt av gällande detaljplan för kv. Örnen m.fl. Planområdet är rödmarkerat.
Inom gulmarkerat område gäller nedanstående detaljplan.*

12/01, DETALJPLAN FÖR SVANEN 16, 32 OCH 47 SAMT DEL AV VIKEN 135:28 I VIKEN

Detaljplanen gäller för del av planområdet vann laga kraft den 6 december 2001 och har genomförandetid fram till den 6 december 2016. Detaljplanen medger bostäder samt kan mindre lokal för kontor, hantverk och liknande medges där byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Följande riktlinjer för bebyggelsens utformning redovisas:

- Största byggnadsytan inklusive uthus och garage är 260 kvm per fastighet, dock högst 25 % av tomtytan.
- Minsta tomtstorlek är 800 kvm.
- Inom planområdet får högst två stycken huvudbyggnader uppföras.
- Mark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (infart) och allmänna underjordiska ledningar.
- Komplementsbyggnader får placeras i fastighetsgräns där byggnadsnämnd så prövar lämpligt.
- Högst en våning. Vind får inredas i huvudbyggnad. Utan hinder av höjdbestämmelse får takkupor anordnas till högst 1/3-del av takets längd.
- Taklutningen ska vara mellan 40 till 50 grader. Mindre del av huvudbyggnad och uthus omfattas inte av bestämmelsen.
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,3 meter. För uthus, garage samt carport är högsta byggnadshöjd 2,7 meter.
- Ny- och tillbyggnad ska anpassas till omgivningen och anknyta till lokal tradition i volym, form, färg, material och detaljer.



Kartutsnitt av gällande detaljplan för Svanen 16, 32 och 47 samt del av Viken 135:28 i Viken.
Föreslaget planområde är rödmarkerat.

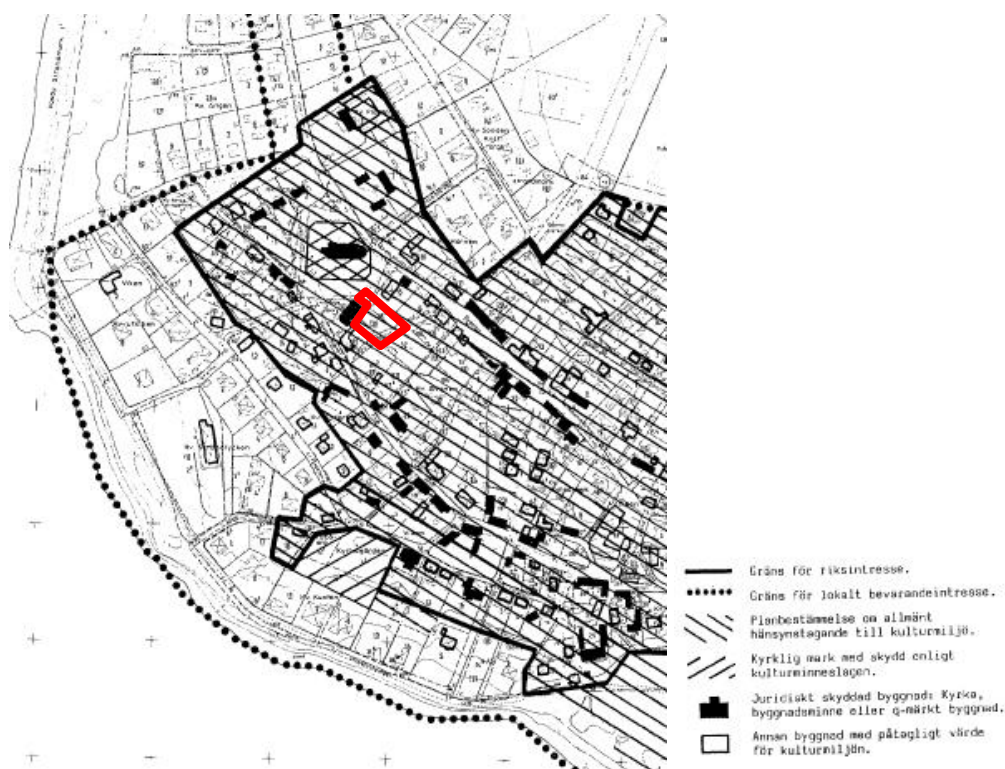
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Högnäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 1993 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. Kulturmiljöprogrammet redovisar riksintressets och det lokala bevarandebeståndets omfattning, bevarandemotiv och rekommendationer, som aktuellt planområde ingår i. Definierat bevarandemotiv är att gamla Viken har en ålderdomlig och tämligen tät bebyggelsestruktur med karaktär både av skånsk bondby och fiskeläge/sjöfartsort. I byn finns det en mängd välbevarade byggnader, som tillsammans bildar en kulturhistorisk miljö av mycket stort värde.

Följande rekommendationer redovisas för eventuella planläggningar inom gamla Viken. Dessa rekommendationer har utgjort grund för föreslagna detaljplanebestämmelser:

- *Framtida detaljplanearbete inom Gamla Viken bör syfta till att komplettera det skydd som föreligger i gällande planer, t ex vad beträffar vegetation.*
- *Ny bebyggelse anpassas till befintlig kulturmiljö.*
- *För det lokala bevarandebeståndet bör byggnadsverksamhet med mera i anslutning till Gamla Vikens sjöfront, hamnmiljö och infarter utföras med stor hänsyn till kulturmiljövärdena och till byns helhetsbild.*



Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram. Planområdet är rödmarkerat.

KVALITETSPROGRAM FÖR GAMLA VIKEN

Samhällsbyggnadsförvaltningen har under 2012 tagit fram ett kvalitetsprogram för gamla Viken och har utgjort grund för föreslagna detaljplanebestämmelser. Kvalitetsprogrammet är ett övergripande allmänt informationsmaterial som redovisar riktlinjer och rekommendationer för utformning av allmän platsmark samt vid renovering, upprustning eller vid nybyggnation i Gamla Viken. Programmet ska vara beslutsgrundande för politiska utskott och nämnder.

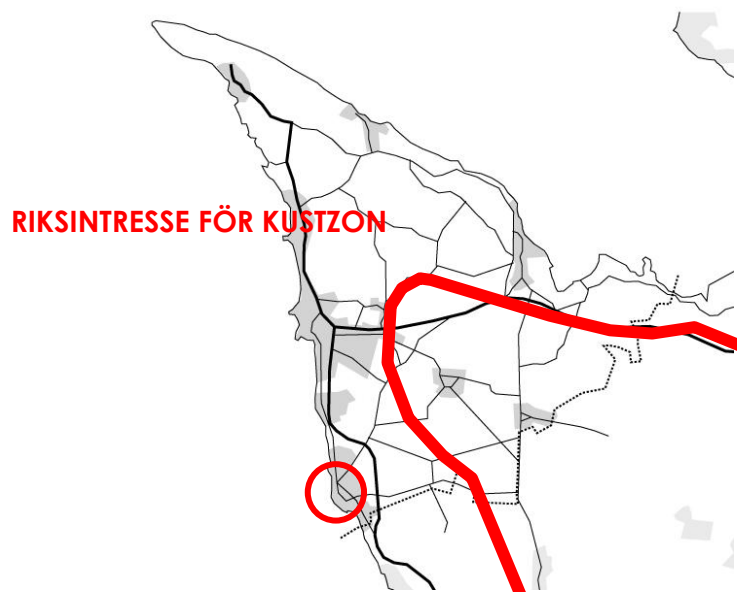
Följande riktlinjer redovisas för tillkommande bebyggelse inom gamla Viken:

- Att vid eventuella nybyggnationer bör stor vikt läggas vid placering av byggnaden. Vikens äldre bebyggelse är ostrukturerad till sin karaktär i och med att byggnaderna ofta möter varandra med olika vinklar. Vid placering av nya byggnader bör kopplingen och samspelet med gatan noggrant ses över eftersom gaturummens karaktär är beroende av busfasadernas placering och skala gentemot gatan.
- Att den privata zonen kring bostadsbebyggelse inte bör vara helt avskärmad genom höga häckar eller plank utan bör istället hellre fungera som en lagom hög markering. (Se bild sid 25.)
- Att i största mån ska naturmaterial användas i utformningen; natursten, grus, tegel och trä är samtliga både natur- och kulturmaterial vilka smälter in i gamla Vikens form- och kulörspråk. (Se bild sid 24.)
- Att en kulörtpalett med spännvid från mjuka jordfärger till ljumma pasteller är lämpliga för Viken; både för privat och publik mark. (Se bild sid 24.)

RIKSINTRESSEN KULTURMILJÖVÄRDEN

Planområdet ingår i området Gamla Viken (M6) som är definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § miljöbalken, se ovan för kartbild av riksintresse för kulturmiljö. Motivering till riksintresset är att gamla Viken är ett kust- och skepparsamhälle med senmedeltida anor som utvecklats kring ett fiskeläge med stark anknytning till omgivande jordbruksbygd. Badort i mindre omfattning framvuxen fr.o.m. sekelskiftet 1900.

Även uttryck i riksintresset bevarat oregelbundet gatunät med välbevarad tät bebyggelse i form av enplanslängor i korsvirke och tegel från tiden sent 1700-tal till 1900-tal med tillhörande karaktäristiska trädgårdar. Skeppar- och kaptensgårdar - Paul Jöniska gården - fiskarstugor, 1820-tals kyrka, kyrkogård. Sophiamöllan av holländartyp, torkplatser och välbevarad hamnanläggning samt delvis bevarad badortsbebyggelse och på stranden badhytter.



Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florans och faunas skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1 §, sista stycket miljöbalken som lyder: *Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.*

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.

Bevarandemotivet är att Viken tillhör länets bäst bevarade kustsamhällen där såväl fiske som sjöfart, varvsrörelse, jordbruk och boskapsskötsel spelat en avgörande roll för ortens gestaltning och bebyggelsens prägel. Betydelsefulla komponenter i miljön är gatunätet, bebyggelsestrukturen, kyrkan, kvarnen, merparten av de äldre, enskilda husen och hamnområdet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SKÅNES KUSTZON

Länsstyrelsen i Skåne och Region Skåne har tagit fram ett planeringsunderlag för kustkommunerna i Skåne, rapporten *Skånes kustområden – ett nationallandskap*, 2001:35.

Kustzonen kring planområdet beskrivs som oexploaterad och ålderdomlig landskapskaraktär som präglas av landborgen och godsmiljöer.

Rekommendationer som redovisas för det aktuella kustavsnittet är:

- Exploatering ska koncentreras till redan exploaterade områden och oexploaterade partier bör fortsättningsvis också hållas fri från ytterligare bebyggelse.
- Enstaka tillskott i form av lucktomter och ombyggnader bör utformas med hänsyn till kulturmiljön och byggnadstraditioner.
- Det är också intressant att prova kompensationsprincipen vid exploatering och till skapa motsvarande förstörda värden eller avlägsna tidigare exploateringar som exempelvis vägar då nya vägar byggs.

FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG



Del av planområdet sett från söder. Del av planområdet är rödmarkerat.

Planområdet är en undangömd plats som delvis har kontakt med kyrkan, och kyrkans förplats. Planområdet utgörs idag av en grusplan med en byggnad placerad i planområdets sydvästra läge. Byggnaden har under flertalet år hyrts ut för kontorsändamål. Den grusade ytan används sporadiskt som parkeringsplats för angränsande fastigheter. På den grusade ytan står två större lönnar, som skapar en lummig karaktär till platsen.

OMRÅDETS HISTORIA

Viken uppkom som ett fiskesamhälle men kom med tiden också att bli en ledande sjöfartsort i ett av Sveriges främsta sjöfartsområden och senare en populär badort. Samhället har präglats av alla dessa epoker genom de människor som levt och verkat här. Dagens invånare fortsätter att sätta sin egen karaktär på hus och trädgårdar.

Planområdet ses i följande historiska kartor, se kartbilder nedan där planområdet omkring 1737 har eventuellt använts som betesmark, ängsmark och omkring 1910-talet har använts som skolgård med skolpaviljong.

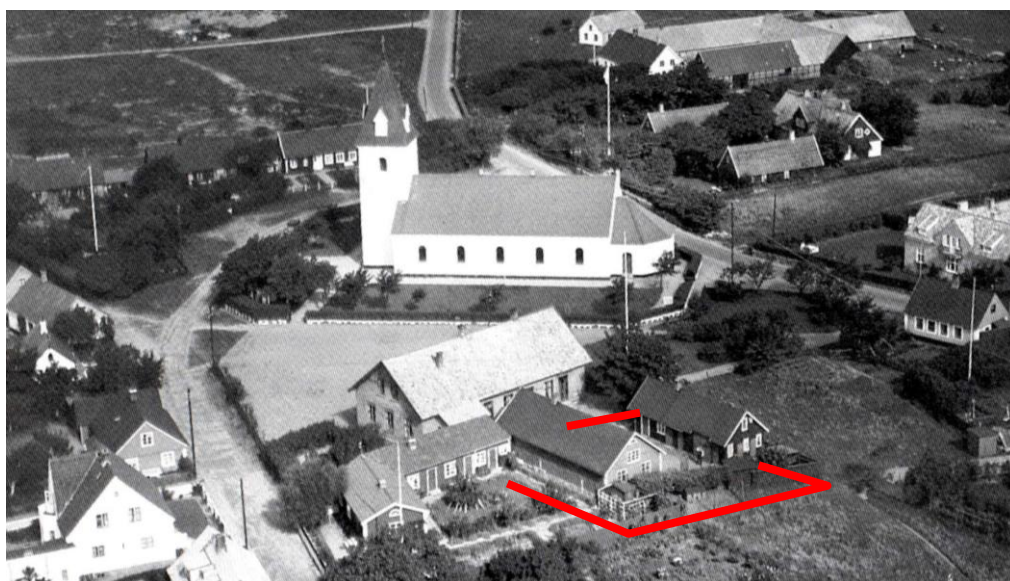


*Vikens socken, geometrisk avmätning 1737 uppmätt av lantmätaren Anton Cöpingen.
Planområdets placering är rödmarkerat.*



*Häradsekonomska kartan från 1910-1915, syns den gamla skolpaviljongen.
Planområdets placering är rödmarkerat.*

Skolgården och skolpaviljongen tillhörde kyrkskolan som är bygd 1879. Idag är skolbyggnaden privatbostad och är placerad inom fastigheten Svanen 30. Skolpaviljong som användes som slöjdsal och gymnastiksal. Den gamla skolgården är i stort sett intakt med grusplan och vårdträd. Enligt gamla bilder (se nedan) har det även legat ett uthus på gården innehållande likvagn för kyrkan och toalett till skolan.



Flygbild från 1930-talet över delar av gamla Viken. I förgrunden syns Vikens gamla skolbyggnad samt befintlig och dåtida bebyggelse inom planområdet. Planområdet är rödmarkerat.

LANDSKAPSBILD

TOPOGRAFI

Planområdet är mycket flackt med lutning mot norr och ligger mellan +7,5 till +8,0 meter över havet.

VATTEN

Grundvattenytan inom planområdet har inte inmätts.

GEOLOGI

Någon geoteknisk utredning har inte gjorts inom aktuellt planområde och därmed är geologin inom planområdet okänt.

FRITID OCH REKREATION

Planområdet är utpekatsom parkmark i gällande detaljplan. Dock har marken inte haft denna användning då marken inte har blivit iordningställd samt har skolpaviljongen varit uthyrd till kontorsändamål under flertalet år.

VEGETATION

Inom planområdet står två stycken större lönnar som bedöms vara cirka 40-50 år gamla.



Lönnar inom planområdet

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

BEBYGGELSE

Inom planområdet ligger den gamla skolpaviljongen placerad med entré mot den gamla skolgården. Byggnaden ligger delvis inom fastigheten Viken 134:6 och Svanen 29. Denna är uppfört i trä, med gul stående brädpanel, eternittak och vita, spröjsade fönster i 1½ plan.



Den gamla skolpaviljongen är placerad direkt mot fastighetsgräns. Den gamla skolbyggnaden i bakgrunden. Planområdet är rödmarkerat.

Bebyggelsen kring planområdet kännetecknas av gamla Vikens karaktärsdrag; hög täthet, rumsskapande placeringar samt mänsklig skala.

Norr om planområdet ligger Vikens kyrka som är vitkalkad med rött/organet tegeltak.

Omkringliggande bostadsbebyggelse består övervägande av flertalet hopbyggda småskaliga volymer där huvudbyggnad är placerad med liten förgårdsmark och entréer mot gata. Bebyggelsen är övervägande i 1½-plan med brant sadeltakslutning, stenmaterial med inslag av trä som fasadmaterial och tegelkupor som takmaterial. Bebyggelsens fönster är sexdelade i stående format med träfoder, träramar och spröjs. Dominerande färgkulörerna i fasad är vit med blåa detaljer och på tak gråa alternativt orangea tegelpannor. Bebyggelsens byggnadshöjd och totalhöjd varierar mellan 2,5-4 meter respektive 7-9 meter, varav den gamla skolbyggnaden är den högsta.



Vikens kyrka från 1825.



Den gamla skolbyggnaden är uppförd i gult tegel har orange tegeltak och gröna detaljer.



Huvudbyggnad på fastigheten Svanen 15 har vitputsad fasad, grått tegeltak och blå trädetaljer.



Huvudbyggnad på fastigheten Svanen 57 har vitputsad fasad, grått tegeltak och blå trädetaljer.



Huvudbyggnad på fastigheten Svanen 57 har vitputsad fasad, grått tegeltak och blå trädetaljer.



Huvudbyggnad på fastigheten Svanen 29 har vit träfasad orange tegeltak och gröna trädetaljer.

TRAFIK

Planområdet ligger mellan Bygatan och Skepparegatan. Möjlighet finns att ansluta planområdet till Bygatan. Intilliggande fastighet Svanen 30, (den gamla skolbyggnaden) använder Bygatan som infart, vilket dock gällande detaljplan 1284-P48, 40/90 ej tillåter. Nordöst om planområdet finns en gemensamhetsanläggning som möjliggör utfart för fastigheten Svanen 57 till Bygatan.

I anslutning till planområdet ligger kyrkans parkeringsplats med tillfart via Skepparegatan.



Bygatan möjlig infart till planområdet och Svanen 30.



Gemensambetsanläggningen, infart till fastigheten Svanen 57, nordöst om planområdet.



Gatustruktur kring planområdet.

1. Bygatan
2. Skepparegatan
3. Bygatans förlängning, infartsgata för Svanen 57, Svanen 30 och Svanen 15.
4. Gemensambetsanläggning för infart till fastigheten Svanen 57.
5. Kyrkans parkeringsplats, tillfart sker via Skepparegatan
6. Tillfart till planområdet samt Svanen 30 som är utpekad parkmark i gällande detaljplan 1284-P48, 40/90.

KOLLEKTIVTRAFIK

De närmsta hållplatserna för kollektivtrafiksstråket Helsingborg-Höganäs är Viken Fortet, korsningen Prästavägen och Höganäsvägen och Vikens centrum, korsningen

Banckagatan och Höganäsvägen. Hållplatserna ligger cirka 600-700 meter (cirka 5-10 minuter gång) från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

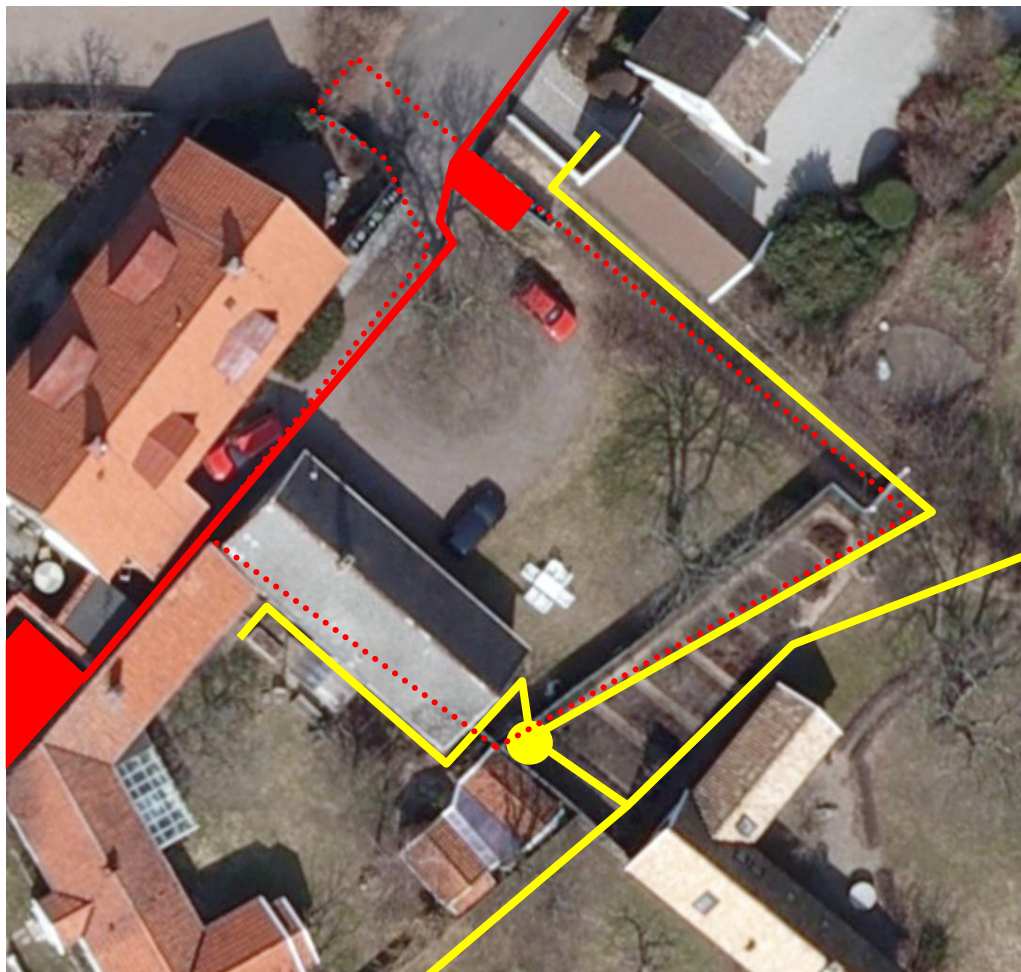
I planområdets nordöstra del finns anslutningspunkt till det kommunala vatten och avloppsnätet som den gamla skolpaviljongen är ansluten till.

DAGVATTENHANTERING

Idag finns ingen kommunal dagvattenhantering inom planområdet.

EL

I sydvästlig-nordöstlig riktning i fastighetsgränsen mellan Viken 134:6 och Svanen 30 ligger en allmän fördelningskabel för elnätet. I planområdets nordöstra hörn finns en underjordisk elcentral placerad.



Teknisk försörjning inom och kring planområdet.



AVFALL

Avfallshantering sker i befintligt bostadsområde på respektive fastighet med hämtning vid fastighetsgräns. Källsortering finns i Vikens norra del.

ÖVRIGA LEDNINGAR

En allmän telekabel går över planområdets södra del från fastigheten Svanen 57 till Svanen 29. Möjlighet till anslutning finns.

HÄLSA, SÄKERHET

MARKFÖRORENINGAR

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Klimatförändringarna kommer att påverka delar av Höganäs kommun på många olika sätt, med mer regn, mer omfattande erosion samt stigande havs- och grundvattennivåer. Havsnivån förväntas stiga upp till en meter de kommande 100 åren. I Höganäs kommuns klimat PM redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger mellan +7,5-8 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning för inom det specifika planområdet har inte genomförts.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för ett enbostadshus med komplementsbyggnad inom Svanen 46 och del av Viken 134:6 m.fl. samt att reglera blivande fastighetsgränser med så kallade fastighetsindelningsbestämmelser.

Planförslaget innefattar:

- högsta utnyttjandegrad för ett enbostadshus (möjlighet finns om byggnadsnämnden så prövar lämpligt att uppföra mindre lokal för kontor, hantverk eller liknande i anslutning till bostadshus),
- säkerställande av byggrätt för komplementsbyggnader,
- begränsning av markens bebyggande,
- att träd ska finnas inom bostadstomt,
- utformnings- och utförandebestämmelser,
- byggtekniska bestämmelser,
- administrativa bestämmelser vad gäller genomförandetid, huvudman för allmän platsmark och krav om marklov,
- lokalgata för att möjliggöra infart till blivande och intilliggande fastigheter,
- höjdsättning av lokalgata
- och fastighetsindelningsbestämmelser vad gäller blivande fastighetsgräns samt utgående fastighetsgräns och fastighetsbeteckning.

Förslaget följer Vikens fördjupade översiktsplans intentioner som bostadsbebyggelse.

FÖRESLAGEN KVARTERSMARK

Detaljplanens ändamål överrensstämmer med omkringliggande bebyggelse och har i huvuddrag lika planbestämmelser.



Illustrationsplan, förslag på placering av ny bebyggelse. Blivande fastighet är markerad.

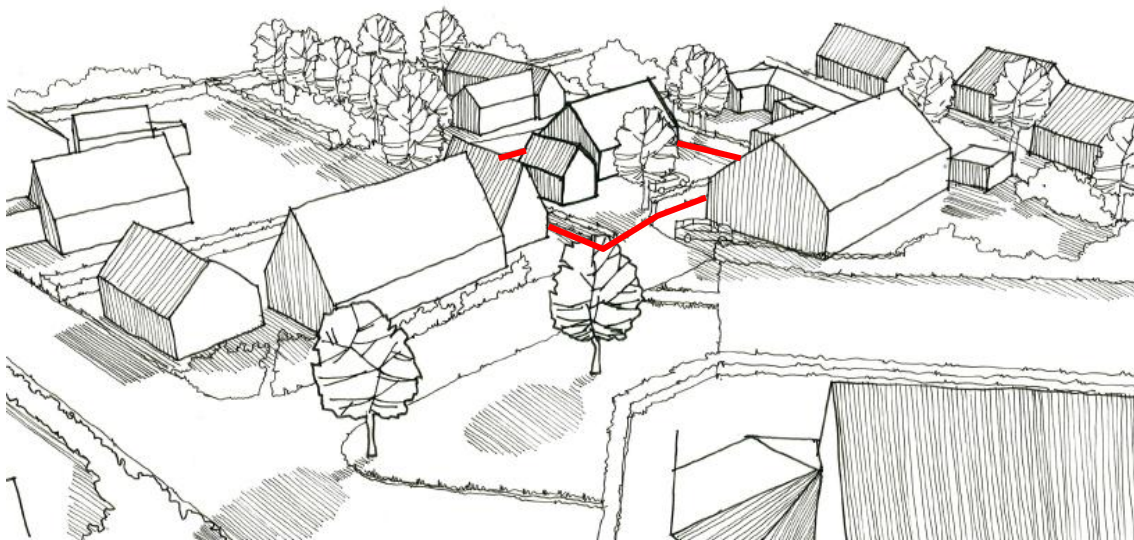


Bild 1.

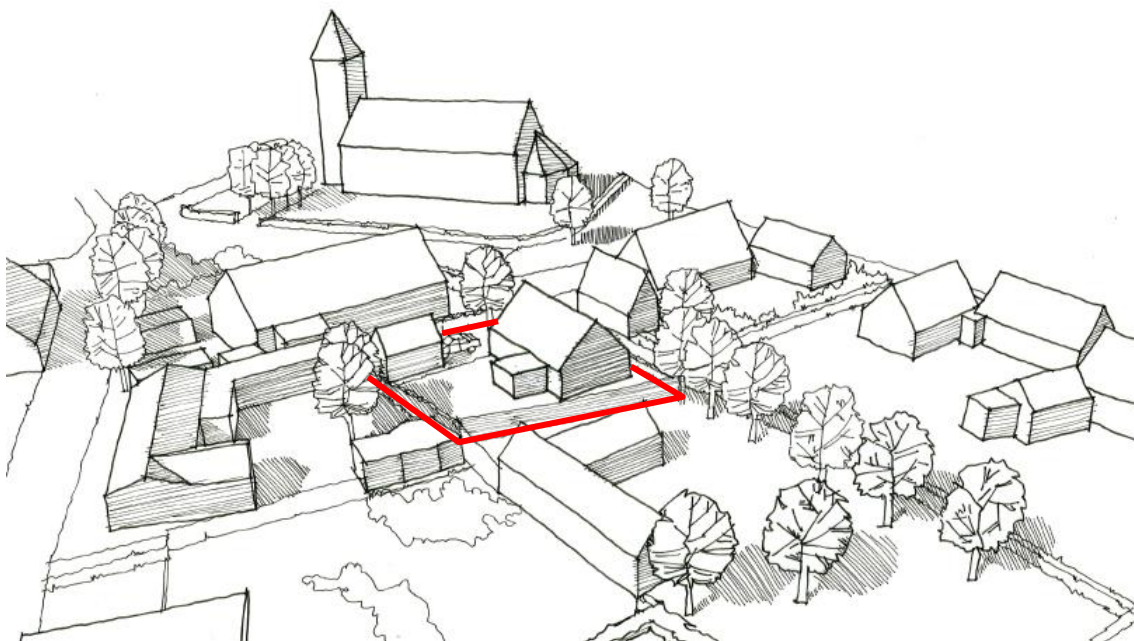


Bild 2.

Förslag på hur tillkommande huvudbyggnad samt komplementbyggnad kan placeras på blivande fastighet.

Bild 1. Placering med långsida mot Bygatan och kyrkan.

Bild 2. Placering med gavel mot Bygatan och kyrkan.

BYGGNADERS UTFORMNING

Planförslagets huvudidé är att ny bebyggelse ska anpassas till omkringliggande miljö som omfattas av riksintresse för kulturmiljö.

Vald största byggnadsarea, 30 % av fastighetsarean, har bedömts som lämplig då omkringliggande fastigheter samt gamla Viken generellt har en hög byggnadstäthet.

Av föreskriven byggrätt ska minst 25 kvm avsättas för komplementsbyggnader för att säkra möjligheten för denna typ av bebyggelse. Den totala arean av den nya tomten blir totalt 527 kvm. Minsta byggnadsavståndet till fastighetsgränserna mot Svanen 29 och Svanen 30 är reglerat med prickmark i plankartan och satt till 3 meter. Avståndet till Svanen 57 i öster och norr är begränsat till två meter. Dessutom har en uppställningsplats med bredden av 7 meter uppförts i direkt anslutning till lokalgatan fram till fastigheten för att säkra denna som infart.

Högsta nockhöjd och byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7 meter respektive 3 meter. Komplementsbyggnader ska vara underordnade huvudbyggnad och högsta tillåtna nockhöjd och byggnadshöjd för är 5 meter respektive 2,7 meter. Höjderna är anpassade till omkringliggande bebyggelse, dock lägre än den gamla skolbyggnaden för att lyfta fram denna, som historiskt har varit betydelsefull.

Utöver största byggnadsarea får en byggnadsvolym som är underordnad huvudbyggnad medges. Detta kan exempelvis vara ett uterum som är tillbyggt bostadshuset. Dock får denna vara maximalt 20 kvm stor, med en maximal byggnadshöjd på 2,7 meter och maximal totalhöjd på 5 meter.

Likt omkringliggande bebyggelse får utöver tillåten byggnadshöjd och taklutning kupor uppföras till sammanlagt 1/3-del av takets längd om byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

Högsta bredd för huvudbyggnad, som är 8 meter, är anpassad utifrån den skånska byggnadstraditionen som finns representerad i gamla Viken. Endast källarlösa byggnader medges inom planområdet då det ligger inom kulturhistorisk miljö där eventuellt fornlämningar kan finnas.

Taklutningen som är anpassad till omkringliggande bebyggelse, ska vara mellan 40 till 50 grader, dock omfattas en del av huvudbyggnad och komplementsbyggnad inte utav denna bestämmelse. Endast sadeltak får finnas på huvudbyggnad, dock ej valmat eller mansardtak, lika omkringliggande bebyggelse.

BYGGNADERS UTSEENDE

All bebyggelse inom planområdet ska vara lämpligt anpassad till omgivningen och knyta an till lokal byggnadstradition i volym, form, färg, material och detaljer för att tillkommande bebyggelse ska anpassas till omkringliggande miljö. Definiering av gamla Vikens lokala byggnadstradition och beskrivning av den befintliga bebyggelsen vad gäller volym, form, färg, material och detaljer redovisas i kapitlet *Byggnader, Sammanfattande palett i Kvalitetsprogrammet för gamla Viken*. Utdrag ur paletten redovisar följande:

- *Fasadmaterial är antingen korsvirke, puts, tegel eller träpanel. Korsvirket målas i svart eller rött och läggs med fyllningar av lersten eller tegel. Det förekommer även enstaka fall av s.k. halvpanel vilket innebär att träpanel upp till bjälkarnas underkant och därmed lämnar ett band av korsvirket synligt. Putsfasader är slätt eller fint putsade och målade i ljusa kulörer. Tegelbyggnader är av rödaktiga kulörer. Träpanelen kan vara både stående och liggande och är ibland av locklisttyp. Den täckmålas i linoljefärg eller rödfärg.*
- *Socklar är oftast gjorda av puts men naturstenssocklar förekommer också ganska ofta. Putssocklarna är målade i olika gråa eller svarta kulörer.*
- *Ytterdörrar är ofta pardörrar i trä utformade som spegeldörrar där de översta speglarna ibland ersätts med glasrutor. Enkla dörrar förekommer också som brüddörrar. Dörrar och foder målas ofta i kontrasterande färg till fasaden och i samma kulör som fönstren. Gångjärn och beslag målas i samma kulör.*

- Ytterdörrar är ofta pardörrar i trä utformade som spegeldörrar där de översta speglarna ibland ersatts med glastrutor. Enkeldörrar förekommer också som bräddörrar. Dörrar och foder målas ofta i kontrasterande färg till fasaden och i samma kulör som fönstren. Gångjärn och beslag målas i samma kulör.



Exempel på gamla Vikens byggnadstradition (bild överst till höger är tagen av Cecilia Thell).

- Fönster är sexdelade i stående format med träfoder, träramar och spröjs. De är generellt sett täckmålade i vit linoljefärg men ibland förekommer foder, båge och spröjs i kontrasterande färgkulör till fasaden. Gångjärn och beslag målas i samma färg.
- Tak är traditionellt branta i skånsk stil. Det vanligaste takmaterialet som används är tegelpannor i rött eller i en blandning av gulbrända kulörer. Traditionella stråtak förekommer också relativt ofta medan eternitplattor och takpapp är mindre vanligt.
- Takkupor finns på de byggnader som klätts med halmtak men eftersom de ofta är av mindre storlek dominerar de sällan byggnadsuttrycket. På övriga bostadshus ses takkupor mer sällan än ofta och där de förekommer är de ofta mycket små och av nyare tillkomst.
- Stuprör har skarpa knäckar och är målade i samma kulör som husfasaden eller som kulören på husknuten.
- Skorstenar är gjorda i tegel eller puts. De är raka och har plint, skaft och krona.



Exempelpalett över vanliga kulörer i gamla Viken.

- *Färgskalan i gamla Viken rör sig från vita och ljusa kalkfärger till ljusa och mörkare kulörer på träpaneler. Tegelbus är röda och virket i korsvirkesbusen ofta målade i färg eller svart. Taken består till största del av tegel; 1800-talstegel i gula nyanser och 1900-talstegel i rött. Halmtak med brungrå kulör är också vanliga. Det är av vikt att kulörerna som används på byggnadens komponenter är av samma valör så att helhetsuttrycket blir harmoniskt.*

RIKTLINJER FÖR UTEMILJÖN KRING BOSTADEN

Kvalitetsprogrammet för gamla Viken redovisar riktlinjer för tomtavgränsningar och är satta utefter det återkommande mönster som existerar i gamla Viken. En övergripande riktlinje är att val av tomtavgränsning ska harmonisera med bostadshusets form, skala och material; därmed inte sagt att de måste bestå av samma material. Generellt sett är murar, staket, häckar och plank av lägre karaktär vilket ger ett visuellt utbyte mellan tomt och gata. Däremot ligger planområdet insprängt i befintlig bebyggelse där skydd för insyn prioriteras.

BEVARANDE AV TRÄD

Träd ska finnas i planområdets norra del, där ett äldre lönnträd idag finns. Detta lönnträd bör bevaras för att behålla den lummiga karaktären sett från kyrkan och Bygatan. Vitaliteten på det södra trädet bedöms som mindre god då den inte har genomgående stam, därav kan denna medges fällning. Marklov krävs för beskärning och fällning av båda lönnar inom planområdet. Trädet bör ersättas av annan vegetation på fastigheten.

FÖRESLAGEN TRAFIK OCH GATA

TILLFARTER TILL PLANOMRÅDET OCH OMKRINGLIGGANDE FASTIGHETER

Lokalgata föreslås i Bygatans förlängning för att skapa tillfart till den nya fastigheten inom planområdet samt till fastigheten Svanen 30. Denna mark är idag asfalterad, därmed krävs inget anläggande.

PARKERING

Parkering sker på egen fastighet. En uppställningsplats i anslutning till Bygatan ritas in i den detaljplanen för den nya fastigheten. Den totala arean för hårdgjorda ytor bör inte överstiga 20% av fastighetsarean för att säkerställa vegetation.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Det nya bostadshuset inom planområdet kan anslutas till angränsande vatten och avloppssystem. En ny avloppsledning skall byggas 2013, med möjlighet att avlasta det befintliga ledningsnätet.

DAGVATTENHANTERING

Då det inte finns någon kommunal dagvattenhantering inom planområdet idag ska dagvattenhantering ske lokalt inom fastigheten.

VÄRME

Inom planområdets nordvästra del går elledningar som den framtida bostaden kan anslutas till. Mark där elledningar är placerade ska vara tillgänglig för drift och underhåll av allmänna ledningar.

AVFALL

Avfallshantering sker i befintligt bostadsområde på respektive fastighet med hämtning vid fastighetsgräns.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Inom planområdets södra del går en telekabel som är möjlig för framtida bostad att ansluta sig till. Befintlig kabelsträckning över fastigheten Viken 134:6 ska omplaceras till markerat "u"-område ska vara tillgänglig för drift och underhåll av allmänna ledningar.

FÖRESLAGEN HÖJDSÄTTNING/TOPOGRAFI

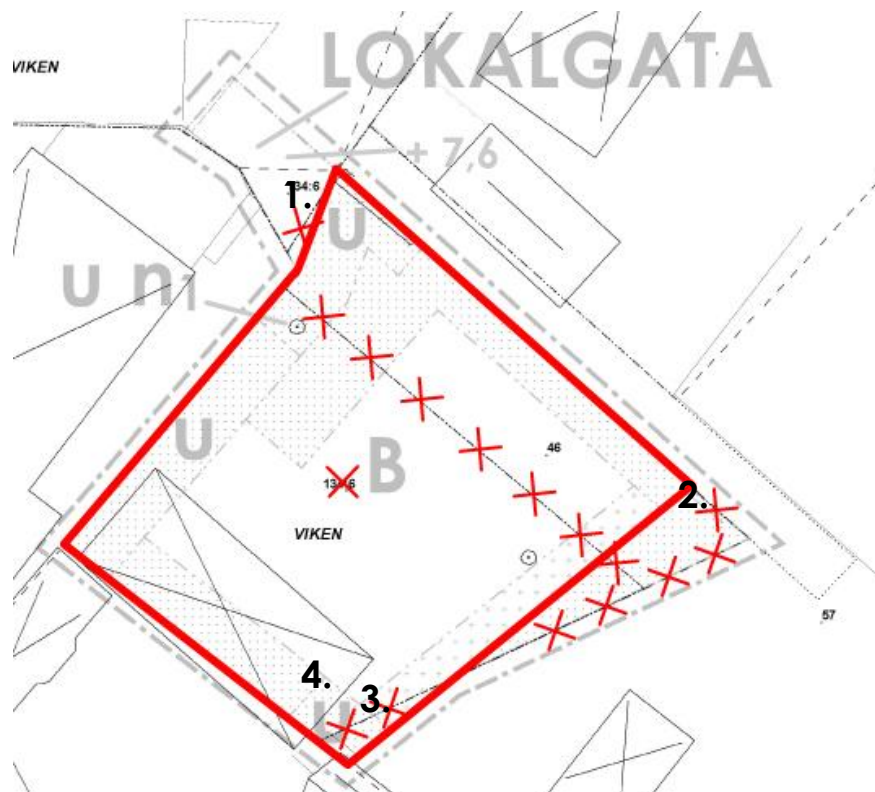
Höjdsättning av föreslagen platsmark lokalgata har angivits i detaljplanen utifrån rådande förhållanden.

FÖRESLAGEN FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsindelningsbestämmelser krävs för genomförandet av detaljplanen vilka redovisas på separat karta i detaljplanen för att dessa ska tydliggöras.

Föreslagen fastighetsindelning har utgått från följande bedömning (se numrering på kartbild nedan):

1. reglering nödvändig för att säkerställa utfart för Svanen 30,
2. befintligt plank används som ny fastighetsgräns och därmed följer ny fastighetsindelning hur marken brukas idag,
3. avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns säkras och befintligt plank används som ny fastighetsgräns och därmed följer ny fastighetsindelning hur marken brukas idag,
4. och byggnaden är redan "skyddad" med befintligt servitut, därför bör fastighetsbildning inte behövas.



Numrering för motivering av föreslagen fastighetsindelningsbestämmelse, se motivering ovan.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas årsskiftet 2012/2013. Detaljplanen är enligt kommunstyrelsen prioriteringsbeslut den 8 maj 2012 prioriterad som två, aktivt planuppdrag.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen. Genomförandet av planen förutsätter att befintlig byggnad på fastigheten rivs.

ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som LOKALGATA. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll.

Höganäs kommun ansvarar för ansökan om fastighetsreglering enligt fastighetsindelningsbestämmelserna.

Höganäs kommun ansvarar och bekostar även flytt av telekablar.

Höganäs Energi är huvudman för elledningar inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Höganäs Energi ansöker om bildande av ledningsrätt för befintliga ledningar.

Skanova Access är huvudman för telekabel inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Skanova Access ansöker om bildande av ledningsrätt för befintlig telekabel.

Fastighetsägaren ansvarar för att mark markerat med ”u” hålls fritt.

Fastighetsägaren ska kontakta huvudmän för samtliga ledningar inom planområdet innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

FASTIGHETSÄGARE RÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget.

Fastighetsindelningsbestämmelser krävs för genomförandet av detaljplanen. Dessa redovisas på separat karta i detaljplanen, se *Planförslag, föreslagen fastighetsbildning*. Föreslagna fastighetsindelningsbestämmelser bedöms uppfylla båtnadsvillkoret enligt 5 kap, § 4, 1

stycket, fastighetsbildningslagen och fastigheterna bedöms få en lämplig samt varaktig utformning enligt 3 kap, § 1, fastighetsbildningslagen.

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER

Svanen 46

- Erhåller omkring 370 kvm från Viken 134:6 genom fastighetsreglering i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelse (mark för bostadsändamål).
- Omkring 3 kvm av Svanen 46 regleras till Viken 134:6 i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelse (mark för lokalgata).
- Omkring 20 kvm av Svanen 46 regleras till Svanen 57 i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelse (mark för bostadsändamål).
- Erhåller omkring 7 kvm från Svanen 57 i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelse (mark för bostadsändamål).

Viken 134:6

- Omkring 370 kvm av Viken 134:6 ska regleras till Svanen 46 i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelse (mark för bostadsändamål).
- Erhåller omkring 3 kvm från Svanen 46 i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelse (mark för lokalgata).
- Omkring 14 kvm av Viken 134:6 regleras till Svanen 57 (mark för bostadsändamål).

Svanen 57

- Erhåller omkring 20 kvm från Svanen 46 genom fastighetsreglering enligt fastighetsindelningsbestämmelse (mark för bostadsändamål).
- Erhåller omkring 14 kvm från Viken 134:6 genom fastighetsreglering enligt fastighetsindelningsbestämmelse (mark för bostadsändamål).
- Omkring 7 kvm av Svanen 57 regleras till Svanen 46 (mark för bostadsändamål).

Ledningsrätt

Ledningsrätter bildas för allmänna underjordiska ledningar inom område på plankartan markerat med ”u”. Höganäs Energi och Skanova Access ansöker om bildande av ledningsrätt för befintliga ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas genom planavgift som tas ut i samband med bygglovsprövning.

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER

Höganäs kommun som fastighetsägaren till Svanen 46 och Viken 134:6 och fastighetsägare till Svanen 57 ska bekosta förrättningskostnaderna för fastighetsregleringar enligt fastighetsindelningsbestämmelserna.

Huvudman för elledningar (Höganäs Energi) och teleledningar (Skanova Access) inom planområdet ska bekosta bildandet av ledningsrätter.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Den del av detaljplanen som föreslås upphävas utgörs idag av kvartersmark som inte får bebyggas samt kvartersmark för teknisk anläggning som delvis föreslås bebyggas. Genomförandetiden för gällande detaljplan 12/01 går ut den 6 december 2016.

FLYTT AV LEDNINGAR

Höganäs kommun ska bekosta flytt av telekabel inom Viken 134:6.

TEKNISKA FRÅGOR

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder måste ske innan försäljning av mark och innan bygglov kan erhållas.

Befintlig allmän teleledning som går igenom planområdet måste flyttas och placeras inom definierat ”u”-område innan försäljning av mark och innan bygglov kan erhållas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

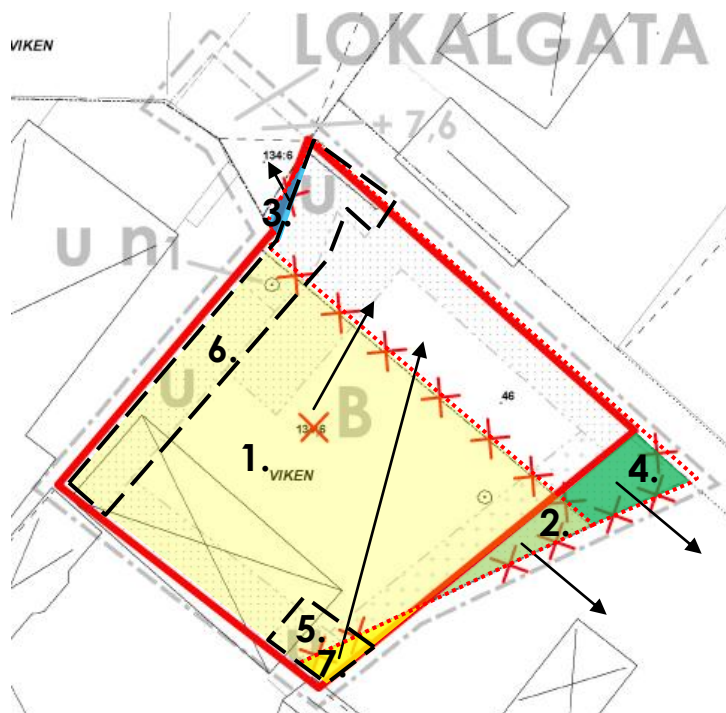
Detalplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Marklov krävs för beskärning och fällning av träd. Parkavdelningen, samhällsbyggnadsförvaltningen ska samrådas vid marklov för att bedöma lämpligheten att bevilja marklov.

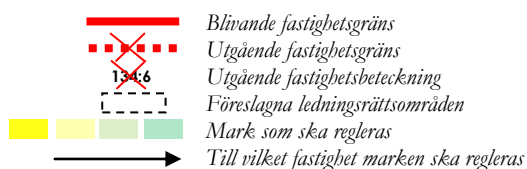


KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA KONSEKVENSER



Redovisning av föreslagna fastighetsregleringar



KONSEKVENSER FÖR DEL AV FASTIGHETEN VIKEN 134:6

1. En större del av fastigheten ska fastighetsregleras till Svanen 46 för bostadsändamål.
2. En mindre del av fastigheten fastighetsregleras till Svanen 57 för bostadsändamål.
3. Fastigheten erhåller mark från Svanen 46 för lokalgata.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN SVANEN 46

4. En mindre del av fastigheten fastighetsregleras till Svanen 57 för bostadsändamål.
3. En mindre del av fastigheten fastighetsregleras till Viken 134:6 för lokalgata.
5. 6. En mindre del av fastigheten kommer eventuellt belastas med ledningsrätt.
7. Fastigheten erhåller mark från Svanen 57 för bostadsändamål. En mindre del av fastigheten kommer eventuellt belastas med ledningsrätt.
1. Fastigheten erhåller mark från Viken 134:6 för bostadsändamål.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN SVANEN 57

7. En mindre del av fastigheten fastighetsregleras till Svanen 46.

2. 4. Fastigheten erhåller mark från Svanen 46 och Viken 134:6 för bostadsändamål.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN VIKEN 135:28

Marken förslås från allmän platsmark, parkmark till allmän platsmark, lokalgata.

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

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

BEHOVSBEDÖMNING

Bestämmelserna i plan- och bygglagen angående miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap miljöbalken och i 4 kap, 34 § plan- och bygglagen (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta acceptabla miljö kvaliteten hos utomhusluft (luftkvalitetsförordning (2010:477)), yt- och grundvattenförekomster (08FS 2009:81) och fisk- och musselvatten (förordning (2001:554) om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten).

Sammantaget bedöms inte gällande miljö kvalitetsnormer påverkas negativt av planförslagets genomförande.

Luftföroreningarna och partiklarna inom planområdet bedöms som godtagbara utifrån Höganäs kommun miljöavdelnings mätningar som har utförts mellan 2002-2005 och 2009 vid mät punkt i Höganäs stad och Kullaberg.

Planområdet ingår i Södra Östersjöns vattendistrikt och ytvattnet från planområdet går direkt ut i norra Öresunds kustvatten. Norra Öresunds kustvatten uppfyller idag inte de kvalitetskrav som innebär ”god ekologisk status”, något som den enligt vattendirektivet ska leva upp till senast år 2015. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för ytvatten negativt.

Vikens grundvatten uppfyller idag de kvalitetskraven enligt statusklassificering för grundvatten. För att förhindra att skadliga ämnen når till Öresund och grundvattnet från planområdet kommer rening av dagvattnet att ske. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för grundvatten negativt. Planförslaget medger endast källarlösa byggnader vilket även detta medför till minskad negativ påverkan på grundvattnet samt ytvattnet.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

Sammantaget bedöms inte gällande nationella och regionala miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

I Höganäs kommuns klimat PM redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger mellan +7,5-8 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten.

PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSE KUSTZON, RIKSINTRESSE KULTURMILJÖ, KULTURHISTORISK VÄRDEFULLMILJÖ OCH BYBILD

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresse på kustzon negativt då det sker en förtätning inom befintlig tätort. Även bedöms planförslaget inte påverka riksintresse kulturmiljö negativt då planbestämmelsernas utformning syftar till att anpassa kommande bebyggelse till befintlig och omkringsliggande miljö. Kommunens och Länsstyrelsen i Skåne läns kulturmiljöprogramms rekommendationer för nybyggnation har legat till grund för planförslagets utformning.

PÅVERKAN PÅ REKREATIONSOMRÅDEN

Planområdet är planlagt som parkmark, dock har platsen inte iordningställts enligt planens syfte och har snarare brukats som parkering. Detta borde på så sätt inte medföra någon förlust av tillgång till parkmark i gamla Viken.

PÅVERKAN PÅ VATTEN OCH MARK

Planförslaget bedöms inte påverka mark och vatten då det endast medges källarlösa byggnader vilket minskar risken för påverkan på både grundvatten och mark. Planförslaget syftar till förtätning inom befintlig tätort vilket medför en aktiv resurshushållning av mark.

PÅVERKAN PÅ AVFALLSGENERERING

Planförslaget medför ökning av bostadsantalet i Viken vilket resulterar i ökat avfall. Dock bedöms avfallsgenereringen marginell i förhållande till hela Vikens avfallsgenerering då detaljplanen endast medger ett enbostadshus.

PÅVERKAN PÅ HÄLSA OCH SÄKERHET

Planförslaget bedöms inte påverka hälsa och säkerhet. Ökningen av fordonstrafiken anses bli marginell då planområdet planläggs för ett enbostadshus.

SOCIALA KONSEKVENSER

BLANDNING OCH FLEXIBILITET

Planförslaget medger ett enbostadshus, vilket idag är överrepresenterat i Viken. Detaljplanen medger där byggnadsnämnden så prövar lämpligt mindre lokal för kontor, hantverk och liknande vilket medger en flexibilitet i användningen av fastigheten samt ger utrymme för blandning av bostäder och verksamheter.

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses

avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning.

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas inom planområdet. Vid bygglovsansökan prövas byggnadens tillgänglighet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst vid försäljning av fastigheten Svanen 46 och del av Viken 134:6.

Kommunen får en utgift för flytt av befintlig telekabel samt fastighetsbildning enligt föreslagen fastighetsindelningsbestämmelse, (se konsekvenser för fastigheten Svanen 46 och del av fastigheten 134:6 nedan).

KONSEKVENSER FÖR DEL AV FASTIGHETEN VIKEN 134:6

Får en utgift i samband med lantmäteriförrättning i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelserna. Fastighetsarealen minskar.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN SVANEN 46

Får en utgift i samband med lantmäteriförrättning i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelserna. Fastighetsarealen ökar. På fastighet placeras ett område som innebär begränsning av markanvändning.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN SVANEN 57

Får en utgift i samband med lantmäteriförrättning och köp av mark (enligt markvärde) i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelserna. Fastighetsarealen ökar.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN VIKEN 135:28

Aktuell fastighet är idag allmän platsmark, parkmark. Denna föreslås bli allmän platsmark, lokalgata. Fastighetsvärdet bedöms lika.