

Förslag till ändring av stadsplan för kv ÖRNEN m fl i Viken, Höganäs kommun, Malmöhus län.

Upprättat i Lund 1986.01.29 Reviderat 1986.07.09

Stefan Romare Hans Folkesson Stefan Romare Hans Folkesson
Arkitekter SAR Arkitekter SAR Arkitekter SAR Arkitekter SAR

STADSPLANEBETECKNINGAR

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Linje belägen 3 meter utanför det område förslaget avser
 - Gällande områdesgräns avsedd att behållas
 - Gällande bestämmelsegräns avsedd att behållas
 - Gällande områdesgräns avsedd att utgå
 - Gällande bestämmelsegräns avsedd att utgå
 - Områdesgräns
 - Områdesgräns från vilken mindre avvikelser i vissa fall får göras
 - Bestämmelsegräns

- OMRÅDESBETECKNINGAR**
- Allmän plats
 - Gata eller torg
 - Gatuplantering eller gångbana
 - Park eller plantering
 - Byggnadskvarter
 - A Allmänt ändamål
 - B Bostäder
 - BHd Bostäder och kontor
 - C Samlingslokaler
 - Cp Kulturresevat med samlingslokaler
 - Specialområden
 - Tp Parkering
 - K Begravningsplats
 - Es Transformatorstation

- ÖVRIGA BETECKNINGAR**
- Mark som inte får bebyggas
 - Mark för uthus o dyl
 - Mark där uthus o dyl undantagsvis får uppföras
 - Ledningsområde
 - gf Mark tillgänglig för gemensam förbindelseled
 - +0.0 Gällande gatuhöjd avsedd att behållas
 - +0.0 Gällande gatuhöjd avsedd att utgå
 - +0.0 Gatuhöjd
 - F Fristående hus
 - I Antal våningar
 - n Förbud mot vindsinredning
 - q Kulturhistoriskt värdefull byggnad
 - w Övergångsbestämmelse

- ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR**
- Illustrationslinje
 - Område där särskild uppmärksamhet fordras med hänsyn till bebyggelsens och markens kulturhistoriska värde

- GRUNKARTEBETECKNINGAR**
- Gällande områdes- resp bestämmelsegräns enligt detaljplan
 - Trakt- resp fastighetsgräns
 - Häck resp staket
 - Stenmur resp stödmur
 - Väg resp brygga
 - Strandlinje resp höjdkurva
 - Kyrka resp allmän byggnad
 - Bostadshus resp uthus
 - Skärmtak resp vattenbrunn
 - Avvägd höjd resp polygonpunkt
 - Triangel- resp rutnätspunkt
 - Viken 134.6 Traktnamn resp fastighetsnummer
 - Örn 1 Kvartersnamn resp tomtnummer
 - sv ga1 Servitut resp gemensamhetsanläggning
 - s samf Samfälligt område

Grundkartan upprättad i oktober 1985 av Höganäs kommuns Mättningskontor.

SKALA 1:1000

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den 12/3 1987 § 21 dotyggar i tjänsten:
Erlend Bondesson
Kom. fullm. sekfr.

Tillhör Länsstyrelsens i Malmöhus län beslut
S.F. 11-10
Karl Reufors
Marianne Nilsson

Kopia
LÄNSTYRELSEN
Malmöhus län
Genom beslut av 10/10 87 vilket på grund av tekniska skäl inte kan följa den ursprungliga fastställningen av stadsplanen i Höganäs kommun.
Karl Reufors/Enik Eklund
Utan mödte.

Ursprunglig plan: 99 akt.
Ändring av plan: 99 akt. 1284-P07/177

Kopians likhet med originalet bestyrkes på tjänstens vägnar
Lennart Johansson

0008E-X

0008E-X

0008E-X

0008E-X

0008E-X

0008E-X

150 meter
100
50
10
0



Akt nr:
1284 - P48

AU\$1284-P48

1284-P48

karta: P₁

Upprättade år	1990	Dnr	11,082-2587-87
Ärende			
Fastställelse av ändring av stadsplan för kv Örnen mfl i Viken.			
Registerområde Höganäs			
Kommun	Höganäs	Län	Malmöhus

Ursprunglig plan, se akt.....

Ändring av plan, se akt. 1284-P97/177

**Aktas
noga!**

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

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning, förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band

39 numrerade sidor

— inneliggande karta

1 annan karta

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

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

DETALJ- OCH ÖVERSIKTSPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

Inom större delen av planområdet gäller stadsplan fastställd 1938.09.02. För mindre partier gäller stadsplaner fastställda 1959.06.04, 1961.11.11 och 1963.07.03. För angränsande områden gäller huvudsakligen stadsplan fastställd 1938.09.02 samt för mindre delar i nordost och öster stadsplaner fastställda 1963.07.03 respektive 1966.07.28 och 1982.03.16. Angränsande strandområde i sydost är ej detaljplanlagt. Planarbete pågår för angränsande områden i norr och öster.

Planområdet omfattas av områdesplan för Viken, vilken antagits av kommunfullmäktige 1984.05.17.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Planförslaget omfattar befintlig bebyggelse i gamla Vikens västra del mellan Bygatan och Öresund. Planområdet sträcker sig från kyrkan i norr till stejleplatsen vid hamnen och avgränsas av Fäladsvägen, Bygatan, Repslagaregränd, Skepparegatan, Martin Påls guda samt strandlinjen.

Vikens kyrka är belägen intill Bygatan i planområdets norra del. Kyrkan uppfördes 1825 och ersatte då ett kapell beläget på gamla kyrkogården cirka 250 meter söder om kyrkan. Omedelbart söder om kyrkan ligger Kyrkskolan, vilken inrymmer i en gul tegelbyggnad från 1879 och en barack öster därom. Denna skola utnyttjas ej längre för undervisning. Omedelbart öster om gamla kyrkogården, ligger utmed Fyrgatan ett missionshus från 1875, vilket är uppfört i gult tegel. Huvuddelen av bebyggelsen i planområdet utnyttjas idag enbart såsom bostäder, huvudsakligen för helårsboende. I bostadsbebyggelsen finns några mindre kontor, hantverkslokaler o dyl. En äldre fastighet nordost om gamla kyrkogården, den sk Paul Jönska gården, har förvärvats och skötes av Föreningen Vikens Kulturminnen via stiftelsen Skepparegården i Viken, för att denna skepparebostad från slutet av 1800-talet skall kunna bevaras oförändrad. Såväl byggnadens exteriör och interiör som dess trädgård har iståndsatts. Byggnadsminnesförklaring avses ske.

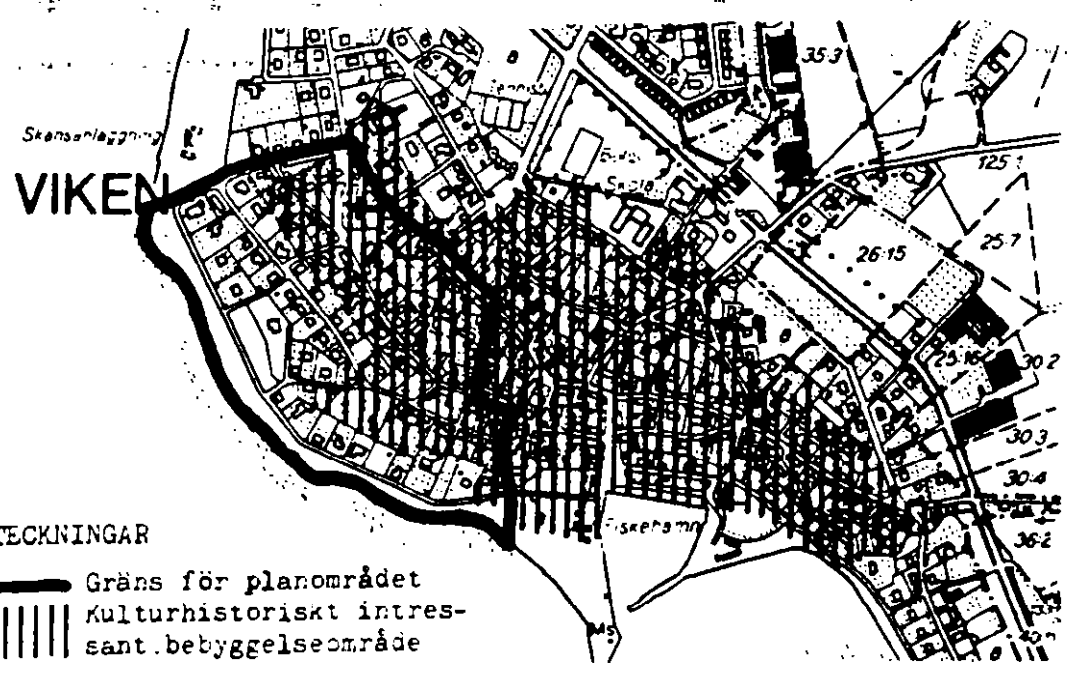
Miljön främst i planområdets östra och nordöstra delar präglas av äldre tiders byggnadsskick. Låga envåningslängor med hög takresning dominerar bebyggelsen och gatubilden särskilt utmed Bygatan och Skepparegatan. Ända till slutet av 1800-talet uppfördes husen i eller mycket nära gatulinjen, så att ett sammanhängande skyddat område med prydnads- och köksträdgårdar bildades i kvarterens inre delar. Vid sekelskiftet började husen uppföras indragna från gatan, så att en liten, oftast inhägnad förgård bildades. Detta byggnadssätt har bibehållits under de senaste årtiondena, då ett stort antal moderna småhus uppförts utmed Fyrgatans nordvästra del, Fäladsvägen och Strandlyckevägen. Huvuddelen av den yngre bebyggelsen har uppförts i ett plan med inredd vind. Enstaka yngre tvåvåningshus och envåningshus med mycket stor vindsinredning förekommer dock liksom flera envåningshus utan vind.

Gatunätet i planområdets äldre, nordöstra och östra delar har bildats genom en succesiv utbyggnad av bebyggelsen i det tidigare fiskeläget, vilket givit en mycket omväxlande och upplevelserik gatumiljö. I stort

sett parallellt med Öresundskusten löper gamla Vikens tidigare huvudgata, Skepparegatan, samt den nuvarande, Bygatan. Dessa båda gator är med sina svagt slingrande sträckningar och varierande bredder väsentliga element i miljön. Vinkelrät mot dessa gator löper ett antal underordnade, relativt trånga och raka gator eller gränder. Utanför Skepparegatan slingrar sig gränderna dock ner mot Öresund, så att man erhåller ett skydd mot vindarna från havet. Sydväst om Skepparegatans västra del och dess förlängning Kyrkogränden ligger ett antal äldre hus i cirka 30 graders vinkel mot gatorna. Dessa nås på ett karaktäristiskt sätt via smala gränder eller tomtskäft. Genom att den äldre bebyggelsen främst utmed Bygatan och Skepparegatan uppförts i gatulinjen och i stort sett sträcker sig utmed tomternas hela bredd har ett slutet gaturum bildats. Detta är särskilt utpräglat i Bygatans vidgade del mellan Repalagaregränd och Hengårdsvägen. I övrigt är gaturummen öppnare och relativt lummiga, då luckor mellan byggnaderna och förgårdar hålla rikligt planterade. Häckar, spjalstaket, stengården o dyl bidrar dock till att skapa en intim karaktär i flertalet gator. Med undantag för vissa kullerstenspartier, sk stenor o dyl, utmed Bygatan har samtliga gator erhållit en slät asfaltsbeläggning i hela sin bredd.

KULTURMINNESVÅRD.

I samband med den fysiska riksplaneringen har gamla Vikens bebyggelse och gatunät bedömts ha kulturhistoriska värden av riksintresse. I länsstyrelsens program för kulturminnesvård i Skåne, 1982, anføres att "Viken tillhör länets bäst bevarade kustsamhällen där såväl fiske som sjöfart, varvsrörelse och i viss mån 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 samt hamnområdet". Delar av planområdet ingår i det kulturhistoriskt intressanta bebyggelseområde som avgränsats i kulturminnesvårdsprogrammet, se nedanstående kartutsnitt.



I områdesplan för Viken, vilken antagits av kommunfullmäktige den 17 maj 1984 anges följande målsättning för det kulturhistoriskt intressanta området "att bebyggelsemiljön ska bevaras och att även i övrigt stor hänsyn ska visas på kulturhistoriska aspekterna. De gamla kvartersformerna, gatusträckningarna och gatubredderna ska så vitt möjligt bevaras och särskild uppmärksamhet bör ägnas åt utformningen av belägg-

ning, belysning, hägnader mm, så att miljön i sin helhet skyddas från förändringar som förvanskar dess kulturhistoriska värde. Även de enskilda husen med betydelse för miljön ska bevaras och vid nödvändiga ombyggnader ges en utformning som helt överensstämmer med kulturhistoriska miljökrav. Om nybebyggelse blir aktuell, ska denna i skala och detaljutformning underordnas och anpassas till den traditionella bebyggelsebildens. Denna målsättning avses genomföras genom att gamla Viken förklaras skyddsvärt enligt 38 § första stycket byggnadastadgan samt genom utformningen av stadsplanerna i området. Enligt områdesplanen bör stadsplanerna bl a förhindra sådan förtätning som påverkar miljön negativt samt framkalla stor hänsyn till den traditionella byggnadsutformningen vid ombyggnad och eventuell nybyggnad. Önskemål beträffande biltrafik och parkering bör underordnas de kulturhistoriska miljökraven.

På initiativ av bl a Föreningen Vikens Kulturminnen genomfördes 1967 - 1969, under ledning av dåvarande landsantikvarien Evald Gustafsson, en inventering av de äldre bebyggelsen i Viken publicerad i en särskild skrift "VIKEN - äldre bebyggelse och miljö". Den värdefulla bebyggelsen klassificerades där i två grupper "byggnad av större kulturhistoriskt intresse och med betydelse för miljön" samt "byggnad av kulturhistoriskt intresse och/eller betydelse för miljön".

Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt lag av den 12 juni 1942 om fornminnen och får ej utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Alla grävnings- och schaktningsarbeten ska ske under antikvarisk kontroll.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planförslaget syftar främst till att klarlägga och skydda ovannämnda kulturhistoriska intressen, vilket i princip innebär att stora delar av den befintliga bebyggelsen, befintliga gatusträckningar och gatu- bredder, vegetation, hägnader etc bör bevaras.

Inom det bevaringsvärda bebyggelseområdet föreslås kvartersavgränsningar, byggnadsrätter och användningssätt utformas så att de står i överensstämmelse med befintliga förhållanden. T ex föreslås tillåtet våningsantal sänkas, så att högst envåningshus med inredd vind får uppföras istället för tvåvåningsbebyggelse, vilket gällande stadsplan möjliggör inom större delen av planområdet. Vidare utlägges relativt omfattande sk prick- och korsprickzoner, dvs områden som ej resp endast undantagsvis får byggas, för att förhindra att värdefulla utblickar, byggnader eller fasader förbygges eller att avstyckningar och bebyggelseförtätningar sker i strid med de kulturhistoriska intressena. Viss begränsad nybebyggelse föreslås emellertid tillåtas inom det bevaringsvärda bebyggelseområdet utan att den värdefulla miljön därigenom bedömes förvanskas. I kv Örnen, nordväst om kyrkan, möjliggöres uppförandet av ett nytt bostadshus på en bildad tomt samt en större tillbyggnad av ett befintligt hus. Sydost om kyrkan föreslås att ett nytt bostadshus kan uppföras på Svanen 32, om befintliga byggnader rives, samt att en större tillbyggnad av bostadshuset på Svanen 16 kan ske. I kv Kusten möjliggöres att ett nytt småhus kan uppföras på en större fastighet öster om gamla kyrkogården. I planområdets yngre södra och västra delar föreslås generellare byggnadszoner. Här kan totalt 5 - 10 nya småhus uppföras på befintliga obebyggda tomter eller på tomter som avstyckas från befintliga större fastigheter.

Paul Jönska gården, den tidigare nämnda, kulturhistoriskt värdefulla skepparebostaden med tillhörande trädgård, utlägges såsom kulturreservat.

De byggnader som i den ovannämnda bebyggelseinventeringen bedömdes vara av störst värde, dvs "byggnad av större kulturhistoriskt intresse och

med betydelse för miljön", föreslås skyddas särskilt genom att de erhåller q - beteckning. Då främst Bygatan och Skepparegatan utgör samlade särskilt värdefulla miljöer bedömes det vara angeläget att skydda ett större antal äldre hus utmed dessa. Därför föreslås även vissa byggnader som i bebyggelseinventeringen betecknats såsom "byggnad av kulturhistoriskt intresse och/eller betydelse för miljön" skyddas med q - beteckning. Om- och tillbyggnad samt underhåll av q - betecknad byggnad ska prövas särskilt noga för att säkerställa skyddet av de kulturhistoriska värdena.

Utöver föreslagen q - märkning av vissa värdefulla byggnader har hela det kulturhistoriskt intressanta området markerats på plankartorna. Inom detta område bör stor uppmärksamhet ägnas utformningen av såväl kvarters-, gatu- och parkmark som byggnader. Härvid torde de råd och anvisningar som lämnas i bebyggelseinventeringen, se bilaga, kunna tas som utgångspunkt för framtida åtgärder. Utöver värden av de värdefullaste, q - märkta, husen bör särskild omsorg även ägnas de byggnader som i bebyggelseinventeringen betecknats såsom "byggnad av kulturhistoriskt intresse och/eller betydelse för miljön".

De skyddsvärda miljöerna i gamla Viken innehåller en mångfald olika element som i samverkan ger det miljömässiga värdet. Hit kan bl a räknas bebyggelsens volym, proportioner, takfall, fasadutformning och allmänna karaktär samt rumsbildningen hos gator och gränder, markbehandling, hägnader och belysning. Stor omsorg bör även ägnas utformning av byggnadsdetaljer i fasad- och takbeklädnader, samt färgsättning, fönster, dörrar, portar, skorstenar etc så att den överensstämmer med den lokala hantverks-traditionen. De delar av bebyggelsen och kvartersmarken som är synliga från gatu- eller parkmark bör behandlas med särskild aktsamhet, så att miljön i sin helhet skyddas. Tex bör vindskupor ej uppföras i sådana lägen att det kan inverka merligt på gatubilden. Aven nybebyggelse inom det bevaringsvärda området bör underordnas den lokala byggnadstraditionen betr placering, skala, fasadutformning, materialval, färgsättning o dyl. Vid byggnads- och markarbeten bör såväl alltför moderna utföranden som romantiseringar undvikas till förmån för den enkel- och måttfullhet som kännetecknar den lokala byggnadstraditionen.

Med undantag för kyrkan, kyrkogården, missionshuset, Kyrkskolan och Paul Jönska gården reserveras planområdet för bostadsändamål. Mindre lokaler för kontor, handel eller hantverk föreslås dock få anordnas där så prövas lämpligt med hänsyn till den kulturhistoriska miljön och angränsande bostadsbebyggelse. Kyrkskolans huvudbyggnad reserveras för bostads- och/eller kontorsändamål. Den östra delen av skolgården föreslås ej ingå i framtida tomt kring Kyrkskolan utan utlägges såsom parkmark för att möjliggöra att en lekplats anlägges i denna del av gamla Viken.

I de kvarter som gränsar mot Strandlyckevägen utlägges en relativt bred förgårdszon för att hålla bebyggelsen på största möjliga avstånd från Öresundskusten. För befintlig bebyggelse som ligger närmare havet än vad som föreslås tillåtas utlägges en övergångsbestämmelse som möjliggör att denna bevaras. Om dessa byggnader i framtiden ersättes av nya, skall dock en bred förgårdszon tillskapas.

TRAFIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Områdets gatunät följer helt befintliga förhållanden. Bygatan utmed planområdets nordöstra sida ingår i gamla Vikens huvudvägnät. Enligt en trafikutredning för gamla Viken uppgick trafiken på Bygatan öster och väster om Hångårdsvägen under våren 1982 till cirka 1.900 respektive 1.250 fordon per dygn. 1990 bedömes trafiken under vinterhalvåret ha ökat till cirka 2.100 respektive 1.500 fordon per dygn. Sommartid beräknas trafikmängderna vara ungefär 50% högre. I trafikutredningen bedömes trafikbelastningen i gamla Viken förändras tämligen måttfullt, och gatunätet anses kunna fungera väl. Där bilar och oskyddade trafikanter blandas på gatorna, bör

- 15

biltrafiken så långt möjligt begränsas samt säkerhets- och trafikmiljöförbättrande åtgärder vidtagas i samband med detaljplanering och detaljutformning av gaturummet. Utmed Bygatan kan vissa framkomlighets- och säkerhetsproblem uppstå, varför en begränsning av parkeringen utmed gatan och en översyn av dess geometriska utformning bör övervägas.

Med hänsyn till de kulturhistoriska intressena föreslås de äldre gatusträckningarna och gatubredderna bibehållas. De i gällande stadsplan fastställda breddningarna och uträtningarna främst utmed Fyrgstan - Kråkegudan och Kyrkogränden föreslås således upphävas. Likaså utgår den i gällande plan föreslagna förlängningen av Repslagaregränd till Strandlyckevägen. Vid anläggningsarbeten bör gatumiljön uppmärksammas så att gatubeläggning, belysning o dyl ges en omsorgsfull utformning. Detta gäller särskilt för gatorna i anslutning till kyrkan, Bygatans torgliknande del mellan Hemgårdsvägen och Repslagaregränd samt för Skepparegatan. I anslutning till kyrkan föreslås rymliga gångbanor och förplatser, med annan markbeläggning än bilvägarna, samt vissa gräsytor och trädplanteringar anordnas. Söder om Kyrkan föreslås en parkeringsanläggning anordnas inom den del av fd skoltomten som under lång tid utnyttjats för tillfällig parkering. Marknivån inom den föreslagna parkeringsplatsen bör sänkas något så att uppställda bilar ej dominerar miljön.

El- och vattenförsörjning samt avloppsanslutning erhålles genom utnyttjande av befintliga ledningsnät. I gränsen mellan kv Kusten och Bonden utlägges ett ledningsområde för befintliga avloppsledningar.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Grundkartan är upprättad av Kjessler & Mannerstråle AB i Helsingborg 1969 samt reviderad av Höganäs kommuns mätningkontor i oktober 1985. Koordinatsystem i plan och höjd: 5 gon V 1938 respektive RH 00. Mätklass II.

Under planarbetets gång har samråd hållits med berörda markägare samt med länsstyrelsen och vägförvaltningen. Vid samrådsmötet med berörda fastighetsägare framkom endast smärre erinringar mot planutformningen. Man ifrågasatte främst om ytterligare bostadshus borde tillåtas i kv Utkiken och Bonden. Ägarna till Bonden 12 utmed Martin Pål's Guda önskade att byggnadszonen skulle följa det befintliga äldre huset. Med anledning härav har en mindre översyn av byggnadszonerna genomförts. Vidare har uthuszoner utlagts i kv Strandlyckan och Utkiken så att delning endast kan ske av de större fastigheterna eller i enlighet med fastställd tomtindelning.

Vid samråd med länsstyrelsen och vägförvaltningen framkom att Paul Jönsgården avses förklaras som byggnadsminnesmärke. Den bör utläggas som reservat för den befintliga, kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och ges Q - beteckning. Vidare önskades att ytterligare ett hus erhöill q - beteckning. Planförslaget har utformats i enlighet med dessa önskemål.

Med anledning av de synpunkter som inkommit i samband med utställandet under våren 1986 har planförslaget reviderats. Parkmark har utlagts för en lekplats vid fd Kyrkskolan. Byggnadszonen för huvudbyggnad har utökats på Svanen 16. Förbindelseleden mellan kv Kusten och Bonden har avkortats och en uthuszon har därvid utlagts söder om huvudbyggnaden på Bonden 10. Tillåtet våningsantal har justerats så att vindsinredning tillåtes inom Utkiken 1 och 2 samt del av Kusten 11. Tidigare föreslagen utökning av förårdsmarken inom Utkiken 1 har borttagits. Den högsta tillåtna byggnadsytan har utökats inom de delar av planområdet där endast envåningsbebyggelse utan inreåd vind tillåtes.

Lund 1986.01.29

Stefan Romare Hans Fokeson
Stefan Romare Hans Fokeson
Arkitekter SAR

Reviderat 1986.07.09

Stefan Romare Hans Fokeson
Stefan Romare Hans Fokeson
Arkitekter SAR

Tillböck kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den 12/3 1987 § 21 betygad

i tjänsten
Stefan Romare
Kom. fullm. sektr.

BILAGA 1

Utdrag ur "VIKEN, äldre bebyggelse och miljö" av Gabrielle Jeansson och Renée Valeri i samarbete med Evald Gustavsson och Nanna Hermansson, Lund 1972, sid. 64-71.

VÅRDEN AV HUS OCH MILJÖ

Stadsplan och gaturum

Den nu gällande stadsplanen för Vikens äldre delar innebär att gatubreddningar och avskärningar av kvarterahörn skulle genomföras, framför allt längs den tidigare genomfartsleden, nuvarande Bygatan. Åtakilliga byggnader befinner sig sålunda delvis på gatumark. Då genomfartstrafiken nu går utanför den äldre delen av samhället har en revidering av stadsplanen aktualiserats. I det stadsplanearbete som pågår uppmärksammas miljöaspekterna och ställs i relation till problem som sammanhänger med den starkt ökade privatbilismen, t.ex. hamnens tillgänglighet för bilar och behovet av parkeringsutrymmen. Olika trafikreglerande åtgärder övervägs.

Med hänsyn till den attraktionskraft som den gamla delen av samhället visat sig ha bör denna del i sin helhet reserveras som bostadaområde. Vid Bygatans mellersta del, som länge haft karaktär av "kommersiellt centrum" för byn, bör köpenskapen bestå i sådan begränsad omfattning att bebyggelsebildens inte ändras. Parkeringsplatser bör kunna anvisas på bekvämt gångavstånd i området nordöst om Bygatan. Möjligheterna att med bil nå hamnen via Möllaregatan och Böösa backe bör kunna bestå under förutsättning att inga ingrepp görs i kv Jakten. För den söderifrån kommande trafiken till hamnen är dock en utbyggnad av Varvagatan-Strandridarevägen ett bättre alternativ än att leda trafiken på de gamla gatorna. Utbyggnad av strandvägen bör dock tillsees att vägen dimensioneras till byns fina skala att den blir kraftigt hastighetsbegränsad och att tillräckligt med övergångsställen anordnas, så att de boende inte förlorar kontakten med stranden. En väsentlig fråga är också om parkeringsytor kan finnas inom hamnområdet.

Om planeringen sker efter sådana principer bör det vara möjligt att anpassa stadsplanen till befintliga kvartersformer och gatusträckningar, vilka som ovan framhållits har stort kulturhistoriskt värde. Ett obehindrat "strövande" med bil och parkering i smågatorna bör förhindras. Härvid torde frågan om gatubeläggningen spela stor roll. De smala gatorna står i harmonisk förhållande till den låga bebyggelsen men intrycket störs av de släta asfaltbeläggningarna. Från kulturminnesvårdens synpunkt är det önskvärt att miljömässigt särskilt viktiga gatupartier belägges med kullersten. Förbindelsen mellan husvägg och gata bör utföras med svagt sluttande "stenor" intill husfoten och med rännen utan kantstensmarkering. Frågan om en sådan restaurering av gaturummen bör provas närmare. Möjligheterna att vidta dylika åtgärder som statskommunalt beredskapsarbete bör undersökas.

Hänsyn till miljön kräver att stadsplanens bestämmelser anpassas till den traditionella bebyggelsen vad gäller hushöjd och takvinkel. På enstaka känsliga punkter har tidigare nybyggnad eller kraftig ombyggnad skett utan att miljöfaktorn beaktats. En restaurering av gatubilden bör på sådana ställen eftersträvas (ex. tvåvåningshuset från 1940-talet på tomt nr 3 i kv Slupen).

Vidare bör uppmärksammas, att vissa äldre byggnader har fasaden indragen från gatulinjen. Den sålunda bildade förgårdsmarken är i regel planterad och avgränsad mot gatan genom en kallmur med rundade stenar. Det samspel

-19-

mellan byggnader och grönska som därmed erhållits är karakteristiskt för Viken och bör bevaras. Dessa förgårdar bör sålunda inte anges som byggnads-
mark. De typiska kallmurarna bör vårdas och inte ersättas av fogade hugg-
stensmurar eller cementbarriärer.

En viktig fråga är också gaturummens möblering med skyltar (bl. a. trafik-
skyltar) och belysningsanordningar. Storleken av skyltarna bör anpassas
till gatans intima mått. Vid uppsättningen av stolpar för skyltar och be-
lysning måste tillses att vackra husfasader inte onödigtvis störes. Lykt-
stolpar som anknyter till gammal modell samt glödljusbelysning bör finnas
i de gatupartier som bäst bevarat sin ålderdomliga prägel.

Byggnaderna

En byggnad som har kulturhistoriskt intresse och miljövärde bör behandlas
med hänsynstagande till olika detaljer, vilka tillsammans ger byggnaden
dess karaktär. Från kulturminnesvårdens synpunkt är det i första hand vik-
tigt att exteriörens gamla prägel bevaras. Invändigt bör det vara möjligt
- och med tanke på husets fortbestånd angeläget - att modernisering genom-
föres, omfattande isolering, utrustning med modern köksstandard, installa-
tion av centralvärme och sanitära anläggningar.

Exteriört är det av betydelse att byggnadens proportioner, vägghöjd, tak-
fallslinje, fönsterindelning och fönsterstorlek behålles. Skorstenen är en
väsentlig detalj på en äldre byggnad. Tyvärr har akorstenar i vissa fall
tagits bort då nytt värmesystem installerats. Även om skorstenen från prak-
tisk synpunkt är obehövlig bör den bibehållas eller göras som "attrapp" för
att byggnaden inte skall förlora sin genuina uppsyn. Rätt skorsten på det
stora flertalet Vikenhus är den för 1800-talets byggnadsskick typiska kras-
gade tegelakorstenen som är relativt smal och antingen vittad eller med det
fogstrukna teglet synligt. De ganska breda skorstenar med sluttande sidor
utan överkrågning som nymurats på åtskilliga renoverade hus under senare
år är ej lämpliga för den ifrågavarande bebyggelsen.

Annu i början av 1900-talet dominerade halmtaken i Viken, men under de
följande årtiondena utbyttes flertalet av dessa mot hårda tak. Under de
senaste åren har en rad hus försetts med vållagda vasstak i samband med
restaureringar. Vid kommande restaureringar bör uppmärksammas hurvida huset
har sådan ålder och karaktär att stråtak är lämpligt. Ett antal byggnader
från 1800-talets mitt och senare hälft torde från början försetts med tegel-
eller papptak.

Vad beträffar gatufasadernas fönster bör ursprunglig storlek och spröjs-
indelning behållas eller restaureras. En viktig miljöfaktor är dörrarnas
utseende. I Viken finns i gatufasaderna ännu ett flertal fina 1800-tals-
dörrar av döbattangtyp med speglar som ofta är rikt profilerade eller
dekorerade. Dörröppningen har vanligtvis också ett smalt spröjsindelad över-
ljusfönster. Dessa dörrar bör bevaras eller kopieras i de fall ett utbyte
är nödvändigt. Påpekas bör att de är avsedda för oljemålning. Ålderdom-
ligare dörrar med brädklädsel är lämpliga endast i de fall då huset har
en byggnadstid som ger stilmässig motivering för en sådan typ. Den "smides-
järnsromantik" som ibland blommar på dylika dörrar i renoverade äldre hus
är från kulturhistorisk synpunkt beklaglig.

För väggputsens avfärgning bör plastbundna färger inte användas, då dessa
dels medför svåra underhållsproblem (dålig fuktgenomsläpplighet och dåligt
underlag för följande ommålning), dels ger en "död" och tråkig yta. Kalk-

målning är att föredra på äldre byggnader, eftersom den är laserande och ger en vacker, "levande" ytverkan. Med lämpligt putsunderlag och rätt applicerad med upprepade tunna strykningar blir den även hållbar.

Vid restaurering av en byggnad med korsvirkesstomme som dolts av puts eller träpanel är det viktigt att undersöka huruvida timran ursprungligen varit åynlig. I regel kan detta lätt konstateras genom iakttagelse av färgrester på timret. Korsvirke, som inte varit avsett att synas, bör inte friläggas. Framtagningen bör också ses i relation till byggnadens karaktär för övrigt; har t. ex. huset i mitten av 1800-talet fått vackra och tidstypiska dörrar och andra detaljer i kombination med alätputs bör den dominerande 1800-talskaraktären bevaras. Direkt olämpligt ur miljösynpunkt är "falskt" korsvirke i form av bräder som anbringats i vägglivet på en tegelmur eller målats på.

Innan en byggnad restaureras är det alltid värdefullt med viss undersökning av det tidigare utseendet. Väsentliga anvisningar för restaureringsarbetet kan därvid erhållas, t. ex. beträffande färgsättningen av fasad och snickerier. Kunskapen om husets tidigare historia och om äldre byggnadsskick överhuvudtaget är en god grund för byggnadsvård och restaurering. Vissa ombyggnader torde ha gjorts med ambition att "återställa" huset i ett "ålderdomligt" skick, utan att man klarlagt vad som bör gälla för just detta hus och vad som är kännetecknande för byggtraditionerna i just denna ort eller bygd. I kombination med viss lättsinnighet vad beträffar färger och material kan en sådan ambition ge resultat som från kulturhistoriska synpunkter inte är särskilt lyckade.

Önskvärt är att samråd sker med landsantikvarien eller annan kulturhistoriker av facket vid kommande restaureringar av kulturhistoriskt intressanta byggnader i Viken. Frågor rörande tak- och väggmaterial, dörrar och fönster, färgval m.m. kan därvid diskuteras på platsen, helst innan kostnader nedlagts på förslagsritningar. Har samråd ej ägt rum bör byggnadsnämnden inhämta landsantikvariens yttrande över förslaget.

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

11.082 12587 87

11.082 -07-

Länstyrelsen, Malmö

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom 1 Byggnadskvarter

- a Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Där så prövas lämpligt må dock även kunna medges mindre lokaler för kontors-, handels- och hantverksändamål.
- c Med BHd betecknat område får användas endast för bostads- och/eller kontorsändamål.
- d Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- e Med CQ betecknat område skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål, samt om så prövas lämpligt även för bostadsändamål. Ny bebyggelse får inte uppföras. Utan hinder härav kan medges att ny byggnad må uppföras med i huvudsak samma omfattning som den befintliga och med en utformning som ansluter till den kulturhistoriska miljön, om sådan olycks- eller katastrofhändelse inträffar som medför rasering av den befintliga byggnaden.

Mom 2 Specialområden

- a Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- b Med K betecknat område får användas endast för begravningsändamål.
- c Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

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

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Mom 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

Mom 3 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader samt även mindre del av huvudbyggnad uppföras om detta för varje särskilt fall prövas lämpligt.

§ 3 SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR.

På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR.

På med gf betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

§ 5 BYGGNADSSÄTT.

På med F betecknad mark ska huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 6 BYGGNADS LÄGE.

Uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader får uppföras i tomtgräns, där så provas lämpligt.

§ 7 EXPLOATERING AV TOMT.

- Mom 1 På tomt som omfattar med B betecknad mark får endast en huvudbyggnad, ett garage och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- Mom 2 På tomt som omfattar med FI eller FI_n betecknad mark får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsyta än 140 resp 200 kvadratmeter. Garage, uthus eller andra gårdsbyggnader får sammanlagt ej uppta större byggnadsyta än 45 kvadratmeter. Totalt får dock högst en fjärdedel av tomt bebyggas.
- Mom 3 På tomt som omfattar med B betecknad mark får garage, uthus eller andra gårdsbyggnader sammanlagt ej uppta större byggnadsyta än 45 kvadratmeter.
- Mom 4 På tomt som omfattar med B betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I garage, uthus eller annan gårdsbyggnad får boningsrum inte inredas.

§ 8 BYGGNADS UTFORMNING.

- Mom 1 På med romersk siffra betecknad mark får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- Mom 2 På med n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.
- Mom 3 På med I betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,3 meter.
- Mom 4 Transformatorstation samt uthus, garage eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras till större höjd än 2,7 meter.
- Mom 5 På med I betecknad mark ska huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet av minst 40 och högst 50 grader. Särskild del av huvudbyggnad innehållande garage, förråd o dyl omfattas ej av bestämmelsen.
- Mom 6 På med In betecknad mark får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 15 grader.
- Mom 7 På med g betecknad mark får sådan förändring av befintlig byggnad inte vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får inte uppföras. Utan hinder härav kan medges att ny byggnad må uppföras med i huvudsak samma omfattning som den befintliga och med en utformning som ansluter till den kulturhistoriska miljön, om sådan olycks- eller katastrof-händelse inträffar som medför rasering av den befintliga byggnaden.

§ 9 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER.

- Mom 1 Inom med w betecknad mark får utan hinder av vad i § 2 mom 1 och § 8 mom 1 föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas om inte byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

27

Mom 2 Utan hinder av vad i § 7 mom 2 och 3 samt i § 8 mom 3, 4, 5 och 6 föreskrivits får till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas om inte byggnadens volym, höjd eller taklutning därigenom ökas och om åtgärden ej står i strid med den kulturhistoriska miljön.

Lund 1986.01.29

Reviderat 1986.07.09

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Hans Folkeson
Hans Folkeson

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Hans Folkeson
Hans Folkeson

Tillbör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

12/9 1987 § 2/ betygat

I tjänsten:

S. Lundberg

Kom. fullm. sek.

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

12337 87
12337 87
12337 87

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom 1 Byggnadskvarter

- a Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Där så prövas lämpligt må dock även kunna medges mindre lokaler för kontors-, handels- och hantverksändamål.
- c Med BHd betecknat område får användas endast för bostads- och/eller kontorsändamål.
- d Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- e Med CQ betecknat område skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål, samt om så prövas lämpligt även för bostadsändamål. Ny bebyggelse får inte uppföras. Utan hinder härav kan medges att ny byggnad må uppföras med i huvudsak samma omfattning som den befintliga och med en utformning som ansluter till den kulturhistoriska miljön, om sådan olycks- eller katastrofhändelse inträffar som medför rasering av den befintliga byggnaden.

Mom 2 Specialområden

- a Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- b Med K betecknat område får användas endast för begravningsändamål.
- c Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

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

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Mom 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

Mom 3 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader samt även mindre del av huvudbyggnad uppföras om detta för varje särskilt fall prövas lämpligt.

§ 3 SÄRSKILD FÖRESKELFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR.

På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR.

På med gf betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

§ 5 BYGGNADSSÄTT.

På med F betecknad mark ska huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 6 BYGGNADS LÄGE.

Uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader får uppföras i tomtgräns, där så prövas lämpligt.

§ 7 EXPLOATERING AV TOMT.

- Mom 1 På tomt som omfattar med B betecknad mark får endast en huvudbyggnad, ett garage och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- Mom 2 På tomt som omfattar med FI eller FI_n betecknad mark får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsyta än 140 resp 200 kvadratmeter. Garage, uthus eller andra gårdsbyggnader får sammanlagt ej uppta större byggnadsyta än 45 kvadratmeter. Totalt får dock högst en fjärdedel av tomt bebyggas.
- Mom 3 På tomt som omfattar med B betecknad mark får garage, uthus eller andra gårdsbyggnader sammanlagt ej uppta större byggnadsyta än 45 kvadratmeter.
- Mom 4 På tomt som omfattar med B betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I garage, uthus eller annan gårdsbyggnad får boningsrum inte inredas.

§ 8 BYGGNADS UTFORMNING.

- Mom 1 På med romersk siffra betecknad mark får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- Mom 2 På med n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.
- Mom 3 På med I betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,3 meter.
- Mom 4 Transformatorstation samt uthus, garage eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras till större höjd än 2,7 meter.
- Mom 5 På med I betecknad mark ska huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet av minst 40 och högst 50 grader. Särskild del av huvudbyggnad innehållande garage, förråd o dyl omfattas ej av bestämmelsen.
- Mom 6 På med In betecknad mark får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 15 grader.
- Mom 7 På med g betecknad mark får sådan förändring av befintlig byggnad inte vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får inte uppföras. Utan hinder härav kan medges att ny byggnad må uppföras med i huvudsak samma omfattning som den befintliga och med en utformning som ansluter till den kulturhistoriska miljön, om sådan olycks- eller katastrof-händelse inträffar som medför rasering av den befintliga byggnaden.

§ 9 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER.

- Mom 1 Inom med w betecknad mark får utan hinder av vad i § 2 mom 1 och § 8 mom 1 föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas om inte byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

Mom 2 Utan hinder av vad i § 7 mom 2 och 3 samt i § 8 mom 3, 4, 5 och 6 föreskrivits får till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas om inte byggnadens volym, höjd eller taklutning därigenom ökas och om åtgärden ej står i strid med den kulturhistoriska miljön.

Lund 1986.01.29

Reviderat 1986.07.09

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Hans Folkeson
Hans Folkeson

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Hans Folkeson
Hans Folkeson

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

12/3 1987 § 2/ betygari

I tjänsten:

Stefan Romare

Kom. fullm. sekr.

Tillhör lönsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1987-11-10

Kersti Karpis

Marianne Nilsson