

**Akt nr:**  
**1284-P07/357**

**\*AU\$1284-P07/357\***

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Upprättade år<br>2007                                         | Ärendenummer<br>M071284 |
| Ärende<br>Detaljplan för Brunnby-Bräcke 4:47 i<br>Nyhamnsläge |                         |
| Kommun<br>Höganäs                                             |                         |
| Län<br>Skåne                                                  |                         |

Till akten hör

.....<sup>1</sup>..... band

.....<sup>29</sup>..... numrerade sidor

.....<sup>7</sup>..... inneliggande kartor

.....<sup>1</sup>..... andra kartor  $p_3$

**1284-P07/357**



HÖGANÄS KOMMUN  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
SKÅNE LÄN  
Ink 2007-05-25  
Dnr. M071284

2006-06-20

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Brunnby-Bräcke 4:47 i Nyhamnsläge**  
Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2006-05-17 § 203 antagit detaljplan för Brunnby-Bräcke 4:47 i Nyhamnsläge, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 19 juni 2006.

Planavdelningen

Karl-Ake Nilsson  
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad  
Lantmäterimyndigheten



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

### **Brunnby-Bräcke 4:47 i Nyhamnsläge, Höganäs kommun, Skåne län**



#### **HANDLINGAR**

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser  
och illustrationer

##### **Planbeskrivning**

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2006-02-06

reviderats: 2006-05-10

antagits av BN: 2006-05-17

vunnit laga kraft: 2006-06-19

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra tillbyggnad av befintligt hus inom fastigheten Brunnby-Bräcke 4:47 samt att bekräfta nuvarande användning för bostadsändamål.

### Bakgrund

I februari 2005 inkom ägare till fastigheten Brunnby-Bräcke 4:47 med en ansökan om planändring. I samband med underhåll och renovering av befintlig tillbyggnad ville fastighetsägaren utöka befintlig kupa över utbyggnaden. Gällande detaljplan som medger endast hamnändamål för fastigheten strider mot föreslagen utbyggnad. Därför har byggnadsnämnden beslutat 2005-03-23 att uppdra åt planavdelningen att utreda den framtida plansituationen för fastigheten Brunnby-Bräcke 4:47 med närområde. Juni 2005 gjordes en utredning enligt byggnadsnämndens uppdrag. I utredningen bedömdes det som rimligt att befintlig bebyggelse inom fastigheten Brunnby-Bräcke får byggrätt för bostadsändamål med bibehållet hamnändamål. Någon form av skydds- eller varsamhetsbestämmelse för befintlig huvudbyggnad bör bli aktuell vid planändring. Vid en utvidgad byggrätt är det viktigt att hålla på en traditionell skånsk byggnadsvolym och utformning med envåningshus och brant takresning.

Genom Byggnadsnämndens beslut 2005-06-22 fick planavdelningen i uppdrag att genomföra planarbete för Brunnby-Bräcke 4:47 med beaktande av riktlinjer framtagna i planutredningen. Planarbetet ska genomföras som enkelt planförfarande på sökandes bekostnad.

## Miljöaspekter

### Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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

### Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 §

Enligt Plan- och bygglagen (PBL), 5 kap 18 § skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken (MB).

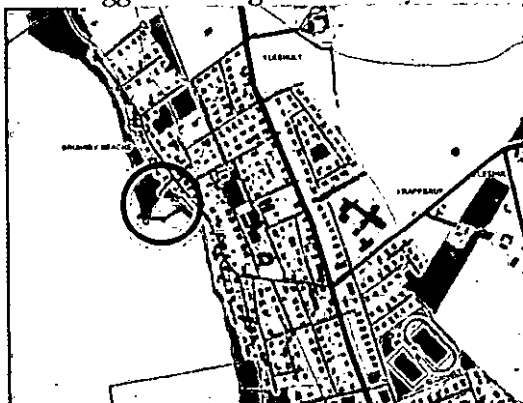
Den aktuella detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför genomförs inte en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Vid samlad bedömning har den totala effekten av planens genomförande utvärderas som väldigt liten då projektet endast ändrar markanvändning i detaljplanen och därmed bekräftar pågående markanvändning samt möjliggör mindre tillbyggnad.

## Plandata

### Planområdets läge och omfattning

Fastigheten Brunnby-Bräcke 4:47 är privatägd, belägen i norra Nyhamnsläge, och ligger i hamnområdet. Nuvarande fastighetsägare nyttjar fastigheten som sommarhus. En del av intilliggande fastighet Brunnby-Bräcke 19:1, ca 65 m<sup>2</sup>, används som tomtmark.



Planområdets läge i Nyhamnsläge



Primärkarta över hamnen

Planområdet omfattar fastigheten Brunnby-Bräcke 4:47, samt en del av fastigheten Brunnby-Bräcke 19:1, totalt 428 m<sup>2</sup>.

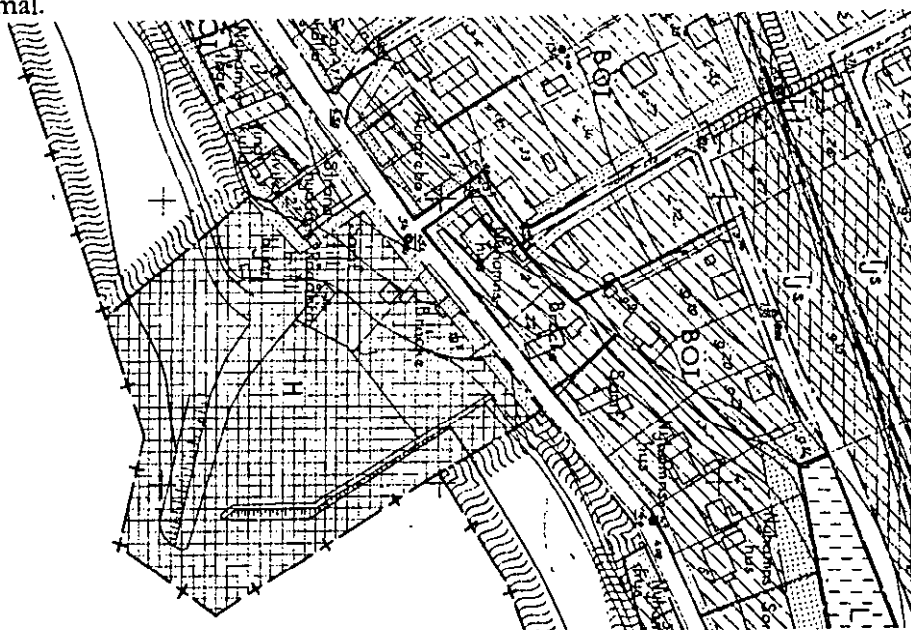
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 2002 strider inte mot föreslagen planändring.

### Gällande detaljplan

För hamnområdet i Nyhamnsläge gäller som detaljplan byggnadsplan inom Brunnby och Väsby socknar som vunnit laga kraft 1946-06-13. Hela hamnområdet inklusive rubricerad fastighet Brunnby-Bräcke 4:47 är i planen utlagt som område för hamnändamål.

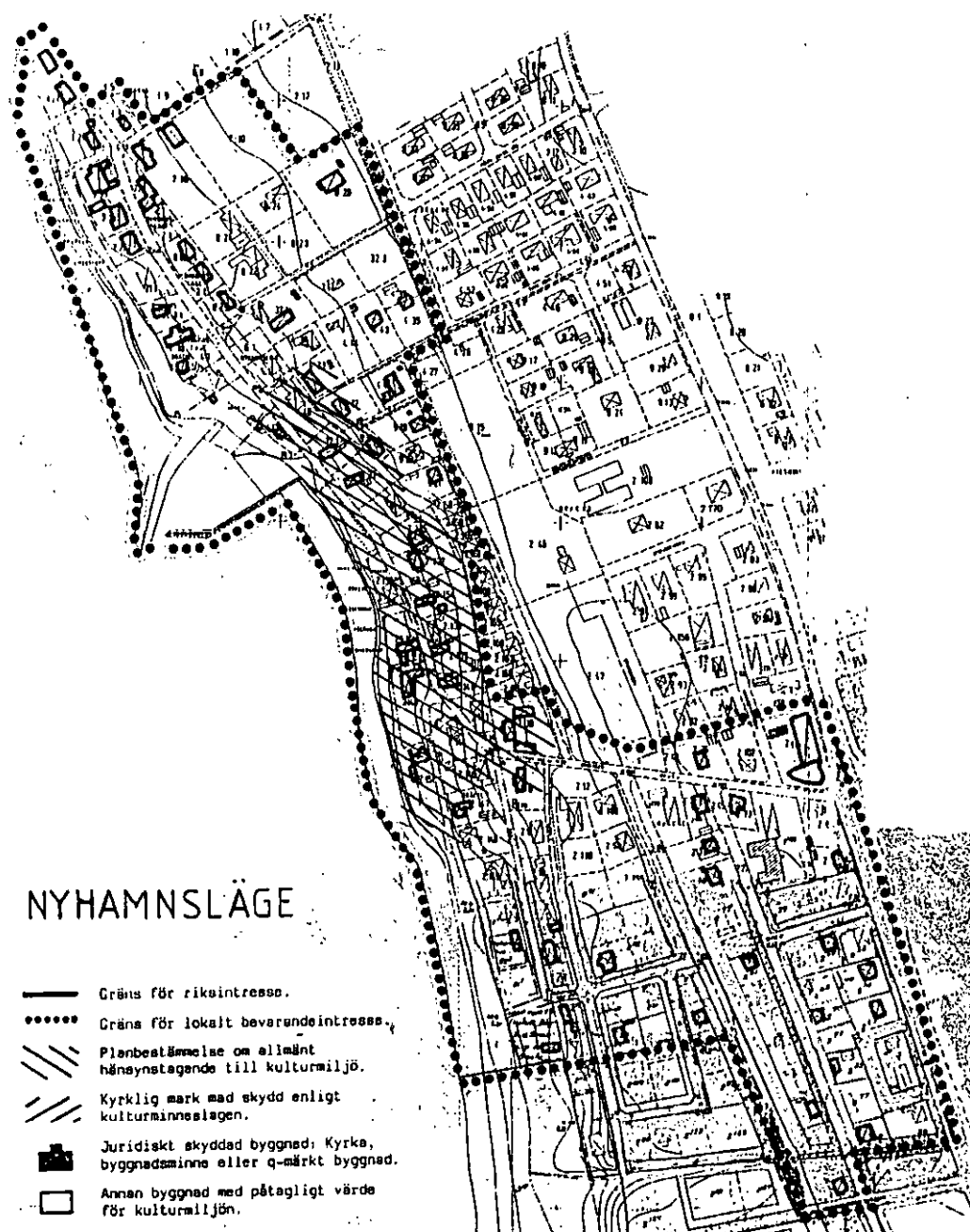


Utdrag ur gällande detaljplan

Strandremсор norr om, samt söder om hamnen är utlagda som öppna platser (allmän plats i modern lagstiftning). Planen tillåter att hamnområdet bebyggs endast med byggnader som har samband med fiskeri- och sjöfartsnäringarna. Högsta byggnadshöjd inom hamnområdet är 3,0 m. Inom hamnområdet finns en remsa prickad mark som inte får bebyggas utmed Brovägen och i anslutning till grannfastigheten Brunnby-Bräcke 4:41 precis norr om hamnen. Större delen av befintligt bostadshus på fastigheten Brunnby-Bräcke 4:47 ligger på prickad mark. Endast tillbyggnaden ligger utanför prickat område.

## Kulturmiljö

Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, del I, från 1993 redovisar bl a värdefulla kulturmiljöer på Kullahalvön.



Utdrag ur Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, del I

Den gamla sjöfarts/fiskelägesbebyggelsen i anslutning till Brovägen, Stelegången, Kompassvägen och hamnen samt delar av den äldre villabebyggelsen väster om

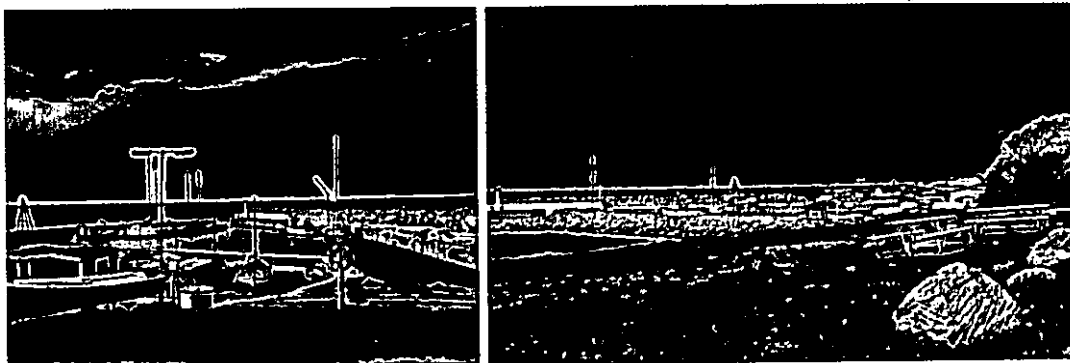
Krappervägen omfattas av det lokala bevarandebeslutet Nyhamnsläge. Bostadsbyggnad inom berörd fastighet är utpekad som "annan byggnad med påtagligt värde för kulturmiljö". För bygglovsprövning och planering anges följande rekommendationer; *"Inom Nyhamnsläge bör, vad gäller sjöfarts/fiskebebyggelsen, rivningar och förvanskade ombyggnader ej tillåtas. Vid fortsatt detaljplanläggning bör en inventering av villabebyggelsen i anslutning till fiskeläget göras. Rivningar och förvanskade ombyggnader av äldre välbevarade villor bör ej tillåtas. Nybebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse."*

## Fornlämningar

Planområdet ligger inom Nyhamnsläges gamla bytomt som utgör fast forn lämning. Det betyder att för alla markgrepp behöver Länsstyrelsens tillstånd sökas i enlighet med bestämmelserna i KML 2 kap.

## Förutsättningar

Det aktuella planområdet är beläget i Nyhamnsläge och ligger i hamnplanen, strax väster om, och i anslutning till Brovägen.



*Hamnen i Nyhamnsläge*

Hamnen fungerar idag som småbåtshamn i första hand. För befintliga verksamheter i hamnen, fritidsfiske, småbåtar, jolleklubben bedöms gällande detaljplan som ånger hamnändamål i området som fullt tillräcklig. Konflikter mellan dessa verksamheter och boendeändamål på Brunnby-Bräcke 4:47 bedöms inte förekomma.

Den bebyggda miljön i anslutning till hamnen ingår i det lokala bevarandebeslutet Nyhamnsläge. Fiskeläget Nyhamn etablerades i slutet av 1700-talet och utvecklades under 1800-talet. Centralt för bevarandebeslutet i Nyhamnsläge är Brovägens ålderdomliga fiskelägesmiljö.

Huvudbyggnaden inom fastigheten Brunnby-Bräcke 4:47 har en traditionell skånsk form och är därmed en del av fiskelägesmiljön. Den finns med på 1917 års ekonomiska karta, bedöms vara uppförd under 1800-talet och har ett tydligt miljövärde.



Befintlig bebyggelse inom planområdet

Inom fastigheten finns en byggnad till, ett uthus med sadeltak.

Angöring av fastigheten sker ifrån Brovägen.

## Förändringar, planens innehåll

### Markanvändning

All mark tillhörande fastigheten Brunnby-Bräcke 4:47 samt en del av fastigheten Brunnby-Bräcke 19:1 bekräftas i detaljplanen som kvartersmark för bostadsändamål. Därmed bekräftas pågående markanvändning. Med tanke på planområdets läge i hamnplanen bibehålls även hamnändamål inom planområdet för att möjliggöra eventuell ändrad användning i framtiden.

### Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet bekräftas i planförslaget. Därmed bildas inom planområdet en byggzon för befintlig huvudbyggnad. Möjlighet till mindre tillbyggnad i sydväst ges i planförslaget. I anslutning till byggzonen markeras två mindre område med korsprickning dvs som marken vilken endast undantagsvis får bebyggas med mindre del av huvudbyggnad såsom veranda, entrétrappa eller liknande. Byggnadshöjd för tillbyggnader på korsprickad mark är 2,5 meter. Tanken är att dessa tillbyggnader underordnas huvudbyggnad.

Marken som upptas av befintligt uthus markeras som kryssat område som endast får bebyggas med uthus och garage.

Även utformningsbestämmelser följer och bekräftar befintlig bebyggelse.

Huvudbyggnaden får byggas i högst ett plan, vind får inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 2,8 meter, takvinkel 40-50 grader. Oberoende av högsta byggnadshöjd får takkupa anordnas till högst 1/3-del av takfotens längd, dock ej mot Brovägen.

Högsta taknockhöjd för huvudbyggnad är 5,5 meter vilket motsvarar nuvarande taknockhöjd. Uthus och garage ska utformas med sadel- eller pulpettak. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage 2,5 m.

### Kulturmiljö

En allmän planbestämmelse lydande "Lokalt bevarande intresse Nyhamnsläge enligt Kulturmiljöplanen 1993. Bebyggelse inom planområdet är till sin volym och sin exteriöra utformning betydelsefull för upplevelsen av kultur- och bebyggelsemiljön i Nyhamnsläge. Ändringar ska utföras varsamt. Takkupa får ej anordnas mot Brovägen." Bestämmelsens syfte är betona och påpeka kulturmiljöns betydelse vid bygglovshantering.

17.

Utformningsbestämmelser i planförslaget följer befintlig bebyggelse och därmed bekräftar den samtidigt som man tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena inom området.

Ny bebyggelse och/eller tillbyggnad skall till färg, form och exteriöra material ansluta till områdets traditionella bebyggelse. Illustration på plankartan visar en rimlig utformning av tillbyggnad med hänsyn tagen både till husets egenkaraktär och till den samlade fiskelägesmiljö. Med en sådan tillbyggnad bibehåller huset sin karaktär av skånst fiskarhus.

### Störningar

Hamnen fungerar idag som småbåtshamn i första hand. De befintliga verksamheter i hamnen, fritidsfiske, småbåtar, jolleklubben bedöms inte skapar störningar som skapar konflikter med boendeändamål på Brunnby-Bräcke 4:47.

### Risk vid havsnivåhöjning

Fastigheten ligger 4-4,5 m över dagens medelhavsnivå och en viss havsnivåhöjning behöver därför inte utgöra en risk för bebyggelsen på fastigheten.

### Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

### Övrigt

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Dock kan det finnas under mark dolda, ej kända fornlämningar. Om fornlämningar ändå påträffas vid markingrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden m.m.

## Konsekvenser av planens genomförande

Inga negativa konsekvenser av detaljplanens genomförande förekommer. Befintliga förhållanden bekräftas i detaljplanen.

## Medverkande tjänsteman

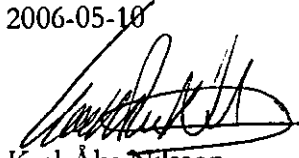
Planförfattare är Planavdelningen genom Mila Sladic, planingenjör.

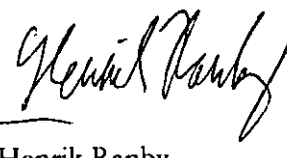
Övriga medverkande:

Henrik Ranby, stadsantikvarie

### PLANADELNINGEN

2006-05-10

  
Karl-Åke Nilsson  
Planchef

  
Henrik Ranby  
Stadsantikvarie

  
Mila Sladic  
Planningenjör



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för  
**Brunnby-Bräcke 4:47 m m i Nyhamnsläge,**  
Höganäs kommun, Skåne län



### HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser  
och illustrationer

Planbeskrivning

**Genomförandebeskrivning**

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2006-02-06

antagits av BN: 2006-05-17

vunnit laga kraft: 2006-06-19

## Organisatoriska frågor

Detaljplanens syfte är att möjliggöra tillbyggnad av befintligt hus inom fastigheten Brunnby-Bräcke 4:47 samt att förutom hamnändamål i gällande detaljplan möjliggöra även nuvarande användning för bostadsändamål.

Fastigheten Brunnby-Bräcke 4:47 är privatägd.

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

### Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att arbetet ska vara slutfört under första kvartalet 2006.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås till 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

## Fastighetsrättsliga frågor

Endast en fastighet för bostadsändamål får bildas inom planområdet. En fastighetsreglering kan vara aktuell.

## Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare. Ägare till fastigheten Brunnby-Bräcke 4:47 bekostar planarbetet i enlighet med separat avtal.

### PLANAVIDDELNINGEN

2006-05-10



Karl-Ake Nilsson  
Planchef



Henrik Ranby  
Stadsantikvarie



Mila Sladic  
Planingenjör