



Akt nr:
1284-P450

AU\$1284-P450

Upprättade år 2011	Ärendenummer M11535
Ärende Detaljplan för Brunnby-Bräcke 26:2, 10:2 m fl i Strandbaden	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...../..... band

.....⁵⁵ numrerade sidor

.....⁻ inneliggande kartor

...../..... andra kartor

1284-P450

P

2011 -03- 17

Dnr.....



HÖGANÄS KOMMUN
PLANAVDELNINGEN

2010-10-15

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för Brunnby-Bräcke 10:2, 26:2 i Strandbaden, Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2010-08-24 § 242 antagit detaljplan för Brunnby-Bräcke 10:2 ,26:2, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 22 September 2010.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

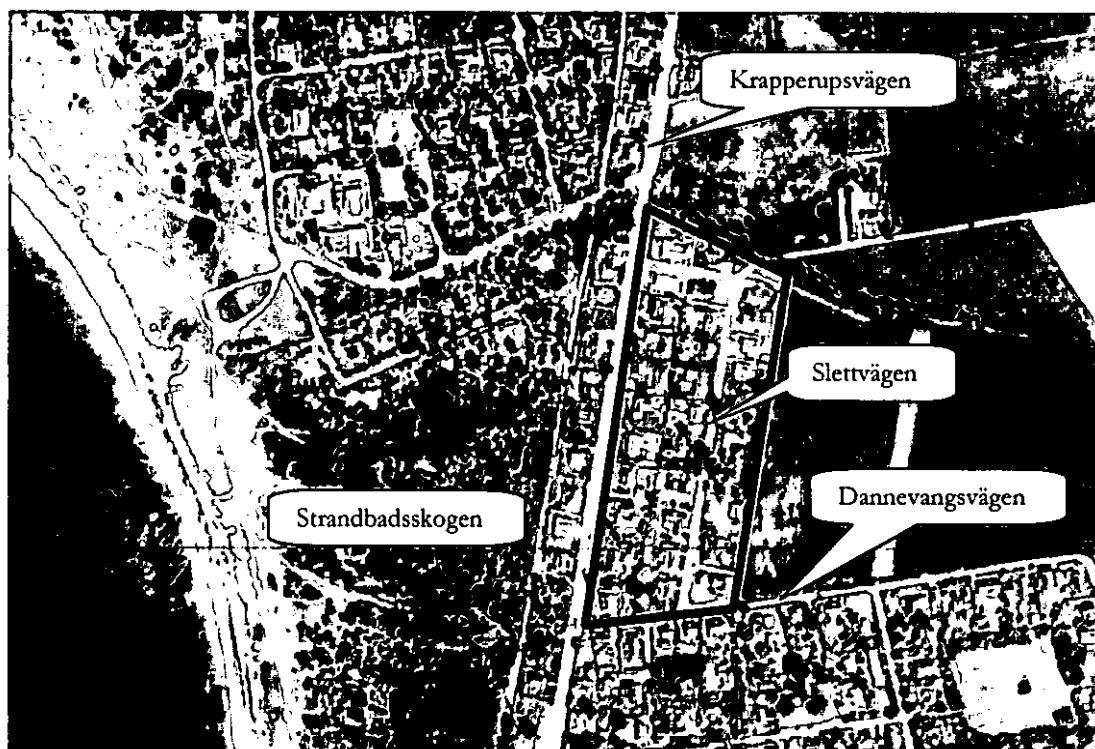


HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för **Brunnby-Bräcke 10:2, 26:2 m fl, i Strandbaden** Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

Upprättats inför samråd: 2009-10-09

upprättats inför antagande: 2010-03-15, reviderad 2010-07-08

antagits av BN: 2010-08-24

vunnit laga kraft: 2010-09-22

Planens syfte och huvuddrag

Syfte med planläggningen är att samordna byggrätterna inom ett likvärdigt område, utan att områdets karaktär väsentligt förändras. Syftet är också att säkerställa kulturhistoriskt intressant bebyggelse i enlighet med lokalt bevarandeintresse.

Bakgrund

Planområdet är idag bebyggt med villor av olika karaktär på stora tomter. Det har inkommit ansökningar om planändring gällande möjlighet att bygga veranda närmare Krapperupsvägen samt att samordna och öka byggrätterna i området. Planområdet omfattas av en gammal stadsplan samt en nyare detaljplan där bestämmelserna är olika inom ett för övrigt likvärdigt område. Dessa faktorer gör det motiverat att göra en planöversyn inom aktuellt område.

Byggnadsnämnden uppdrog senast i juni 2009 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Brunnby-Bräcke 10:2 och 26:3 m fl. Planarbetet prioriterades i turordning.

Planförfarande och planprocess

Planarbetet genomförs med enkelt planförfarande, d.v.s. efter samråd och underrättelse antas planen i byggnadsnämnden.

Planen förväntas antas 2009/2010.

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 i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i Strandbaden, öster om Krapperupsvägen och norr om Dannevangsvägen. I öster och norr breder jordbruksmarken ut sig.

Planområdet är ca 34 200 kvm stort.

Markägoförhållanden

Gatumarken ägs av Höganäs kommun.

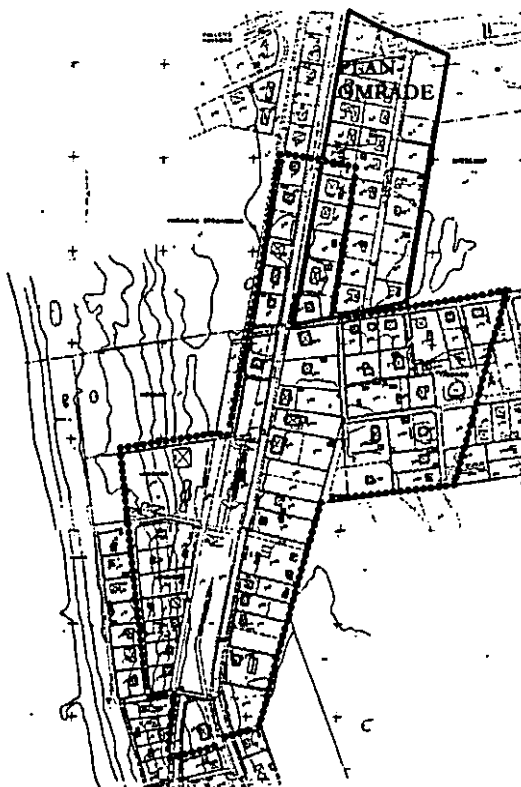
Bostadsfastigheterna är privatägda.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet är redovisat som befintlig tätort i gällande översiktsplan, antagen 2002 och aktualiserad 2005. Öster om planområdet finns ett större område för ny bostadsbebyggelse föreslaget.



Utdrag ur Kulturmiljöplanen, 1993
Heldragen linje är planområdet.

Fem villor i den sydvästra delen av planområdet ligger inom lokalt bevarandebeslut, **Kulturmiljöplan 1993**, varav en byggnad har ett utpekat påtagligt värde för kulturmiljön. Utdrag: "Det lokala bevarandebeslutet Strandbaden omfattar den f d järnvägsstationen, stinsbostaden (Villa Skogsbrynet) samt den anslutande villabebyggelsen från 1900-talets första hälft.

Bevarandemotiv

Strandbaden bildar en sammanhållen miljö av större villor i uppvuxna trädgårdar grupperade kring järnvägsstationen, som är ett av de äldsta husen på platsen. Stationshuset är kulturhistoriskt värdefullt, villabebyggelsen är tidstypisk och speglar väl arkitekturutvecklingen från jugend till funktionalism.

Rekommendationer;

Nya detaljplaner bör föregås av byggnadsinventering och syfta till att bevara stinsbostad och äldre villabebyggelse. Rivningar och andra förvanskande ombyggnader inom denna bebyggelse bör ej tillåtas. Ny bebyggelse anpassas."

Planområdet ligger utanför område utpekad i **Naturvårdsplan**, 1997. Väster om planområdet, utmed den gamla järnvägslinjen, ligger Strandbadens strandskog. Strandskogen angränsar till Nyhamnsläge – Strandbadens kushedsreservat. Naturreservatet omfattas också av Natura 2000, habitatdirektivet.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse kustzon. Det omfattas av befintlig bebyggelse och detaljplanen utgör ingen konflikt med riksintresset.

Detaljplaner

Den norra delen av planområdet omfattas av detaljplan för Brunnby-Bräcke 26:1 m fl. Planen har en byggrätt på 200 kvm, dock högst 25 %, och medger bebyggelse i 1½ våning. Genomförandetiden går ut den 18 november 2009. Den södra delen av planområdet omfattas av byggnadsplan för delar av Brunnby socken, laga kraft 1940-04-01. Stadsplanen har en byggrätt på 20 % och medger bebyggelse i två våningar. Stadsplanen omfattar också bebyggelsen på västra sidan om Krapperupsvägen. Söder om planområdet gäller stadsplan för Strandbaden, laga kraft 1970-09-11, med bostadsbebyggelse.

Den föreslagna detaljplanen ersätter gällande detaljplan/stadsplan inom berört område.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av villatomter samt gatumark.

Landskapsbild

Bebyggelsen ligger exponerad mot Krapperupsvägen och utgör en del av gatubilden. På andra sidan Krapperupsvägen ligger många äldre byggnader i funktionalistisk stil och jugendstil. Östra delen av planområdet ligger exponerad i landskapet.

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom planområdet enligt fornlämningsregistret. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområden

Kulturmiljön i Strandbaden

Strandbaden har växt fram vid gränsen mellan Brunnby och Väsby socknar. Landsvägen mellan Höganäs och Krapperup byggdes som ett samarbetsprojekt mellan Stenkolsbolaget och godset under 1800-talets första år. Längst söderut i Brunnby socken anlade Krapperup under 1800-talet plattgården Nyrup. Ett av Nyrups torp låg vid Dannevangsvägen och torparen hade bland annat som uppgift att öppna landsvägsgrinden mellan socknarna för resande.

Under 1800-talet planterades tallar längs stranden för att förhindra sandflykten.

Samhället Strandbaden kom till vid 1900-talets början, då havsbad blev populärt. Vid stranden uppfördes Örestrands restaurang, vid landsvägen jugendvillan Norrehus. Valborgsmässoafton 1910 invigdes Höganäs-Mölle järnväg och en station förlades till Strandbaden. Därefter växte ett stationssamhälle med villabebyggelse, mjölkaffär, cykelhandlare m. m. fram. Strandbaden blev en viktig lastplats för jordbruksprodukter, bland annat nypotatis. Till Strandbaden organiserades också skolresor för Höganäsborna.

Området Kullens havsbad etablerades omkring 1930 genom ett särskilt bolag, AB Kullens havsbad med Krapperup som huvudintressent. Genom Höganäs år 1932 byggda vattenverk i Brunnby fick området tidigt tillgång till rinnande vatten. I Kullens havsbad byggdes ett antal sommarvillor av hög kvalitet. Det ingick i tomtköpekontrakten att Krapperups gods skulle granska byggnadsritningarna.

Under efterkrigstiden fick Strandbaden alltmer karaktär av en bilpendlarort. Under en period fanns en bensinstation och en matbutik. Höganäs-Mölle järnväg lades ner 1963.

Kulturmiljön i Strandbaden präglas av villabebyggelse från jugend till funktionalism.

Miljön rymmer Örestrand, den f. d. järnvägsstationen och ett antal villor (Skogsbrynet, Siesta och Björkvalla m. fl. väster om vägen, Strandhem, Solhaga, Hemgården, Norrehus och Gränshyddan m. fl. öster om vägen). Kring denna kärna ligger ett antal villor i funktisstil samt egna hem och sommarstugebebyggelse från 1900-talets förra hälft.

Villabebyggelsen ligger i uppvuxna trädgårdar och speglar arkitekturutvecklingen från jugend till funktionalism. De större villorna är uppförda i tegel och puts, de mindre sommarvillorna med träfasader. Under efterkrigstiden utvecklades Strandbaden vidare. Några av villorna från denna tid har påtagliga arkitektoniska värden.

Aktuellt planområde berör en del av den nordliga delen av den kulturmiljö i Strandbaden som pekas ut i *Kulturmiljöplanen* (1993). Kulturmiljöplanen har tidigare följts upp i området genom skyddsbestämmelse för den f. d. järnvägsstationen och varsamhetsbestämmelser för några villor.



Brunnby-Bräcke 10:2 - Gränshyddan

Bostäder, bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av villabebyggelse. Förutom enstaka äldre hus finns enplans sommarstugor till moderna villor i 1- 1½ plan. Fasad och takmaterial är varierade. Det finns både puts- tegel och träfasader och taken består av varierade material av matt karaktär. Väster om planområdet finns flera 2-vånings funkishus.

Offentlig och kommersiell service

I Nyhamnsläge finns en F-9 skola, Nyhamnsskolan, ca 2,5 kilometer från planområdet och flera förskolor. Det finns även ett fritidshem. Det finns också ett vårdboende i Nyhamnsläge, Nyhamnsgården.

Livsmedelsbutik och bensintapp finns också i Nyhamnsläge. Här finns också pizzeria, frisör, sjukgymnast och tandläkare. Övrig service finns i Höganäs stad.

Tillgänglighet

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan prövas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

Friytor

Planområdet omfattas av större villatomter med möjlighet till lek inom den egna fastigheten. För övrigt ligger Strandbadens strandskog strax väster om planområdet med bad och natur för rekreation.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar till Krapperupsvägen i öster. Krapperupsvägen ingår ej i planområdet utan detta vägområde ska bibehållas för framtiden. Planområdet angörs via Dannevangsvägen i söder och Nyrupsvägen i norr. Centralt i planområdet ligger Slettvägen i nord-sydlig riktning.

Väster om planområdet, på andra sidan Krapperupsvägen, går en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning. Gång- och cykelvägen når i Dannevangsvägens förlängning.

Kollektivtrafik

Strax norr om planområdet ligger busshållplats med turer till och från Höganäs. Kollektivtrafiken är förhållandevis god.

Störningar

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 – 2005 och 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider inte normen enligt mätningar från 2009.

17
Gällande riktvärden för buller överskrids ej för befintlig bebyggelse.

Teknisk försörjning

Planområdet är redan utbyggt. Befintliga VA-ledningar och dagvattenledningar ligger i Krapperupsvägen, Dannevangsvägen och Slettvägen. Ledningarna längs Krapperupsvägen ligger i den östra delen, innanför de gräskullar som anlagts.

Gasledningar ligger i Dannevangsvägen och längs den östra kanten av Krapperupsvägen.

Förändringar, planens innehåll

Planförslaget medger en ökad byggrätt, som är likvärdig för hela området, samt bevarande av värdefull bebyggelse.

Natur

I norra delen av planområde kvarstår tidigare naturområde.

Bebyggelseområden

Bostäder, bebyggelse

Planförslaget innebär en likvärdig byggrätt inom planområdet och föreslås till 30 %, dock högst 280 kvm. Av den föreskrivna byggrätten ska 50 kvm avsättas för komplementbyggnad. Planen medger bebyggelse i 1½ våning, med undantag för ett tvåvåningshus, reglerad med en högsta byggnadshöjd och en nockhöjd. Utöver föreskriven byggnadshöjd och våningsantal tillåts kupor och frontespiser till 1/3 av takets längd.

Planförslaget medger mindre tillbyggnad av veranda/uterum på huvudbyggnaden åt väster av lättare karaktär, som är att betrakta som ett komplement. Förslaget är inte att det ska vara tillbyggnad av husen med bostadsrum, t ex sovrum och liknande p.g.a. angränsande väg.

Komplementbyggnader föreslås placeras minst 1 meter från grannen men om grannen medger tillåts att komplementbyggnader placeras i tomtgräns eller sammanbyggs i tomtgräns. Bestämmelsen är anpassad efter faktiska förhållanden.

I gräns mot Krapperupsvägen tillåts mur eller plank till en höjd av 1,5 meter. Det ställs dock krav på att mur eller plank ska anpassas till huvudbyggnadens material och karaktär eftersom de utgör ett dominant inslag i gatubilden.

Planförslaget innehåller även bestämmelser utifrån byggnadernas förutsättningar beträffande byggnadshöjd, nockhöjd och takvinkel.

Två välbevarade 1950-talsbyggnader bedöms miljömässigt värdefulla för gatubilden och får utformningsbestämmelser gällande fasader, tak och placering av tillbyggnad.

Kultuhistoriskt värdefull bebyggelse

Det äldsta huset i området, som är en del av bebyggelsen kring järnvägsstationen, föreslås bevaras i enlighet med kulturmiljöplanen. Byggnaden skall vid renoveringar och

förändringar hanteras varsamt, så att den ursprungliga karaktären av villabyggnad från omkring 1930 består. Särskilt värdefullt är den slutna volymen materialkaraktären (ljus puts med dekorationer samt rött lertegeltak), takfoten, fönsterindelningen, den indragna uteplatsen och namnskylden "Gränshyddan".

Byggnad med varsamhetsbestämmelse har utökad bygglovspflicht för ändring av fasad och takmaterial, ändring av skorsten, fönsterbyte och färgsättning. Detta för att bebyggelsens värden ska kunna tillvaratas.

Friytor

Planförslaget utgörs framför allt av kvartersmark.

Gator och trafik

Befintligt gatunät bibehålls. Bostadsbebyggelsen skall ha sitt parkeringsbehov tillfredsställt på den egna tomten. Det skall finnas två bilplatser per fastighet, normalt en i garage eller carport och en framför.

Störningar

Planförslaget bedöms inte öka trafiken eftersom området redan är utbyggt. Bullervärden ligger inom riktlinjer för befintlig bebyggelse.

Teknisk försörjning

Planförslaget berör ej befintliga ledningsnät.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande är inte i konflikt med gällande översiktsplan, kommunens kulturmiljöplan eller naturvårdsplan.

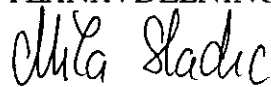
Planförslaget värnar om kulturhistorisk bebyggelse och värdefull bebyggelse bevaras.

Eftersom planen är en anpassning till faktiska förhållanden medför planens genomförande inga konsekvenser vad gäller trafik, störning, natur eller stadsbilden.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt, samt stadsantikvarie Henrik Ranby.

PLANADELNINGEN



Mila Sladic
Planchef



Katinka Lovén
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Brunnby-Bräcke 10:2, 26:2 m fl, i Strandbaden Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

Upprättats inför samråd: 2009-10-09

Upprättats inför antagande: 2010-03-15, reviderad 2010-07-08

antagits av BN: 2010-08-24

vunnit laga kraft: 2010-09-22

Syfte och huvuddrag

Syfte med planläggningen är att samordna byggrätterna inom ett likvärdigt område, utan att områdets karaktär väsentligt förändras. Syftet är också att säkerställa kulturhistoriskt intressant bebyggelse i enlighet med lokalt bevarandeintresse.

Planarbetet genomförs med enkelt planförfarande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen förväntas antas år 2009/2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde. Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Fastighetsrättsliga frågor

Tomtmarken är privatägd.

Vid bygglovsprövning kan fastighetsbildning komma att ske om befintlig fastighetsindelning strider mot detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen medför inga kostnader för Höganäs kommun. Kostnader för planarbete tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Tekniska frågor

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen är utbyggt.

Den allmänna platsmarken är utbyggd.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.

PLANAVIDELNINGEN

Mila Sladic
Mila Sladic
Planchef

Katinka Lovén
Katinka Lovén
Planarkitekt