

Akt nr:
1284-P08/402

AU\$1284-P08/402

Upprättade år 2009	Ärendenummer M082330
Ärende Detaljplan för Brunnby-Bräcke 32:1, 4:44 m fl i Nyhamnsläge	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...1... band

...24... numrerade sidor

...-... inneliggande kartor

...1... andra kartor P,

1284-P08/402



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet
Ink. 2008-10-13
Dnr: M082330

2008-07-29

MEDDELANDE LAGA KRAFT

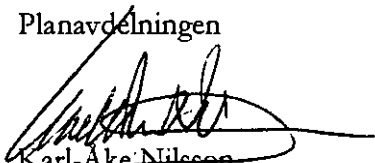
**Detaljplan för Brunnby-Bräcke 32:1, 4:44 m fl i Nyhamnsläge
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2008-06-17 § 207 antagit
detaljplan för Brunnby-Bräcke 32:1, 4:44 m fl i Nyhamnsläge, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 17 juli 2008.

Planavdelningen



Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
Brunnby-Bräcke 32:1, 4:44 m fl. i Nyhamnsläge
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Särskilt utlåtande

Detaljplanen har:

upprättats: 2008-03-18 (red. ändring 2008-05-30)

antagits av BN: 2008-06-17

vunnit laga kraft: 2008-07-17

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att anpassa planbestämmelserna efter befintliga förhållanden samt värna om och skydda den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen.

Bakgrund

Planarbetet föranleds både av ansökan om planändring för att ändra ändamål som aldrig har blivit genomförda samt genom bygglovsansökan för att inreda vind. Inom området har tidigare väldigt stora dispenser gjorts och flertalet hus är 1½ plan. Det är rimligt att anpassa planen så att denna förutsättning kan gälla för alla. Vissa ytor för allmän platsmark har aldrig blivit genomförd och här behövs en översyn. Inom området finns byggnader med stora kulturhistoriska värden och dessa bör bevaras.

Byggnadsnämnden uppdrog senast i oktober 2007 åt planavdelningen att genomföra planprocess för Brunnby-Bräcke 32:1, 4:44 m.fl. i Nyhamnsläge. Planarbetet prioriterades enligt turordning.

Planförfarande och planprocess

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

Planen förväntas antas under 2a-3e kv. 2008.

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

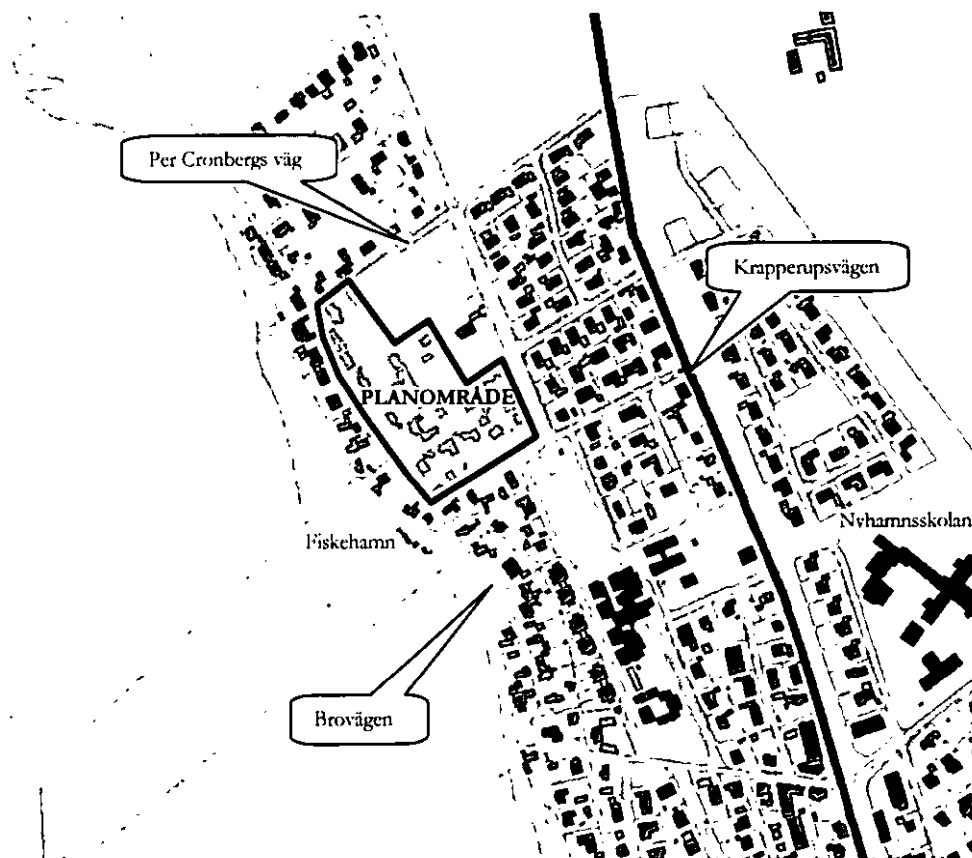
Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner 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 norr om fiskehamnen i Nyhamnsläge och är ca 22 000 m². Området avgränsas av Brovägen i öster, Per Cronbergs väg i norr, villabebyggelse och Briggvägen i öster samt Thin Jöns väg i söder, se karta nedan.



Markägoförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av övervägande del privat mark.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet är utpekad som befintlig tätort i gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2002 och aktualiserad 2005.

Planområdet ligger utanför område för strandskydd och utanför område med värdefull natur, enligt kommunens Naturvårdsplan (1997).

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse rörligt friluftsliv och turism samt riksintresse kustzon. Planförslaget är inte i konflikt med berörda riksintressen.

Kulturmiljö

De äldre delarna av Nyhamnsläge utgör lokalt bevarandebestånd enligt Kulturmiljöplanen, 1993. Kulturmiljöplanen rekommenderar skydd för fiskeläges- och sjöfartsbebyggelsen, detaljplanläggning samt anpassning av nybebyggelse till befintlig.

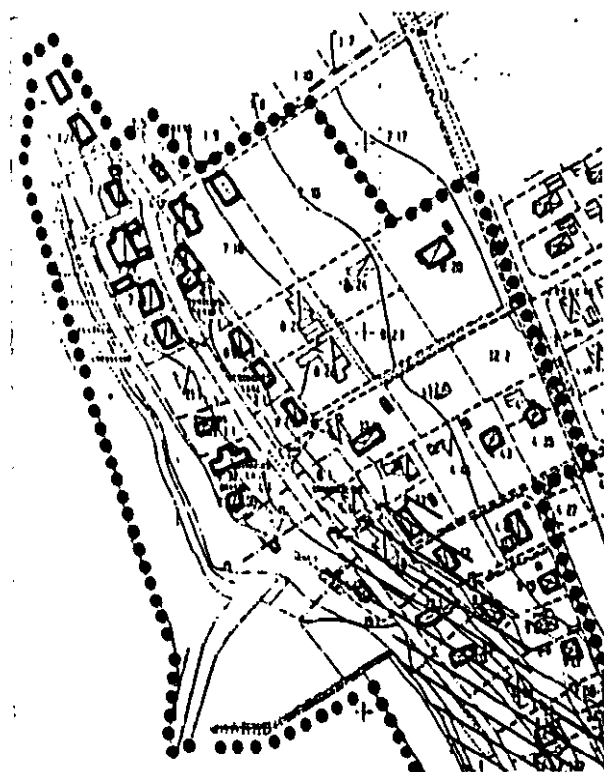


Bild. Utdrag ur kulturmiljöplanen. Av bilden framgår att hela planområdet ligger inom lokalt bevarandebestånd och att många av byggnaderna har ett påtagligt värde för kulturmiljön.

Nyhamnsläge kallades från början enbart Nyhamn. Det första huset, *Nyhamns huset*, uppfördes 1778 av fiskaren Jöns Öfwerberg ovanför nuvarande hamnen men nedanför Brovägen. Det andra huset i Nyhamn byggdes 1789 och det tredje 1794. År 1820, samma år som det tillkom en brygga, fanns det 20 hus på platsen. Den äldsta delen av Nyhamn utgörs av husen på ömse sidor om Brovägen, dels väster om Brovägen, dels öster om Brovägen söder om hamnen. Det här aktuella planområdet är obebyggt på en karta från 1831.

En för Nyhamns utveckling betydelsefull släkt var familjen Cronberg, som kring 1800-talet mitt bedrev skeppsbyggeri. Barkskeppet Nyhamn om 272 ton, sjösatt 1869, skall ha varit det tolfte fartyget som lämnade den Cronbergska stapelbädden i Nyhamn. År 1870 fanns det 50 hus i Nyhamn. Av de 250 invånarna var 36 fiskare och 19 skeppare. Strandlinjen i norra Nyhamn kom att förändras avsevärt i samband med julstormen 1902. År 1910 invigdes Höganäs-Mölle järnväg med stationen Nyhamnsläge. I samband med detta växte samhället mot öster med nya näringar (trävatuaffär, bageri och livsmedelshandel). Under 1900-talet utvecklades fiskeläget och stationssamhället ytterligare mot söder, öster och norr, främst med sommarstugebebyggelse och villabebyggelse med också med Nyhamnsskolan, Sparbankshuset m.m.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av detaljplan för bebyggelse. I norr, öster och söder finns angränsande detaljplaner för bebyggelse. I väster finns en angränsande detaljplan för hamnändmål.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av villabebyggelse med uppvuxna trädgårdar. Västra kanten av planområdet sluttar ner mot havet och på tomterna finns det upp till tre meters höjdskillnader. Större delen av planområdet är förhållandevis plant med en svag lutning mot väster.

Marken består företrädesvis av grus och morän enligt SGUs jordartskarta.

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Planområdet omfattas av befintlig bebyggelse.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området. Planområdet gränsar till område för fornlämning i väster. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområden

Planområdet omfattas av enbostadshus i företrädesvis 1½ plan. Bebyggelsen varierar från traditionella fiskelängor till större egnahemshus. Visst inslag av modernare bebyggelse finns och då framförallt i ett plan. Bebyggelsen är rektangulär och har branta sadeltak.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet berör de äldre delarna av fiskeläget och bebyggdes kring 1800-talets mitt. Mellan Per Cronbergs väg i norr och Thin Jöns väg i söder ligger en rad äldre byggnader med långsidan mot Brovägen, flera med verandor. Karakteristiskt för de äldre byggnaderna är att de speglar äldre skånsk byggnadstradition, ligger i en tydlig rad i nordsydlig ritning och har trädgårdarna i väster.



Nyhamn

*Många hertliga gratulationer i anledning av
namnsdagen d. 9.12.01. H. J. 11/11.*

Bild: Thin Jöns väg från hamnen 1901.

Kulturhistoriska helhetsvärden finns också i anslutning till hamnen och vid Thin Jöns väg. Vid den senare ligger två av de villor som byggdes i området kring järnvägsstationen.



Bebyggelsen c:a 1910 på Brovägens östra sida norr om hamnen i förgrunden Johanna Johansdotter.
Foto: Peter P. Lund.

Bild: Ur Nyhamns Hamnfest (1998). Här framgår tydligt hur husen har placerats uppe på höjden.

Det skall framhållas att den samlade kulturmiljön består av en mängd element, varav inte alla regleras av detaljplan och bygglov. Exempel på typiska värdefulla element utöver husen är kullersten, äldre staket, smidesgrindar och äldre trädgårdar med häckar, grusgångar och fruktträd.

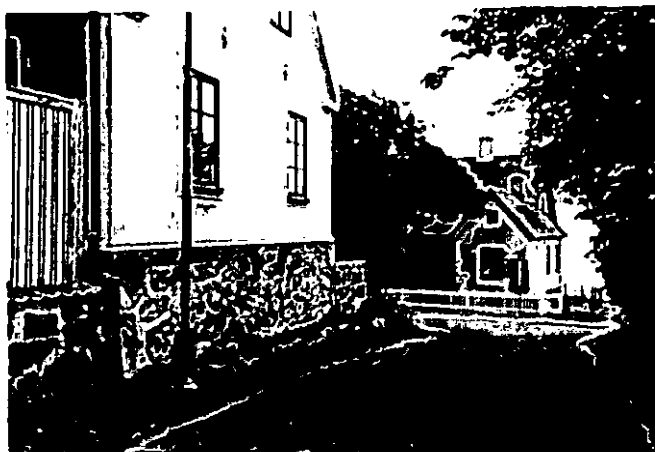


Bild: Pers Cronbergs väg 2

Nedan beskrivs den äldre bebyggelsen som är kulturhistoriskt värdefull fastighet för fastighet. (Källor: Byggnadsmiljöer på Kullahalvön (1977), Kullabygd (1945), Kullahalvön, odlings och bebyggelsehistoria. (1994)) Hus som bedöms ha kulturhistoriskt värde är intressanta att skydda genom q-märkning och hus som har stor betydelse för helhetsmiljön är intressanta att hantera varsamt vid planläggning genom k-märkning. Centralt är bebyggelsen utmed Brovägen.

Brunnby-Bräcke 7:16, Per Cronbergs väg 2

Den nordligaste byggnaden (Brunnby-Bräcke 7:16), kallad *Per Cronbergs* hus eller *Schönhultsminne*, är bebyggd med ett stort putsat stenhus på en delvis putsad naturstenssockel. På den norra gaveln framgår årtalet 1866. Huset har tegeltak, sexdelade fönster, smårutiga källarfönster och profilerad taklist. Mot väster finns två sentida kupor och två homejor. På södra gaveln finns i ett diskret läge en i sen tid tillfogad vinterträdgård. Mot öster har byggnaden en stor öppen 1800-talsveranda med snickarglädje samt två sentida takkupor. Här finns också en kullerstenslagd gårdsplan med flaggstång och pump, avgränsad mot Per Cronbergs väg med en tegeltäckt naturstensmur med smidesgrind. I öster ligger en ålderdomlig uthuslänga i tegel med vasstak, sannolikt även den från 1860-talet. Uthuslängan har äldre portar med smidesbeslag. Huvudbyggnaden byggdes om 1976. Vinterträdgård i söder beviljades bygglov 1986.



Byggnadsmiljön huvudbyggnad, uthuslänga och gårdsplan vittnar om det välstånd som ortens skeppare och skeppsbyggare nådde under 1800-talet och bedöms ha kulturhistoriskt värde (q).

Brunnby-Bräcke 7:25, Brovägen 48

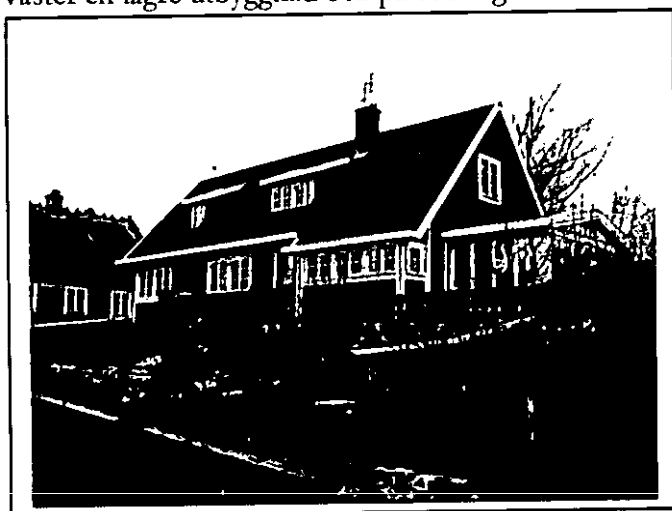
Brunnby-Bräcke 7:25 utgörs av en vinkelbyggd länga från 1800-talets senare hälft med fasader av gråmålad locklistpanel och med vasstäckta tak. Skorstenarna sitter inock och är av gult tegel. Huset har traditionellt utformade fönster med mittpost och sex rutor. Vidare har huset naturstensgrund och smårutiga fönster. Bygglov för vasstak beviljades 1995.



Byggnaden bedöms ha betydande kulturbeskyddsvärde (q).

Nyhamnsläge 2:1, Brovägen 46

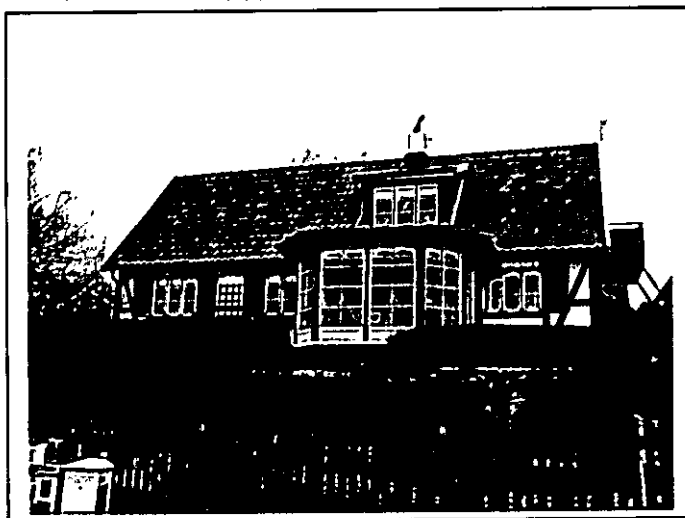
På Nyhamnsläge 2:1 ligger en villa från 1981 med rödmålade fasader, traditionella vitmålade fönster och sadeltak med röda tegelpannor. Huset har putsad skorsten i nock och två takkupor mot väster. I norr finns en suterränggård med garageport, mot väster en lägre utbyggnad och på södra gaveln ett uterum.



Huset är inte kulturbeskyddsvärdefullt men har genom sitt traditionella utseende stor betydelse för helhetsmiljön vid Brovägen (k)

Brunnby-Bräcke 8:28, Brovägen 44

Brunnby-Bräcke 8:28, kallat *Backstugan* är en 1800-talslänga med svartmålat korsvirke och fönsterluckor. Taket är täckt med röda enkupiga tegelpannor. I nock sitter en vitmålad skorsten. Mot väster finns en större glasveranda som har ersatt en äldre veranda på samma plats. På västra sidan finns en takkupa och på södra gaveln en balkong. Söder om byggnaden finns ett tvärställt uthus. Bygglov för fasadändring beviljades 1999, bygglov för veranda 2006.



Byggnaden bedöms ha kulturhistoriskt och miljöskapande värde (q).

Nyhamnsläge 3:1, Brovägen 42

Nyhamnsläge 3:1 utgörs av en panelklädd korsvirkesslänga, uppförd på 1870-talet med tegelskorsten i nock och tak täckt av tvåkupigt rött tegel. Huset har traditionella sexdelade fönster. Mot väster finns en större glasveranda med sadeltak. Söder om huvudbyggnaden ligger ett mindre uthus.



Byggnaden bedöms ha kulturhistoriskt och miljöskapande värde (q)

Brunnby-Bräcke 8:29, Brovägen 40

Brunnby-Bräcke 8:29, kallat *Granbälla*, är en korsvirkeslänga med traditionella fönster, uppförd på 1870-talet. Huset har tegelskorsten inock. Fasaderna är klädda med vitmålade sidiplattor och taket belagt med röda eternitplattor.



Byggnaden bedöms ha kulturhistoriskt och miljöskapande värde (q).

Brunnby-Bräcke 32:1, Brovägen 38

Brunnby-Bräcke 32:1 är bebyggd med två huvudbyggnader i vinkel. I norr ligger en putsad länga, sannolikt från sent 1800-tal, med frontespis och balkongkrönt glasveranda mot väster. Taket är täckt med svarta betongpannor. Huset har genom fönsterbyten m.m. förlorat en del av sin ursprungskaraktär, men är likväl en del av Brovägens helhetsmiljö. I vinkel mot denna byggnad ligger en korsvirkesbyggnad med halmtak i öst-västlig riktning. Huset har svarttjärad timra, tegelfyllningar och rödfärgade gavelrösten. Mot söder finns en större takkupa. Byggnaden kan ursprungligen ha varit en ekonomibyggnad med har varit inredd sedan 1950-talet.



Huvudbyggnaden bedöms ha miljöskapande värde (k).

Korsvirkeslängan bedöms ha kulturhistoriskt värde (q).

Nyhamnsläge 5:1, Brovägen 36

Nyhamnsläge 5:1 är bebyggd med ett hus av fritidshuskaraktär från 1963. Tidigare fanns det en putsad huvudbyggnad utmed Brovägen, något norrut, kallad Aurorebo och en större länga med veranda på den nuvarande byggnadens plats. Det nuvarande huset har putsad sockel med källarfönster, fasader med fjällpanel, tegeltak, tegelskorsten inock och ospröjsade fönster. Takvinkeln är lägre än hos de äldre byggnaderna.



Byggnaden bedöms vara en del av helhetsmiljön men inte ha sådant värde att skydds- eller varsamhetsbestämmelse är motiverad.

Brunnby-Bräcke 4:48, Brovägen 34

Brunnby-Bräcke 4:48 är bebyggd med en putsad villa på hög sockel. Huset är uppfört i slutet av 1800-talet och hade då en öppen träveranda mot väster. Sedan har det förändrats med en veranda i sten, frontespis m.m. Huset har två skorstenar inock, dekorerade sparrhuvuden och ett tegeltäckt sadeltak. Bygglov för utvändig ändring med tilläggsisolering och fönsterbyte beviljades år 2000.



Byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt värdefullt och har stor betydelse för helhetsmiljön vid hamnen (q).

Brunnby-Bräcke 4:33, Thin Jöns väg 28

Brunnby-Bräcke 4:33 är bebyggd med en ålderdomlig tegellänga med halmtak. Huset har en taklist med utskjutade tegelstenar, grönmålade sexdelade fönster med vita putsomfattningar, en spegelpardörr och två takkupor i västra takfallet samt homejor i det östra. Norra gaveln och östra fasaden är ljusputsad. På östra fasaden finns en källarnedgång. Gavelröstena är klädda med grön locklistpanel. I taknock finns en profilerad tegelskorsten. Bygglov för vindsinredning beviljades 1997 och för byte av takmaterial till vass 1999.

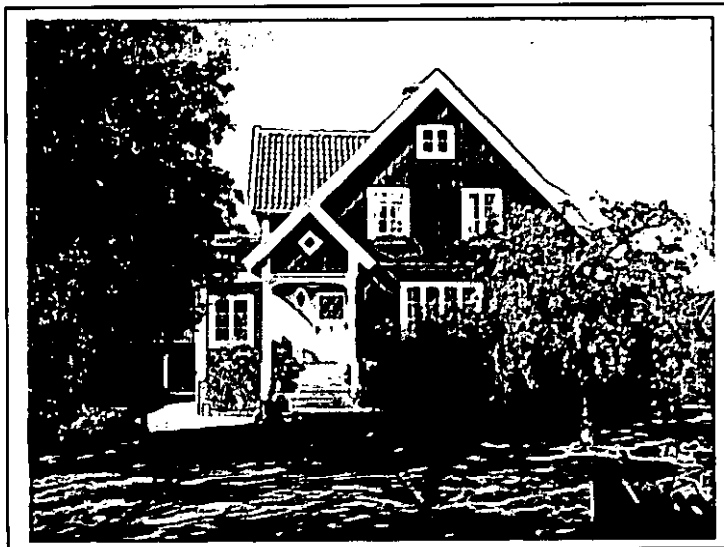


Bygganden bedöms vara en av de byggnader i Nyhamn som bäst bevarat en ålderdomlig karaktär och har stort kulturhistoriskt värde (q).

Brunnby-Bräcke 4:43, Thin Jöns väg 24

Brunnby-Bräcke 4:43 är bebyggd med en villabyggnad från tidigt 1900-tal. Huset har svartmålade fasader med locklistpanel, tegeltäckt sadeltak, skorsten inock och vitmålade snickerier. Fönstren har mittposter och är spröjsade. Mot söder finns en öppen förstukvist med skuren dekor, mot väster frontespis och glasveranda. I östra takfallet finns en takkupa. En större balkong finns på södra gaveln, en mindre på norra. Huset har både drag av nationalromantik och 1920-talsklassicism.

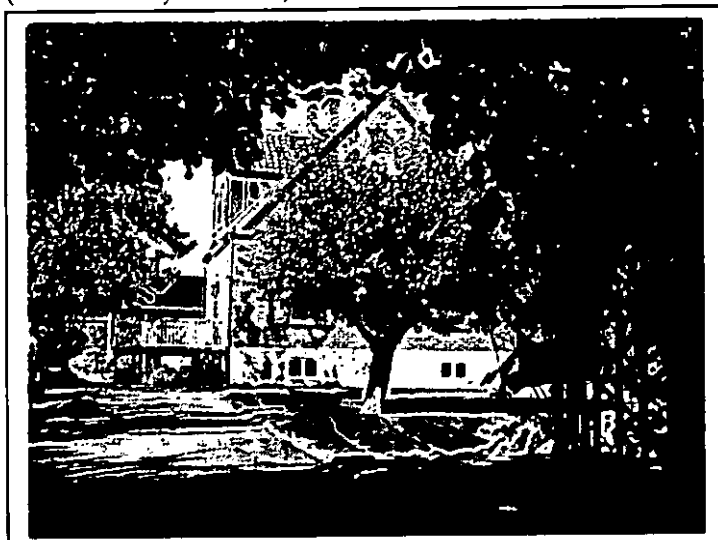
Ett garage tillkom 1951. På tomten finns ett svartmålat garage med betongtäckt sadeltak. Huset byggdes om 1980, byggdes till 1984. Nytt garage beviljades bygglov 1989.



Byggnaden bedöms kulturhistoriskt och miljöskapande värde (k).

Brunnby-Bräcke 4:35, Thin Jöns väg 22

Brunnby-Bräcke 4:35 är bebyggd med en mindre tegelvilla från tidigt 1900-tal med tegeltäckt sadeltak. Huset har putsad grund, stickbågiga fönster, murad taklist, gavlar utan vindskidor, tegelskorsten inock och en frontespis mot väster. I öster finns en entrédörr. Norr om huset finns en äldre rödfärgad sidobyggnad. Ombyggnad av takkupa beviljades bygglov 1987. Huset har därefter ändrats 1990 (påbyggnad) och 1994 (altan samt nya fönster).



Byggnaden bedöms ha kulturhistoriskt och miljöskapande värde (q).

Offentlig och kommersiell service, arbetsplatser

I Nyhamnsläge finns en F-9 skola, Nyhamnsskolan, ca 500 meter från planområdet och flera förskolor. Det finns även ett fritidshem. Vårdboendet Nyhamnsgården ligger ca 350 meter från planområdet. Här finns vårdpersonal dygnet runt och även sjuksköterska under dagtid. Livsmedelsbutik och bensintapp finns ca 1 kilometer från planområdet. I Nyhamnsläge 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 provas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

Friytor

Inom planområdet finns inga grön- eller rekreationsområden. Syd ost om planområdet ligger en park och väster om planområdet ligger strandområdet och hamnen.

Gator och trafik

I väster ansluter befintlig bebyggelse direkt till Brovägen och norr till Per Cronbergs väg. Inom planområdet ansluter villagator till bebyggelse. I söder avgränsas planområdet av Thin Jöns väg. Centralt i planområdet ligger Måns Jöns väg som ansluter till Briggvägen i öster.

Längs Briggvägen i öster går en separerad gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Det finns dagliga regionbussar mellan Nyhamnsläge och Höganäs. Närmsta busshållplats ligger ca 150 meter öster om planområdet på Krapperupsvägen.

Luftföroreningar

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

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 - 2005 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Värdena överskrider ej miljökvalitetsnormerna.

Buller

Av Riksdagen antagna riktvärden för trafikbullar ska inte överskridas vid nybyggnad av bostäder. Därmed får inte ekvivalent bullernivå överstiga 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus på uteplats. Maximal ljudnivå får inte överstiga 45 dB(A) inomhus nattetid samt 70 dB(A) på uteplatser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp ligger i huvudsak i befintliga gator, i och utanför planområdet. På fastigheten 8:23 ligger en vattenservis ca 3,5 meter från den nordöstra fastighetsgränsen. På 32:1 går vatten- och spillvattensledning längs den norra delen av fastigheten och sedan snett över tomten ner mot Brovägen.

Värme, övriga ledningar

Planområdet är redan utbyggt.

Avfall

Närmsta återvinningsstation ligger vid livsmedelsbutiken på Eleshultsvägen.

Förändringar, planens innehåll

Planförslaget innebär att värdefull bebyggelse skyddas och att bebyggelse tillåts uppföras i 1½ plan samt att kupor tillåts. Planförslaget utgår ifrån befintliga förutsättningar.

Bebyggelseområden

Bostäder, bebyggelse

Planområdet är till stora delar utbyggt. Planförslaget utgår ifrån befintlig bebyggelse och det lokala bevarandepresset för den äldre bebyggelsen i Nyhamnsläge.

Planförslaget medger bebyggelse i 1½ plan med sadeltak i byggnadens längdriktning med taklutningar anpassade efter befintlig bebyggelse. Traditionella takmaterial föreskrivs för att bebyggelsen ska harmonisera med den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsen. Kupor får uppföras till 1/3 av takets längd utan att det påverkar föreskriven byggnadshöjd eller våningsantal. Ut mot Brovägen får kupor endast uppta ¼ av takets längd för att värna om den kulturhistoriska bebyggelsen. Byggrätten föreslås

17.
till 25 % av fastighetsarean. För bebyggelsen längs Brovägen tillåts en carport på 25 kvm uppföras på anvisad plats utöver föreskriven byggnadsarea. Detta för att möjliggöra en god angoring på fastigheten.

Den äldre bebyggelsen längs Brovägen ligger placerad uppe på höjdryggen. Denna placering kvarstår genom att en bredare zon finns längs Brovägen som inte får bebyggas. För övrig bebyggelse ska huvudbyggnad placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen och komplementbyggnad minst 1 meter från fastighetsgränsen. Bakom höjdryggen i öster ligger en bredare prickzon, mark som inte får bebyggas, för att skapa ett respektavstånd mellan den äldre och den nyare bebyggelsen.

Planförslaget medger att kulturhistoriskt anpassade staket, plank och mur på en högst 1.30 meter får uppföras i fastighetsgräns. Utmed Brovägen tillåts ej plank för att värna om miljön.

Varsamhet med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Byggnader som bedöms som miljömässigt värdefulla (k) skall behandlas varsamt vid förändringar så att dess karaktär kvarstår och framhålls. Dessa byggnader föreslås få varsamhetsbestämmelse.

För byte av fasad- och takmaterial samt omfärgning och underhåll föreslås utökad lovplikt. Byggnadernas värden framgår av förutsättningarna i denna planbeskrivning.

Skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Byggnader som bedöms som kulturhistoriskt värdefulla (q) får inte rivas eller förvanskas. Vid förändringar skall de behandlas varsamt så att dess ursprungliga karaktär kvarstår och framhålls.

För byte av fasad- och takmaterial samt omfärgning och underhåll föreslås utökad lovplikt. Byggnadernas värden framgår av förutsättningarna i denna planbeskrivning.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Befintligt gatunät bibehålls utifrån den vägförrättning som finns. En del av Thyn Jöns väg föreslås bli gångväg. Här var tidigare planlagt för parkmark..

Störningar

Planförslaget är till större del utbyggt och medför ingen ökad störning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

På fastigheten Brunnby-Bräcke 32:1 tillförs ett u-område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Marken var här tidigare avsatt för gång- cykelväg men blev aldrig genomfört.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Utökad lovplikt föreslås för byggnader med q och k för byte av fasad- och takmaterial, omfärgning och underhåll.

Konsekvenser av planens genomförande

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

Planförslaget värnar om den kulturhistoriska miljön och värdefull bebyggelse skyddas.

Eftersom planen är en anpassning till faktiska förhållanden medför planens genomförande inga konsekvenser vad gäller trafik, störning, natur eller stadsbilden. Inredda vindar och kupor blir i och med planändring planenligt.

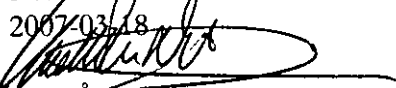
Konsekvenserna av planen är att kulturvärden i Nyhamnsläge säkerställs.

Medverkande tjänstemän:

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

PLANAVDELNINGEN

2007-03-18



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Katinka Lovén
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT
ENKELT PLANFÖRFARANDE

**Detaljplan för
Brunnby-Bräcke 32:1, 4:44 m fl, i Nyhamnsläge
Höganäs kommun, Skåne län**



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Detaljplanen har:

upprättats: 2008-03-18 (red. ändring 2008-05-30)

antagits av BN: 2008-06-17

vunnit laga kraft: 2008-07-17

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att anpassa planbestämmelserna efter befintliga förhållanden samt värna om och skydda den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen.

Planarbetet föranleds både av ansökan om planändring för att ändra ändamål som aldrig har blivit genomförda samt genom bygglovsansökan för att inreda vind. Byggnadsnämnden uppdrog senast i oktober 2007 åt planavdelningen att genomföra planprocess för Brunnby-Bräcke 32:1, 4:44 m.fl. i Nyhamnsläge. Planarbetet prioriterades enligt turordning.

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen förväntas antas under 2a-3e kv. 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Tomtmarken är privatägd och gator ingår i en gemensamhetsanläggning som sköts av vägföreningen.

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom och i anslutning till planområdet. Huvudmannaskapet åvilar Gamla Nyhamnsläge vägförening (Brunnby-Bräcke ga 2). I nuvarande verksamhetsområde ingår ej vägområde på Brunnby-Bräcke 8:24 och 32:1.

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 mm 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.

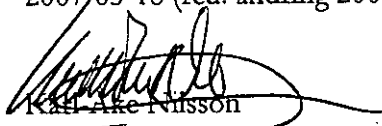
Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.

PLANAVDELNINGEN

2007-03-18 (red. ändring 2008-05-30)


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Katinka Lovén
Planarkitekt