

Dnr: KS/2014/572



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

BRUNNBY-BRÄCKE 2:107 I NYHAMNSLÄGE

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING, 2015-06-23



**HÖGANÄS
KOMMUN**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	3
Om detaljplan	
Handlingar	
Medverkande tjänstemän	
INLEDNING	4
Planens syfte och huvuddrag	
Bakgrund, planbesked	
Planprocessen	
PLANDATA	6
Planområdets läge och avgränsning	
Markägförhållanden	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktliga planer	
Detaljplaner och förordnanden	
Kommunala planeringsunderlag	
Riksintressen	
Regionala planeringsunderlag	
FÖRUTSÄTTNINGAR	11
Områdets historia	
Området idag	
Teknisk försörjning	
Hälsa, säkerhet	
PLANFÖRSLAG	17
Sammanfattning	
Föreslagen struktur, bebyggelse	
Föreslagen teknisk försörjning	
Föreslagen grundläggning	
Föreslagen fastighetsbildning	
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	21
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	
Ekonomiska frågor	
Tekniska frågor	
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	22
Miljökonsekvenser	
Sociala konsekvenser	
Ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser	



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Ibland kan även illustrationskarta, program och miljökonsekvensbeskrivning ingå. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

Plankartan styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), hur bebyggelsen skall se ut och ordnas och reglerar eventuella rättigheter att dra fram exempelvis ledningar eller gångvägar över annans mark.

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

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

Plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Bilder

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Jenny Enbuske Elsmén, planarkitekt och planförfattare

Mila Sladic, planchef

Erika Persson, exploateringsingenjör



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten till förtätning genom avstyckning och ny byggrätt för ytterligare bostads- eller handelsändamål inom fastighet Brunnby-Bräcke 2:107. Planen syftar också till att skydda befintlig huvudbyggnad från förvanskning då denna ingår som del i ett lokalt kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde.

Planförslaget innefattar:

- Förslag till delning av fastigheten till två eller fler fastigheter.
- Ny byggrätt för bostads- eller handelsändamål på avstyckad ny fastighet enligt föreslagen fastighetsindelning.
- Tillåten bebyggelse är en eller flera fristående byggnader som begränsas i höjd genom angiven nockhöjd och i storlek genom angiven exploateringsgrad.
- Införande av varsamhetsbestämmelse för huvudbyggnad inom befintlig fastighet i form av k-bestämmelse.

BAKGRUND, PLANBESKED

Fastighetsägaren till Brunnby-Bräcke 2:107 inkom 2012-09-25 med en ansökan om planläggning med syfte att möjliggöra förtätning genom delning av fastigheten och uppförande av ett enbostadshus på den avstyckade fastigheten. Ansökan behandlades av planavdelningen i *Planutredning för Fastighet Brunnby-Bräcke 2:107* som ställde sig positiv till föreslagen planändring.

Kommunstyrelsen beslutade den 5 februari 2013, § 13, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Brunnby-Bräcke 2:107.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med enkelt planförfarande, dvs. granskningsskedet utgår.



Detaljplaneprocessen enkelt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900

Samråd

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut, i detta fall i Byggnadsnämnden, sänds planen ut på samråd i minst tre veckor till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Ofta hålls också ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget,

och alla inkomna synpunkter redovisas sedan med de reviderade antagandehandlingarna i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Underrättelseförfarande

Om synpunkter inkommer under samrådet införs ett underrättelseförfarande på högst två veckor där berörda sakägare och/eller myndigheter får tillfälle att ta del av reviderat planförslag. Om sakägare och myndigheter aktivt godkänner förslaget kan tiden kortas ner. Inkomna synpunkter under de två veckorna redovisas i ett sista utlåtande.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till Kommunfullmäktige eller Byggnadsnämnden för antagande.

Eventuellt överklagande

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

Laga kraft

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.



PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet ligger i centrala Nyhamnsläge i direkt anslutning till den historiska huvudgatan Brovägen och till Nämndemansvägen som löper parallellt med genomfartsväg 111/Krapperupsvägen på dess västra sida. Fastigheten ingår i ett område som av kommunen bedömts ha lokalt bevarandevärde vad gäller struktur och bebyggelsekaraktär.



Aktuellt område i kommunen



Aktuellt område i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastighet Brunnby-Bräcke 2:107. Fastigheten är i privat ägo, omfattar ca 988 m² och är idag bebyggd till ca 17 procent varav ett bostadshus om ca 110 m² (BYA) och ett garage om ca 53 m² (BYA).



Aktuell fastighet som ingår i planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Översiktsplan för Höganäs kommun

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 vann laga kraft 2002-11-25. En översiktsplan är inte juridiskt bindande.

Fastigheten ingår som del av vad som i ÖP 2002 anges som befintlig tätort. Riktlinjer för byggande enligt ÖP 2002 är att ny bebyggelse i första hand skall ske genom förtätning inom befintliga tätorters nuvarande gränser. Nyhamnsläge är i ÖP 2002 utpekat som en av de orter i kommunen dit tillkommande bebyggelse bör koncentreras.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller följande detaljplan:

12-BRU-1446 (12/72) Nyhamnsläge, Höganäs kommun

Laga kraft år 1971

Planen innefattar i huvudsak kvartersmark avsedd för bostadsändamål. För ett antal fastigheter i direkt anslutning till Brovägen medges även handel i kombination med bostäder, detta gäller för aktuellt planområde. Byggnader får uppföras i två plan inom särskilt anvisad plats på berörd fastighet enligt detaljplanekartan. Övrig mark inom fastigheten får enligt detaljplan ej bebyggas. Exploateringsgraden inom detaljplanen, där detta finns angivet, varierar mellan 20-30 procent. Byggrätten inom aktuellt planområde motsvarar cirka 27 procent.



Kartutsnitt ur för fastigheten gällande detaljplan 12-BRU-1446

För området finns följande intilliggande detaljplaner:

1284-P23 (51/85) Nyhamnsläge, Höganäs kommun

Laga kraft år 1985

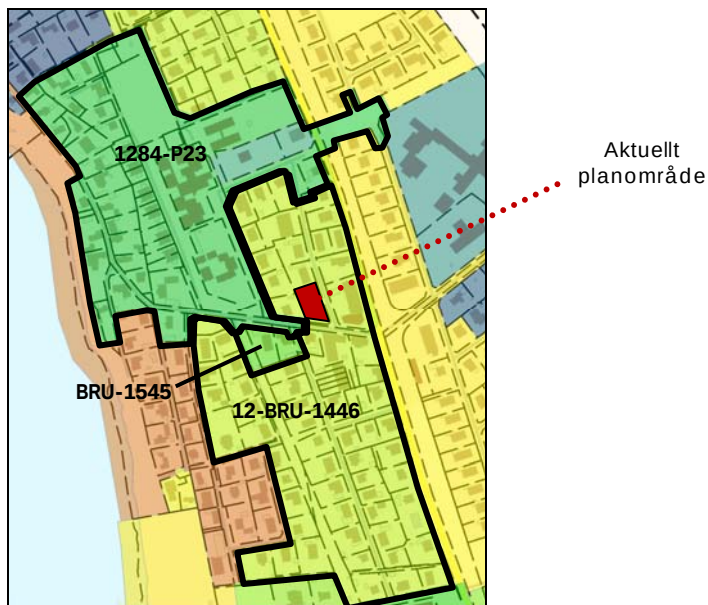
Detaljplanen utgörs i huvudsak av kvartersmark med övervägande markanvändning bostäder. Även social service och allmänna ändamål anges inom angiven kvartersmark. Detaljplanen ger utöver detta även utrymme för allmän platsmark för vägar och parkändamål. Bostadshus får uppföras i 1-2 våningar

Del av detaljplanen är markerad i bestämmelserna som område med kulturhistoriskt värde där särskild uppmärksamhet fordras.

BRU-1545 (5/78) Bräcke 2:86 i Nyhamnsläge, Höganäs kommun*Laga kraft år 1978*

Detaljplanen anger, utöver allmän platsmark för väg, i huvudsak användningen kvartersmark med markanvändningsanvisning för enbart bostadsändamål.

Tillåten bebyggelse är fristående bostadshus i 1-2 våningar.



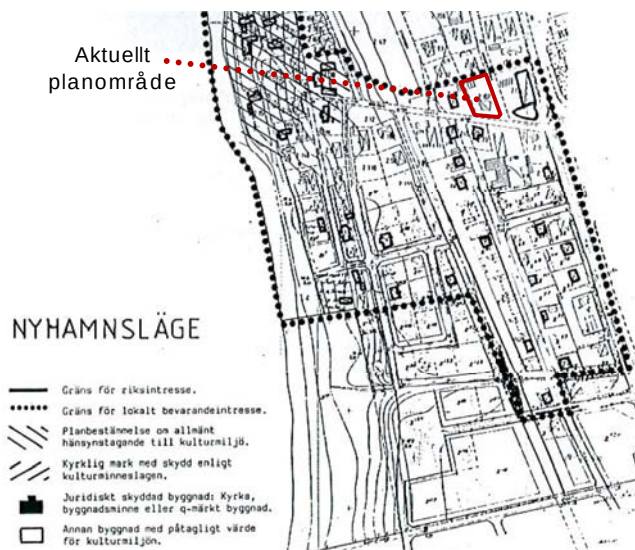
Gällande berörda och intilliggande detaljplaner

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG**Kulturmiljöprogram**

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och är ett, icke juridiskt bindande, planeringsinstrument.

I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

Att aktuellt planområde omfattas av lokalt bevarandeintresse där den gamla sjöfarts/fiskelägesbebyggelsen bör bevaras till sin struktur och vissa enskilda byggnader till sin ålderdomliga karaktär. Allmänna riktlinjer för byggande inom området är att rivningar och förvanskande ombyggnader ej bör tillåtas samt att nybyggnationer anpassas till befintlig bebyggelse.



Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram

Ortsanalys Nyhamnsläge

Ortsanalysen för Nyhamnsläge sammanställdes av Höganäs kommun i april 2012. Analysen beskriver ortens historiska och samhällsliga utveckling över tid och analyserar ortens situation idag och dess framtidsmöjligheter. En Ortsanalys är inte juridiskt bindande.

Analysen beskriver Nyhamnsläge som en by med starka band till dess historia och en tydlig identitet och bygemenskap. För att det befintliga serviceutbudet på orten skall kunna bevaras rekommenderas en viss utbyggnad av byn för att på så sätt stärka de lokala företagens kundunderlag. Det efterfrågas även större variation av boendeformer på orten. I analysens rekommendationer för ortens utveckling poängteras att ny bebyggelse bör planeras med hänsyn till de befintliga äldre strukturerna och att den nya bebyggelsen bör beakta byns skala och byggnadstradition.

RIKSINTRESSEN

Kulturmiljövärden

Norra delarna av Nyhamnsläge ingår i området Kullaberg som riksintresse för kulturmiljö enligt RAÄ 1997-08-18 men aktuellt planområde berörs inte av riksintresset.

Kustzon

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

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken men planförslaget bedöms inte utgöra någon negativ påverkan på detta riksintresse.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

Kulturhistorisk värdefull miljö

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram 2006-12-13. Kulturmiljöprogrammet är inte juridiskt bindande.

I kulturmiljöprogrammet står följande som berör aktuellt planområde:

Nyhamnsläge

”Nyhamnsläge växte fram under 1700-talet men fick sin egentliga expansion runt 1800-talet i samband med skeppsbyggeri och sjöfart. Vid sidan om dessa verksamheter var även fisket av betydelse. Den äldre bebyggelsen ligger utmed kusten, både närmast stranden och på ovasidan om byvägen. Centralt finns den viktiga hamnen. Bebyggelsen består främst av korsvirkesbyggnader uppförda under andra delen av 1800-talet. Fasaderna är i regel klädda med panel. I Nyhamnsläge finns en intressant drive-in bank från 1964 där verksamheten var igång i cirka tio år.”

Planeringsförutsättningar för Skånes kustzon

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

Nyhamnsläge

”Gammalt fiskeläge och kuststräckan med sandstrand och svagt utvecklade dyner och innanför liggande kusthed. Viktiga restområden för fågel i de grunda havsområdena utanför kusten. Viktigaste restområden för fågel i de grunda havsområdena utanför kusten.”

Även framgår rekommendationer för det aktuella kustavsnittet att:

”Komplettering av bebyggelse bör främst lokaliseras på insidan av etablerad kustbebyggelse. Kustzonen har så stora värden för naturvård-, kulturmiljövård och friluftsliv att en alternativ lokalisering är att föredra om förutsättningarna finns. Planbestämmelser kan användas för att motverka ett mer permanent boende i fritidshusområden. Ökad exploateringsgrad av fritidshusområden kan påverka de landskapsekologiska värdena genom t.ex. utglesning av trädbeståndet i strandskogar, brutna spridningskorridorer i strandnära områden etc. Nya hus bör i äldre bebyggelsemiljöer anpassas till traditionell skala, färg och materialval.”



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDETS HISTORIA

Planområdet ligger längs med Brovägen som historiskt utgjort huvudgatan som knöt samman hamnen i Nyhamnsläge med Krapperupsvägen och övriga Kullaberg.

Som framgår av nedanstående flygbilder har området förtätats gradvis under 1900-talet från att tidigare har brukats som jordbruksmark. Denna förtätning och utbyggnad av orten kan tydligt kopplas till etableringen av järnvägen 1910. Det befintliga bostadshuset inom planområdet uppfördes 1948 och kombinerade bostad med handelsverksamhet i form av slakteributik i bottenplan. Det finns inte mycket historik dokumenterad för fastigheten men vi vet med säkerhet att det efter uppförandet under en längre tid har bedrivits slakteri- och charkuteributik i huset. Verksamheten kan antas att på ett betydande sätt ha bidragit till ortens service och sociala liv som fram till järnvägens nedläggning 1963 koncentrerades längs Brovägen.



Planområdet cirka 1940



Planområdet cirka 1960

OMRÅDET IDAG

Aktuell fastighet är en bostadsfastighet med ett fristående enfamiljshus som upptar cirka 110 m² av fastigheten och tillhörande garage om cirka 53 m². Bostadshuset är placerat i fastighetens södra del medan garagebyggnaden ligger i det nordvästra hörnet i fastighetsgräns mot i norr angränsande fastighet Brunnby-Bräcke 2:103. Återstående del av fastigheten består av tillhörande villaträdgård med utfart mot Nämndemansgatan direkt norr om bostadshuset.

Omgivning

Fastigheten är placerad i Nyhamnsläge centralort. Området består till merparten av villabebyggelse med privata trädgårdar. Landskapet är flackt och svagt sluttande mot havslinjen som är belägen cirka 240 meter väster om aktuell fastighet.

Topografi, mark & vegetation

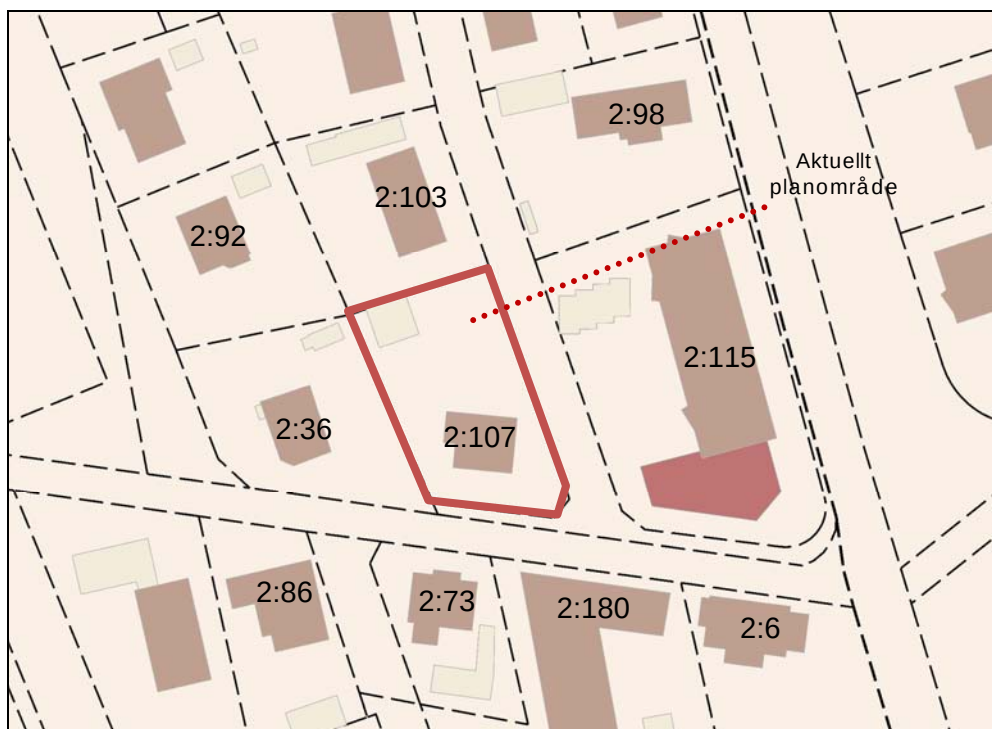
Planområdet är mycket flackt med svag lutning norrut inom höjderna +11,38 meter till +11,50 meter. Vegetationen i området är främst knuten till de privata trädgårdarna och

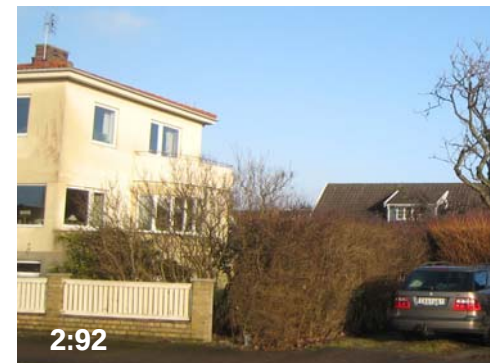
förhållandevis sparsam och lågt hållen i höjd med enstaka solitärträd. Detta tillsammans med lutningen ner mot havet ger en transparens i området och utblickar och rymd mot havssidan.

Bebyggelse

Längs med Brovägen kan flera lager av bebyggelsehistoria skönjas varpå denna utgör en rik spegling av Nyhamnsläges samhälleliga och arkitektoniskt historiska utveckling. Här finns exempel på både 1700-talets och 1800-talets fiskelägesbebyggelse, sekelskiftesvillor, funkishus och flerfamiljshus från 60-talet. Befintlig bebyggelse på aktuell fastighet är ett fristående bostadshus i funkisstil byggt 1948. Huset är uppfört i två våningar med ljus putsfasad och ett flackt valmat tak av röda tegelpannor. Detta är placerat på fastighetens södra del.

Ingen av byggnaderna i området är idag kulturskyddade. Det finns dock ett intresse från stadsantikvariskt håll att kulturminnesmärka vissa av byggnaderna. Bland annat är bostadshuset på aktuell fastighet intressant för antikvariskt kulturbearandeskädd då detta är väl bevarat och ett gott exempel på den svenska modernismens funktionalistiska stil och värdefullt som pusselbit i Brovägens egen platshistoria och som en del av Brovägens spegling av ortens bebyggelseutveckling.





Grundvatten

Ingen mätning av grundvattennivån har gjorts för området men bedömningen från kommunens VA-avdelning är att det inte finns skäl att anta att grundvattennivån skulle utgöra något hinder för detaljplanens genomförande. Det anses inte heller föreligga några signifikanta risker för översvämning i området.

Geologi

Någon geoteknisk utredning har inte gjorts inom aktuellt planområde. Den specifika geologin inom planområdet är därför okänd men enligt kartläggning från SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) ligger planområdet inom ett område som till huvudsak består av morän mellanlera vilket innebär en relativt stadig och kompakt massa bestående av 25-40% lera. Vid en sanering av en oljecistern på intilliggande fastighet öster om planområdet, Brunnby-Bräcke 2:115, framkom dock att markgeologin lokalt till stor del bestod av lösare massor. Det finns därför anledning att anta att detta även kan vara gällande för aktuellt planområde.

Fornlämningar

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

Fritid och rekreation

Planområdet ligger i nära anslutning till allmän platsmark, fritidsanläggning, badplats, småbåtshamn, lekplats och naturområden.

Service

Aktuell fastighet ligger belägen i vad som närmast kan beskrivas som centrala Nyhamnsläge. Man har härifrån skola, förskola och äldreboende inom mycket nära gångavstånd liksom det lokala biblioteket och fritidsgård. Även ortens få handlare är belägna inom en radie om 500 meter från fastigheten. Huvudsakliga arbetsplatser inom Nyhamnsläge finns inom skola, vård och omsorg.

Trafik

Krapperupsvägen (väg 111) utgör huvudstråk för kommunikation till, från och genom Nyhamnsläge och trafikeras av 2270 fordon per medeldygn (mätning: Höganäs kommun, 2009). Hastighetsregleringen på vägen varierar mellan 30 km/h och 50km/h beroende av veckodag och tid på dygnet. Vägen är en viktig länk för kommunikation med orterna på och kring Kullaberg och sommartid gör turismen vägen betydligt mer intensivt trafikerad än vintertid. Krapperupsvägen trafikeras av två busslinjer, linje 222 Höganäs - Mölle och linje 223 Höganäs - Arild. Dessa stannar båda på hållplats Nyhamnsläge centrum ca 100 meter söder om korsningen Krapperupsvägen – Brovägen/Brunnbyvägen och frekventeras med ca en buss i timmen åt vardera håll under vardagar vilket ger turer mot Höganäs och Helsingborg i snitt en gång i halvtimmen.

Brovägen var tidigare den huvudsakliga genomfartsleden men har sedan väg 111 byggdes istället fått rollen av huvudlokalgata då den kopplar samman Krapperupsvägen med den viktiga målpunkt som hamnen utgör. Nämndemansvägen är den gata som ligger i direkt anslutning till aktuell fastighets föreslagna avstyckade fastighet via vilken in- och utfart sker till fastigheten idag och, vid en avstyckning, även till den nya fastigheten. Nämndemansvägen är en lågfrekventerad lokalgata som i huvudsak servar anslutande villafastigheter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA och har anslutningspunkter till både det kommunala avloppsnätet och vattennätet i höjd med befintlig utfart mot Nämndemansvägen. Förutsättningar för att ansluta ytterligare en bostad till vatten och avlopp bedöms av kommunens VA-avdelning finnas då befintliga nät anses ha kapacitet för att kunna ansluta enstaka fastigheter.

Dagvattenhantering

Orten har ett utbyggt dagvattennät med kapacitet för anslutning av ytterligare enstaka fastigheter. Planområdet har idag en anslutningspunkt till detta dagvattennät i höjd med befintlig utfart mot Nämndemansvägen.

El, värme och övriga ledningar

I anslutning till planområdet finns utbyggda nät för el, tele och bredband. Närmsta fiberkabel ligger utmed väg 111:s östra sida. I närheten av planområdet finns också tillgängliga distributionsledningar för natur- och biogas för bostadsuppvärmning.

Avfall

Avfallshantering sker enligt avtal med kommunen i befintligt bostadsområde på respektive fastighet med hämtning vid fastighetsgräns. Miljöstation för avfallssortering finns vid ICA Skeppet Nyhamnsläge ca 500 meter söder om fastigheten.

HÄLSA, SÄKERHET

Buller

För vägtrafiken har en bullerberäkning gjorts med hjälp av Naturvårdsverkets beräkningsmodell. Beräkningen utgår från en uppskattning av trafikbelastningen på Brovägen och Nämndemansvägen där antal fordon per årsmedeldygn beräknas till 700 på Brovägen och 50 på Nämndemansvägen. Skyltad hastighet är 50 km/tim. De båda gatorna trafikeras av endast ett enstaka antal lastbilar per dygn.

Beräkningarna visar att ekvivalentvärdet för buller för Brovägen uppgår till 51 dBA räknat som dygnsnivå utomhus, frifältsvärde. Ekvivalentvärdet för buller för Nämndemansvägen uppgår till 41 dBA räknat som dygnsnivå utomhus, frifältsvärde. Beräknade ekvivalentnivåer ligger med god marginal under de av riksdagen antagna riktvärdena för trafikbuller (prop 1996/97:53).

Markföroreningar

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

Risk för översvämningar

I Höganäs kommuns klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka +11,4 meter över havet bedöms planområdet varken vara utsatt för översvämningrisk i nuläget eller inom överskådlig framtid.

Markradon

Vad gäller radon i mark har ingen kartering av detta gjorts i kommunen men det finns enligt kommunens miljöavdelning ingen anledning att misstänka att halterna av markradon överskrider normalhalten. Riskerna att utsättas för markradonstrålning inom

aktuellt planområde bedöms därför som små förutsatt att byggnation sker i enlighet med gällande normer för radonsäkert byggande.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten till förtätning genom avstyckning och ny bygg rätt för ytterligare bostads- eller handelsändamål inom fastighet Brunnby-Bräcke 2:107. Planen syftar också till att skydda befintlig huvudbyggnad från förvanskning då denna ingår som del i ett lokalt kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde.

Markanvändningen inom planområdet föreslås även fortsättningsvis vara kvartersmark som medger bostads- och handelsändamål. Dessa dubbla funktionsmöjligheter bibehåller detaljplanens flexibilitet för utveckling av orten i ett centrumnära läge och möjliggör skapandet av en miljö där flera samhällsfunktioner kan blandas och kombineras. Föreslagen plan innebär en något minskad exploateringsgrad, från cirka 27 % till 25 %, för befintlig fastighet och en minskning av vad som i gällande detaljplan anges som mark som inte får bebyggas, det vill säga prickad mark. Den minskade exploateringsgraden motiveras med att den föreslagna detaljplanen i praktiken trots minskningen medför en förtätning i området genom utökade möjligheter att bebygga fastigheten tack vare minskandet av mark som inte får bebyggas. I samförstånd med fastighetsägaren föreslås också befintligt bostadshus inom planområdet förses med bestämmelse om varsamhet (k) för att skydda byggnaden från karaktärsförändrande förvanskning.

Planförslaget innefattar:

- Förslag till delning av fastigheten till två eller fler fastigheter.
- Ny bygg rätt för bostads- eller handelsändamål på avstyckad ny fastighet enligt föreslagen fastighetsindelning.
- Tillåten bebyggelse är en eller flera fristående byggnader som begränsas i höjd genom angiven nockhöjd och i storlek genom angiven exploateringsgrad.
- Införande av varsamhetsbestämmelse för huvudbyggnad inom befintlig fastighet i form av k-bestämmelse.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner om att ny bebyggelse bör koncentreras till kommunens serviceorter och bidrar till förtätning inom befintlig tätort. Föreslagen markanvändning bekräftar också översiktsplanens avsikter för området.

Förslaget finner också stöd i ortsanalysen vilken rekommenderar utbyggnad av orten med bostäder för att stärka kundunderlaget för befintlig service inom orten. Planförslaget är även utformat med hänsyn tagen till områdets struktur, skala och karaktär och byggnadstradition vilket också har poängterats i ortsanalysen.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Huvudbebyggelse och komplementbyggnader

Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter innanför fastighetsgräns och underordna sig redan rådande bebyggelselinje mot förgårdsmark.

Befintlig huvudbyggnads nockhöjd anges till max 8,5 meter vilket bekräftar inmätt befintlig nockhöjd. För tillkommande huvudbyggnad tillåts en högsta nockhöjd om 7,5 meter. Den nya huvudbyggnadens något lägre tillåtna nockhöjd motiveras med att denna ska harmoniera med omgivande bebyggelse och dessas nockhöjder vilka varierar mellan 6,3 meter och 12,9 meter men ska också underordna sig befintlig huvudbyggnad inom planområdet vad gäller höjd och byggnadsvolym.

Högsta tillåtna exploateringsgrad är 25 procent av fastighetsarean. Inom angiven exploateringsgrad får komplementbyggnad uppföras till max 40 m² per fastighet och med en högsta nockhöjd om 4,5 m. Komplementbyggnader ska placeras minst 0,5 meter från fastighetsgräns.

Riktlinjer för bebyggelsens utförande och utformning

Nya byggnader, både huvudbyggnader och komplementbyggnader, ska i första hand samspela i utförande och karaktär med befintligt bostadshus inom planområdet och med angivna karaktärsbärande drag för detta. Vidare ska tillkommande bebyggelse utföras med god materialverkan och hänsyn tagen till den befintliga omgivande bebyggelsen vad gäller skala och färgpalett. Fasadmaterial på omgivande bebyggelse utgörs till huvudsak av putsfasader i varma och ofta ljusa kulörer.

Vid tillbyggnad av befintlig bostadsbyggnad ska tillbyggnaden underordna sig byggnadens grundsymmetri och göras på ett sätt som tydligt anger vad som är den ursprungliga byggnadsvolymen och vad som är senare tillägg. Vid tillbyggnad av befintlig bostadsbyggnad är också god materialverkan och underordnande av byggnadens karaktär särskilt viktig och kan endast tillåtas om byggnadens ursprungskaraktär inte förvanskas.

Skydd av kulturhistorisk bebyggelse

Befintligt bostadshus inom planområdet har av kommunens stadsantikvarie inför planbesked påtalats som en särskilt värdefull byggnad i enlighet med 2 kap 6 § PBL (2010:900), d v s byggnader som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt *eller* som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Byggnaden är intressant för antikvariskt kulturbeskydd i form av k-märkning framför allt då denna är en betydande del i ett bebyggelsesammanhang av lokalt kulturhistoriskt värde men även för att den är ett väl bevarat och gott exempel på den svenska modernismens funktionalistiska stil. Denna arkitektoniska tidsepok är hittills mycket sparsamt representerad bland kommunens skyddade byggnadsobjekt trots att den utgör en betydande och tongivande strömning i den svenska arkitekturhistorien.

Karaktärsbärande drag hos byggnaden, utöver dess kubiskt symmetriska grundvolum och det flacka valmade taket i rött tegel, är den enkla och ornamentsfria, ljusa putsade fasaden med få och diskret ordnade fasaddetaljer. Fler viktiga karaktäristika är fönstrens utformning och placering i fasad och väggliv och balkongens och entréns förhållande till varandra och deras placering i byggnadsvolymen samt de tunna, genomsläppliga smidesräckena och de nätta plåt- och smidesdetaljerna i hängrännor, stuprör och dylikt. Fönstren är vidare ordnade som horisontellt orienterade fönster indelade i tre eller två parallella och lika stora lufter med sidohängda bågar i ljusa träkarmar utan spröjs.

Att just denna funkisvilla pekas ut som särskilt bevarandevärd beror alltså dels på dess goda skick och ovan nämnda väl bevarade originaldetaljer men också på den platshistoria byggnaden utgör en del av. Längs med Brovägen kan flera lager av bebyggelsehistoria skönjas som utgör en rik spegling av Nyhamnsläges samhälleliga och arkitektoniskt historiska utveckling. Nerifrån hamnen upp till Krapperupsvägen finns exempel på 1700-talets och 1800-talets fiskelägesbebyggelse som följs av sekelskiftesvillor, funkishus och slutligen ett flerfamiljshus från 60-talet som alla tillsammans likt årsringar tydligt speglar den bebyggelseutveckling som skett över tid i Nyhamnsläge och hur orten har vuxit fram. Byggnadens historia i sig bidrar också till ortens historieskrivning genom sitt förflutna som slakteributik och allmän mötesplats.

Planförslaget följer det kommunala kulturmiljöprogrammets riktlinjer för byggande inom området väl genom att med bevarandeskydd säkra befintlig byggnad från förvanskande

ombyggnader samt genom att ta fasta på att nybyggnation bör anpassas till befintlig bebyggelse.



Befintligt bostadshus på fastighet Brunnby-Bräcke 2:107 föreslaget för antikvariskt varsamhetskydd

Parkering och utfarter

Parkering ska ske inom egen fastighet. Utfart ordnas direkt från egen fastighet till Nämndemansgatan. Om handelsverksamhet bedrivs inom fastigheten ska även kundparkering för denna verksamhet ordnas inom fastigheten. Utfart från fastighetens sydöstra hörn i direkt anslutning till korsningen Brovägen/Nämndemansvägen tillåts ej av trafiksäkerhetsskäl och förses därför med utfartsförbud.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det nya bostadshuset inom planområdet kan genom avtal med kommunen anslutas till angränsande kommunalt vatten- och avloppssystem i Nämndemansgatan. Nya anslutningspunkter för detta krävs.

Dagvattenhantering

Dagvatten kan anslutas till det befintliga kommunala dagvattensystemet eller kan med fördel infiltreras inom egen fastighet. Om infiltrering inom fastigheten sker ska detta göras på sådant sätt att det inte ger negativ påverkan på intilliggande fastigheter.

Värme, el och övriga ledningar

Teknisk försörjning vad gäller el, tele och bredband eller fiber bedöms finnas för anslutning i angränsande gata. Mark där elledningar är placerade ska vara tillgänglig för drift och underhåll av allmänna ledningar.

Avfall, återvinningsstation

Avfallshantering sker efter särskilt tecknat avtal i befintligt bostadsområde på respektive fastighet med hämtning vid fastighetsgräns. Miljöstation för avfallssortering finns vid ICA Skeppet Nyhamnsläge ca 500 meter söder om fastigheten.

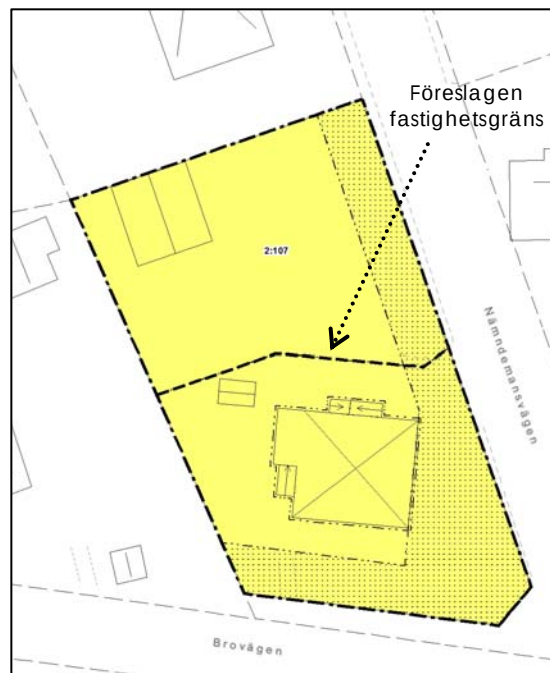
FÖRESLAGEN GRUNDLÄGGNING

Då geotekniska förhållanden för planområdet inte är utredda bör grundläggningsförutsättningarna undersökas innan byggnation. Generellt förordas platta på mark som grundläggning framför källare.

FÖRESLAGEN FASTIGHETSBILDNING

Föreslagen fastighetsindelning har utgått från följande bedömning:

- De tillskapade fastigheternas area med utgångspunkt i att byggnation för permanent bostadsändamål ska vara praktiskt möjligt att genomföra utan att göra avkall på krav vad gäller brand- och andra säkerhetsavstånd till angränsande fastigheter och gator.
- Komplementbyggnaders, garage och uthus avstånd till fastighetsgräns bör vara minst 0,5 meter. Detta för att möjliggöra underhåll av byggnader på egen fastighet utan att fastighetsägaren tvingas använda sig av grannfastigheten för att utföra underhållet. För att undvika avvikelse från föreslagen detaljplan har föreslagen fastighetsgräns utgått från befintligt bostadshus och till viss del uthus vid placering av gränsen.





DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Målsättning är att detaljplanen ska antas under andra kvartalet 2015. Detaljplanen är enligt Kommunstyrelsens prioriteringsbeslut 2014-05-06 prioriterad som ett aktivt planuppdrag.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden 4år fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Gällande detaljplan 12-BRU-1446 vann laga kraft 1971, det vill säga före införandet av Plan- och Bygglagen, vilket innebär att genomförandetid inte angetts för planen och anses därför ha löpt ut den 1 juli 1992, fem år efter införandet av PBL.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark i enlighet med detaljplan. Ingen allmän platsmark kommer att ingå i detaljplaneområdet. Fastighetsägaren skall kontakta huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande ledningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsägare

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget.

Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildningsåtgärder

I samband med planens genomförande kommer en avstyckning av fastigheten Brunnby-Bräcke 2:107 att behöva genomföras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare

Kostnader för framtagande av detaljplan

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren genom planavtal.

Kostnader för fastighetsbildningsåtgärder och övriga kostnader

Kostnader som uppstår för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med detaljplanen bekostas av berörd markägare likaså byggnationer, ledningsarbeten och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Inlösen, ersättning

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Förenlighet 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

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

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

MILJÖKVALITETSNORMER

Luft utomhus

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap Miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM₁₀), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena.

De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller är en så kallad målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: "det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa". Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Genomförandet av föreslagen detaljplan anses inte bidra till att

omgivningsbuller ökar så att det riskerar att medföra skadliga effekter på människors hälsa.

Vatten

Sammantaget bedöms gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I behovsbedömningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

Vad gäller de nationella miljömålen kan aktuellt planförslag till viss mån anses ha en potentiell påverkan på målen *God bebyggd miljö*, *Frisk luft* och *Begränsad klimatpåverkan*.

Planförslaget innebär en möjlighet till förtätning av den befintliga tätorten i ett läge inom orten som har nära gångavstånd till flera viktiga samhällsfunktioner som exempelvis skola, omsorg och daglig service. Detta ger förutsättning för de boende till ett minskat bilanvändande. Befintligt bostadshus inom planområdet föreslås skyddas främst på grund av dess ortsspecifika kulturhistoriska värde men även av arkitekturhistoriska skäl. Dessa är alla faktorer som kan anses bidra till att de ovan nämnda miljömålen kan uppnås.

Sammantaget görs därför avvägningen att gällande nationella och regionala miljömål inte påverkas påtagligt negativt utan snarare något positivt av planförslagets genomförande.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

I Höganäs kommuns klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka 11,5 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som mycket liten.

SOCIALA KONSEKVENSER

Bostadspolitiska mål

Enligt kommunens Bostadsförsörjningsprogram (antaget av Kommunfullmäktige den 24 april 2014, §46) ska förtätning och nya bostäder så långt som möjligt planeras inom redan ianspråktagen mark och utmed eller i närheten av befintlig infrastruktur i form av kollektivtrafikstråk, gator, ledningsnät och skolor. Programmet anger också att det är angeläget att skapa fler bostäder i Nyhamnsläge för att kunna stärka befintlig service och handel. Med utgångspunkt i dessa ställningstaganden bidrar föreslagen detaljplan till att uppnå kommunens bostadspolitiska mål. Å andra sidan är det också tydligt uttalat i programmet att kommunen eftersträvar en ökad variation i bostadstyper och utbud vilket är ett mål som föreslagen detaljplan tyvärr inte kan anses bidra till mer än att den skapar två bostadsfastigheter som till ytan är mindre än genomsnittet för orten och kommunen. Detta kan ses som ett sätt att tillskapa en ökad variation i ett befintligt bostadsbestånd och en utveckling av denna boendeform genom att kunna erbjuda en större storleksvariation i fastighetsbeståndet.

Tillgänglighet

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) Byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § Plan- och Bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning.

EKONOMISKA OCH FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Konsekvenser för fastigheten Brunnby-Bräcke 2:107

Fastigheten avstyckas genom lantmäteriförrättning vilket resulterar i två fastigheter. Tillkommande byggrätt ger en markvärdesökning jämfört med nuvarande fastighetsvärde för den avstyckade nya fastigheten. Fastighetsägaren får en utgift i samband med lantmäteriförrättningen. Fastighetsarealen för befintlig fastighet minskar. Fastighetsägaren får en ny inkomstmöjlighet i händelse av försäljning av avstyckad fastighet.