

Ändring av detaljplan för
BRUNNBY-BRÄCKE 8:20

i Nyhamnsläge, Höganäs kommun, Malmöhus län.

STADSBYGGNADSKONTORET

1996-07-01

Sören Stenqvist
stadsbyggnadschefDag Strandin
stadsarkitektRegistrerad 1997-06-24 BESLUTSDATUM
antagande 96-08-26
laga kraft 97-02-27Tillägg till
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom det särskilt avgränsade området. Samtliga berörda bestämmelser i underliggande detaljplan ersätts med nedanstående. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelse markerad med * gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

----- Gräns för område där tillägg till planbestämmelser ska gälla.

ANVÄNDNING

B Bostäder. Mindre lokal för kontor kan medges där BN så provar lämpligt.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

----- Marken får inte bebyggas.

UTNYTTJANDEGRAD

- * Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarea.
- * Minsta tomtstorlek är 800 m².
- * Högst en huvudbyggnad, en gäststuga och en annan gårdsbyggnad.
- * Huvudbyggnad får inrymma högst två lägenheter.

PLACERING OCH UTFORMNING

- * Huvudbyggnad ska uppföras fristående och placeras minst 4,5 m från gräns mot grannfastighet.
- * Fristående gårdsbyggnad placeras minst 1,5 m från gräns mot grannfastighet.
- * Huvudbyggnad får uppföras med högst två våningar utan vindsinrede och byggnads höjd högst 7,6 m.
- * Gårdsbyggnad får uppföras till högst 3,0 m byggnads höjd.
- * Största taklutning över tvåvåningshus är 30 grader.
- * Därest huvudbyggnad uppförs med en våning och inredd vind får takkupa utföras till högst en tredjedel av takets längd.

VARSAMHET

- * Befintlig huvudbyggnads materialkaraktär med fasader och tak-täckning i tegel och fönster i täckmålat trä ska bibehållas.

UTFÖRANDE (HÄNSYN)

- * Tillkommande bebyggelse ska till höjd och volym underordna sig befintlig huvudbyggnad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

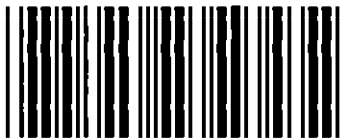
- * Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.
- * Kommunen är inte huvudman för anslutande allmän platsmark.



Karta upprättad genom utdrag ur byggnadsplan för Nyhamnsläge
fastställd 1971-06-1
Skala 1:2000

Ursprunglig plan, se akt. 12-B20-1446

Ändring av plan, se akt.



Akt nr:
1284 - P97 / 178

AU\$1284-P97/178

1284 - P97 / 178

karta: *B3*

Upprättade år 1996	Dnr 97/1880
Ärende Ändring av detaljplan för BRUNNBY-BRÄCKE 8:20 i Nyhamnsläge	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Ursprunglig plan, se akt. 12. BRU-1446

Ändring av plan, se akt.

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

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

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

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

Till akten hör

..... *1* band
..... *31* numrerade sidor
..... *—* inneliggande karta
..... *1* annan karta *B3*

15

Tillägg till PLANBESKRIVNING tillhörande
ändring av detaljplan för
BRUNNBY-BRÄCKE 8:20
i Nyhamnsläge, Höganäs kommun, Malmöhus län

Handlingar

Detaljplanen är upprättad på ett blad innehållande karta och tillägg till planbestämmelser. Som separata handlingar ingår denna beskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över samråd. Planändringen kommer att handläggas med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. 28§.

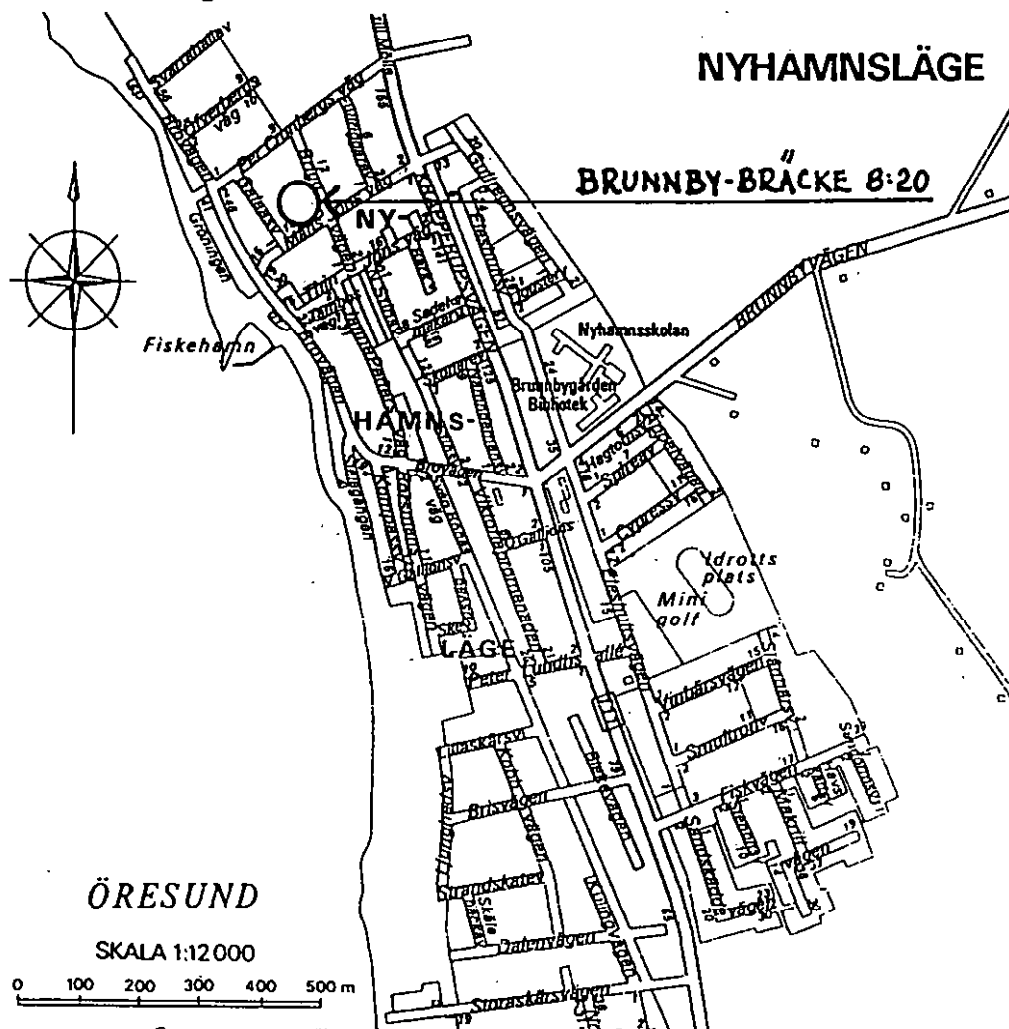
Planens syfte

Planen syftar till att medge nybyggnad av gäststuga med storlek och placering i huvudsaklig överensstämmelse med ingivan ansökan om bygglov. Dock ska byggnadsfritt mått mot gräns i nordost hållas. Vidare ska kulturmiljöintressat beaktas.

Planfakta

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Nyhamnsläge tätort och det omfattar den bebyggda tomten Brunnby-Bräcke 8:20. Planområdets areal är 3.335 kvm. Marken är privatägd.

Planområdets läge



Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Höganäs kommun är antagen i oktober 1993. Planområdet är beläget inom tätort där bebyggelsen regleras i detaljplan. Fördjupad översiktsplan rekommenderas för Nyhamns-läge (ej utfört).

Kulturmiljöplan är antagen i maj 1993. Planområdet ingår i lokalt bevarandeintresse för kulturmiljövård. Huvudbyggnad på Brunnby-Bräcke 8:20 bedöms ha påtagligt värde för kulturmiljön. Rekommendation är att rivningar och förvanskande ombyggnader av äldre välbevarade villor ej bör tillåtas. Nybebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse.

Som detaljplan för området gäller en byggnadsplan fastställd 1971-06-01 med internt arkivnummer 12/72. Enligt planbestämmelserna får bostadshus uppföras i högst två våningar och 7,6 m höjd, placerat fristående eller parvis sammanbyggt i gemensam gräns. Huvudbyggnad får inrymma högst två lägenheter. Vidare får ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras, vari bostad inte får inredas. Totalt får högst en fjärdedel av tomt bebyggas.

Fastighetsplan saknas för området.

Enkelt program för ändring av detaljplan godkändes av byggnadsnämnden i februari 1996.

Planens innehåll

I programskede och senare ansökan om bygglov har en gäststuga preciserats till läge, storlek och utformning. Gäststugan är avsedd som komplement till huvudbyggnaden. Befintlig bebyggelse är huvudbyggnad i två våningar och byggnadsarea ca 150 kvm samt garage/förråd 72 kvm. Gällande planbestämmelser medger inte gäststuga. Med hänsyn bl.a. till tomtens storlek finns inte skäl för byggnadsnämnden att motsätta sig föreslagen gäststuga. Därmed har byggnadsnämnden medgett prövning av ändrad bygg rätt genom ändring av detaljplan med enkelt planförfarande.

Bestämmelserna ändras så att en gårdsbyggnad med bostadsinnehåll - gäststuga - medges utöver befintligt garage/förråd. Övriga byggrätsreglerande bestämmelser bibehålls i huvudsak. Möjlighet till parvis sammanbyggda hus i gemensam gräns tas dock bort då det saknar aktualitet. Avstånd till gräns mot granne för gårdshus föreslås till minst 1,5 m. För gäststuga med fönster i alla sidor kan större avstånd följa av forskrift i Boverkets byggregler.

Byggnadsnämnden har år 1981 tillstyrkt avstyckning av två tomter om vardera 750 kvm mot Måns Jons väg under förutsättning att även stamfastigheten har sin utfart mot söder. I beslutet anges ingen prövning mot kulturmiljövården. År 1991 har byggnadsnämnden lämnat negativt förhandsbesked till nybyggnad av 12 alt. 16 lägenheter i fyrbostadshus. Som motiv angavs att befintlig huvudbyggnad

bör bevaras och att nya byggnader bör anpassas och underordnas befintlig så att den kan bibehålla sin dominerande roll. I gällande planbestämmelser saknas förskrift om minsta tomtstorlek. Ny föreskrift om minst 800 kvm föreslås. Därmed kan en tomt avstyckas i den sydvästra delen och bebyggas på sådant sätt att kulturmiljövärdet beaktas (se illustrationskarta). En hänsynsregel anförs i samma syfte. Det bör noteras att fastighetsägaren har inte aktualiserat fråga om avstyckning. Frågan behandlas med hänsyn till tomtens stora areal och önskvärd framförhållning.

Befintlig huvudbyggnad beskrivs av landsantikvarien enligt följande. "Fastigheten är bebyggd med en tvåvåningsvilla med mörkröda tegelfasader, ett flackt tegeltäckt tak och vitmålade ospröjsade träfönster. Villan har plåttäckningar och stuprör/hängrännor av kopparplåt, entréomfattning med markerad slutsten, lackerade trädörrar med skuren dekor samt ett smäckt metallräcke på takterrass i väster. Fasaden mot söder är symetrisk och har två medaljonger med marina motiv". Landsantikvariens värdering är citat "Byggnaden är uppförd på 1930-talet av en sjökapten, vilket knyter den till Nyhamnsläges sjöfartshistoria. Arkitektoniskt präglas den av en övergångsstil, där det tidigare 1900-talets materialkänsla och klassicismens symetri och medaljonger kombinerats med funktionalismens flacka tak, takterrass och ospröjsade fönster. Byggnaden är till sin exteriör närmast oförändrad sedan uppförandet och i gott skick. Sammantaget innebär detta att byggnaden måste tillmätas ett kulturhistoriskt värde och att den bör få skydd när ny detaljplan upprättas".

Vid en sammanvägning av enskilda och allmänna intressen föreslås en varsamhetsbestämmelse av innebörd att befintlig huvudbyggnads materialkaraktär ska bibehållas vid eventuella ändringsarbeten (plan- och bygglagen 3 kap. 10§ genom 5 kap. 7§). Längre gående skyddsbestämmelser har inte bedömts motiverade.

Fastigheten har anslutning mot vägmark endast i sydöstra tomtgräns mot Måns Jons väg, där också befintlig utfart finns. Denna planändring innebär ingen ändring därvidlag.

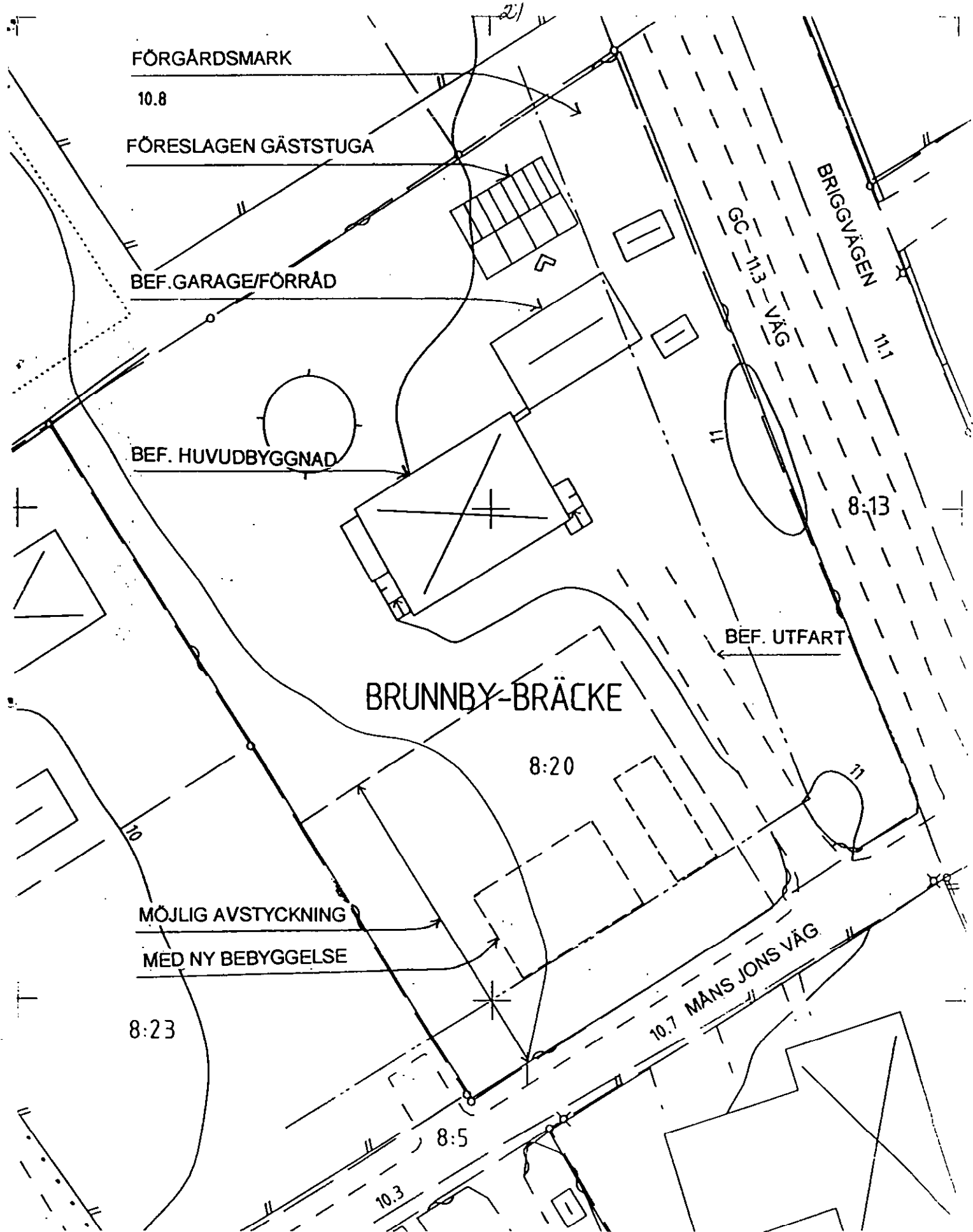
Detaljplanen bedöms vara förenlig med naturresurslagen och med antagen översiktsplan.

STADSBYGGNADSKONTORET

1996-07-01


Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef


Dag Strandin
stadsarkitekt



BRUNNBY-BRÄCKE 8:20

ILLUSTRATION



SKALA 1:400

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande
ändring av detaljplan för
BRUNNBY-BRÄCKE 8:20
i Nyhamnsläge, Höganäs kommun, Malmöhus län

Organisatoriska frågor

Fastighetsägaren avser att uppföra ny gäststuga när planändringen vunnit laga kraft. Ansvar för bygglov och byggnadsåtgärder åvilar fastighetsägaren.

Gamla Nyhamnsläge vägförening är huvudman för anslutande väg- och parkmark.

Kommunen är huvudman för allmänna VA-ledningar i området.

Gällande detaljplan saknar genomförandetid. Då planändringen görs för en aktuell gäststuga väljs lagens kortaste genomförandetid om 5 år. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan saknas för området. Ny fastighetsplan bedöms inte nödvändig.

Vid tolkning av gällande detaljplan ska Måns Jons väg vara 6,5 m bred. Befintligt utrymme mellan tomtgränser är 5,5 m. Fastigheten ska således avstå ca 1 m till vägmärk i sydost. Då kommunen inte är huvudman för allmän platsmark finns inget direkt krav på fastighetsreglering för att erhålla bygglov.

Ekonomiska frågor

Kostnad för planarbete belastar fastighetsägaren genom kontrakt.

Kostnad för byggnadsarbete belastar fastighetsägaren.

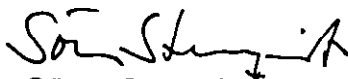
Inga kostnader bedöms uppkomma för stat eller kommun vid plan- genomförande.

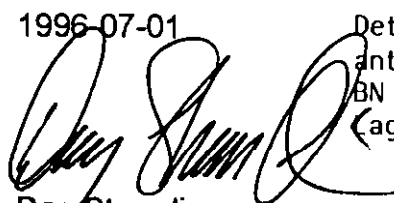
STADSBYGGNADSKONTORET

1996-07-01

Detaljplanen har
antagits av
BN 96-08-26

Laga kraft 97-02-27


Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef


Dag Strandin
stadsarkitekt