

Akt nr:
1284-P98/191

AU\$1284-P98/191

-Fastighetsbildningsmyndigheten-

Lantmäterimyndigheten i Skåne län

128 4 - P 98 / 191

Karta: P

HANDLINGAR

1284 - P98/191

Upprättade år 1998	Dnr FMI 98/69
Ärende Detaljplan för MÖLLE 12:46 mm, "grindstugorna"	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

**Aktas
noga!**

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

I denna lantmäterlakt 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
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

/ band

35 numrerade sidor

— inneliggande karta

/ annan karta *P*



HÖGANÄS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Registrerad

780421

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN	
SKÅNE LÄN	
Ink	1997 -11- 0 4
Dnr	FMI 9860

MEDDELANDE LAGA KRAFT

1997 -10- 2 9

DNR

Detaljplan för **Mölle 12:46 m.m.** grindstugorna i Mölle,
Höganäs kommun.

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 1997-08-25 § 324 antagit detaljplan för Mölle 12:46 m.m., grindstugorna i Mölle, Höganäs kommun.

Länsstyrelsen har 1997-10-14 enligt kap 12 i plan-och bygglagen beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut.

Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen inkom i rätt tid och översändes till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutade 1997-10-14 att avskriva ärendet då överklagandet återkallats.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft 14 oktober 1997.

STADSBYGGANDSKONTORET

Kerstin Nilermark

Kerstin Nilermark

HÖGANÄS 1997-10-20

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Fastighetsregisternmyndigheten
Fastighetsbildningsmyndigheten
Andelsägarna, att: Jan Danielsson

Detaljplan för
MÖLLE 12:46 mm i Mölle, "grindstugorna"
Höganäs kommun, Skåne län.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN
Ink 1997 -11- 24
Dnr

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:400 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:400

Fastighetsförteckning samt

efter samråd Särskilt utlåtande

SYFTE

Planarbetet syftar till att ändra användningen i detaljplan, för att överensstämma med befintliga förhållande, från mindre hotellrörelse el. dyl. till bostadsändamål. Därutöver provas möjlighet att utöka byggzonen för norra husraden mot norr, och därigenom även bygggrätten. Slutligen provas även möjlighet att avstycka tomt motsvarande område för nuvarande restaurang.

LÄGE OCH OMRÅDESBESKRIVNING

Området är beläget strax innan infarten till naturreservatet Västra Kullaberg, utmed Kullabergsvägen i Mölle. Området avgränsas i öster av Kullabergsvägen, i söder av bebyggelsen utmed Alekärrsvägen, i väster av en privatägd villa och i norr av en bäckravין inom naturreservatet.

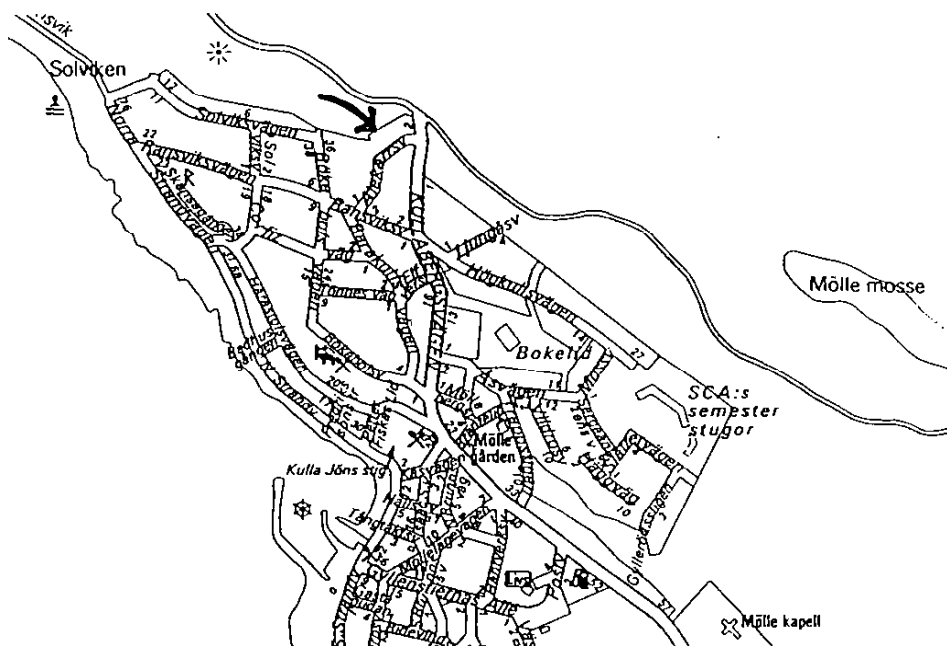


Fig. 1; Läge i samhället.

Bebyggelsen består av två byggnadskroppar i ett plan med låg takvinkel. Den södra innehåller 10 lägenheter med entréer från små förgårdar utmed Alekärrsvägen. Mellan den och den norra längan finns en gemensam gård, till vilken den norra längans små entrégårdar ansluter. Den norra längan innehåller 8 lägenheter. Lägenhetsstorleken är kring 30 m² i den södra längan och 22 m² i den norra. Dessutom finns en restaurangbyggnad utmed Kullabergsvägen. Fasadmaterialet är stående, gulmålad träpanel.

Angöring till restaurangen sker från Kullabergsvägen. Varje lägenhet har tillgång till parkeringsplats på tomtens västra del.

Fastigheten Mölle12:46 är privatägd, uppdelad i 18 andelar. Alekärrsvägen samt en smal remsa i väster ägs av Mölle Tennisklubb.

Planområdets areal är ca 2 850 m².

BAKGRUND

Anhållan om planändringen inkom 1996-05-28 från representant för andelsägarna. Kommunstyrelsens arbetsutskott biföll 1996-08-27 stadsbyggnadskontorets förslag att låta byggnadsnämnden pröva planändring för fastigheten. Vägfrågan avsågs ej medtagas i planarbetet då denna berör ett betydligt större område. En modernisering av gällande detaljplaner är högst motiverad i Mölle där detaljplanerna inte överensstämmer med befintligt gatunät. Det har dock inte bedömts rimligt för den enskilde fastighetsägaren att invänta ett sådant arbete.

Byggnadsnämnden beslöt 1996-09-23 att pröva planändring genom att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta program.

PROGRAM

Program upprättat 1997-03-03 har varit på samråd under tiden 26 mars - 9 april 1997. Synpunkter framförda under programsamrådet redovisades i byggnadsnämnden 1997-05-20 och sammanfattas i Särskilt utlåtande över samråd. Bebyggelsens påverkan på naturreservatet, byggzonens omfattning, störningar från restaurangen, trafikförhållanden på Kullabergsvägen och områdets utseende vid naturreservatets turistintensiva entré, samt Alekärrsvägen var några av de områden, som det framförts synpunkter på..

Efter programsamrådet har planområdet utökats med Alekärrsvägen, och byggzonerna detaljstuderats. Programmet har inarbetats i denna planbeskrivning och föreligger inte som separat planhandling.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Översiktsplan.

Kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 1993-10-07 anger bl a att en modernisering av befintliga detaljplaner i Mölle är nödvändig för en anpassning till rådande verklighet samt för att skydda värdefull bebyggelsemiljö.

Kullaberg är redan naturreservat och med hänsyn till den mycket begränsade tillgången på strövområden i nordvästra Skåne bör berget med omgivningar prioriteras för fritid och rekreation... Bebyggelse och anläggningar bör lokaliseras till Mölle och

7

ej tillkomma på berget utom i undantagsfall som stöd för det rörliga friluftslivet och vetenskaplig naturvård.

Kullabergsområdet är av riksintresse för naturvården, friluftslivet, kulturmiljövården samt rörligt friluftsliv och turism.

Kulturmiljöplan.

Kulturmiljöplanen antagen av kommunfullmäktige 1993-05-17 redovisar riksintresset, lokalt bevarandeintresse samt enskilda byggnader med påtagligt värde för kulturmiljön. Planområdet är beläget inom riksintresset.

Naturvårdsplan för kommunen är upprättad i oktober 1996 och beräknas antas av kommunfullmäktige under våren 1997. I samrådsupplagan ingår planområdet i redovisade värdefulla naturområden; Västra Kullaberg. Västra Kullaberg är också avsatt som naturreservat (NVL 7§) 1971, med utvidgningar 1982 och 1986.



Fig. 2; Utdrag ur samrådsupplaga av Naturvårdsplanen, naturreservat.

Detaljplan

För planområdet gäller ändring av byggnadsplan för del av Mölle (område väster om Kullabergsinfarten) fastställd 1970-07-28.

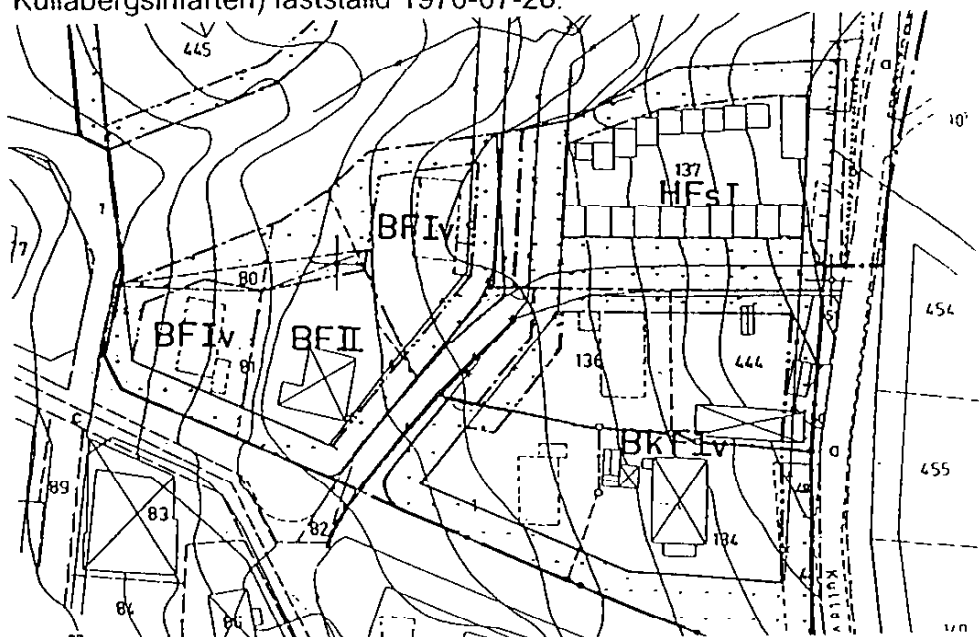


Fig. 3; Utdrag ur gällande plan fastställd 1970, arkivnr Br 47

I beskrivning till planen anges att det under planarbetet övervägts en omDisposition av den projekterade men ej utförda vägen norr om tennisbanorna. Förslaget upptog emellertid ingen ändring av denna del utan begränsades till området norr om vägen. Innan vägen slutgiltigt kommer till utförande rekommenderades att trafikproblemen inom Mölle skulle bli föremål för ett mera ingående studium.

Planen godtagar det sk Klubbhotellet som finns inom området och medger även bi-behållande av då förekommande serverings- och konditorirörelse.

Enligt planen ska även Alekärrsvägen ingå i fastigheten som kvartersmark. Ett smalt parkstråk väster om fastigheten förbinder vägen i söder med naturmarken norr om fastigheten. Mellan byggzon och fastighetsgräns finns ett område på minst 5 meter som ej får bebyggas. Utmed Kullabergsvägen skall med hänsyn till trafiksäkerheten uppföras stängsel vari ej får anordnas öppning för körtrafik. Området får endast användas för mindre hotellrörelse och dylikt. Tomten får inte vara mindre än 700 m² och området skall utgöra en fastighet. Byggnadernas sammanlagda yta får uppgå till högst 550 m². Endast en våning får finnas varvid vind ej får inredas, största byggnadshöjd är 3,0 meter, och tak får inte ha större lutning än 30°.

Sammanfattningsvis överensstämmer gällande plan och verkligheten i stora drag. Den befintliga vägen söder om grindstugorna, Alekärrsvägen, finns inte i gällande plan. Intill grindstugornas sydvästra fastighetshörn skulle en vändplats byggas ut enligt planen och det som idag är vägmark skulle ingå i tomtmarken. En ny väg skulle enligt en äldre detaljplan för Mölle byggas norr om tennisbanorna. Denna väg är ej utbyggd.

Restaurangbyggnaden är tillbyggd mot öster på mark som enligt gällande plan ej får bebyggas. Först med en provisorisk serveringsveranda nedtagbar för periodisk användning. Därefter med ytterligare tillbyggnader såväl mot öster som norr.

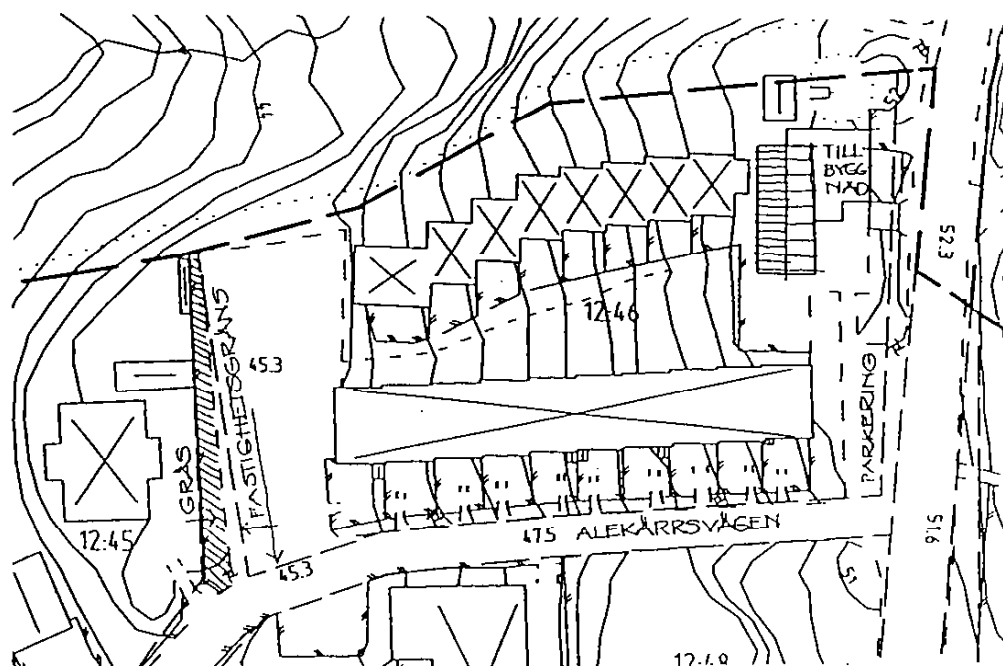


Fig. 4; Befintliga förhållande.

PLANENS INNEHÅLL

Planområdet omfattar fastigheten Mölle 12:46, östra delen av Alekärrsvägen samt en smal remsa mot fastigheten Mölle 12:45 i väster.

Allmän platsmark

Alekärrsvägen får beteckningen "Lokalgata". Det innebär att den kan fortsätta att användas i samma omfattning som idag. Inga ändringar föreslås i bredd eller utformning. Vändplatsen på fastigheten Mölle 12:47 berörs ej av detaljplanen. Därför kommer det att finnas möjlighet att i framtiden bygga ut vägen norr om tennisbanorna, och stänga av östra delen av Alekärrsvägen. Men ett sådant ställningstagande får invänta en samlad trafikutredning för Mölle. Alekärrsvägen kommer dock även långsiktigt att behövas för framkomligheten, åtminstone för gång- och cykeltrafik, varför användningen "lokgata" är det lämpligaste med dagens förutsättningar.

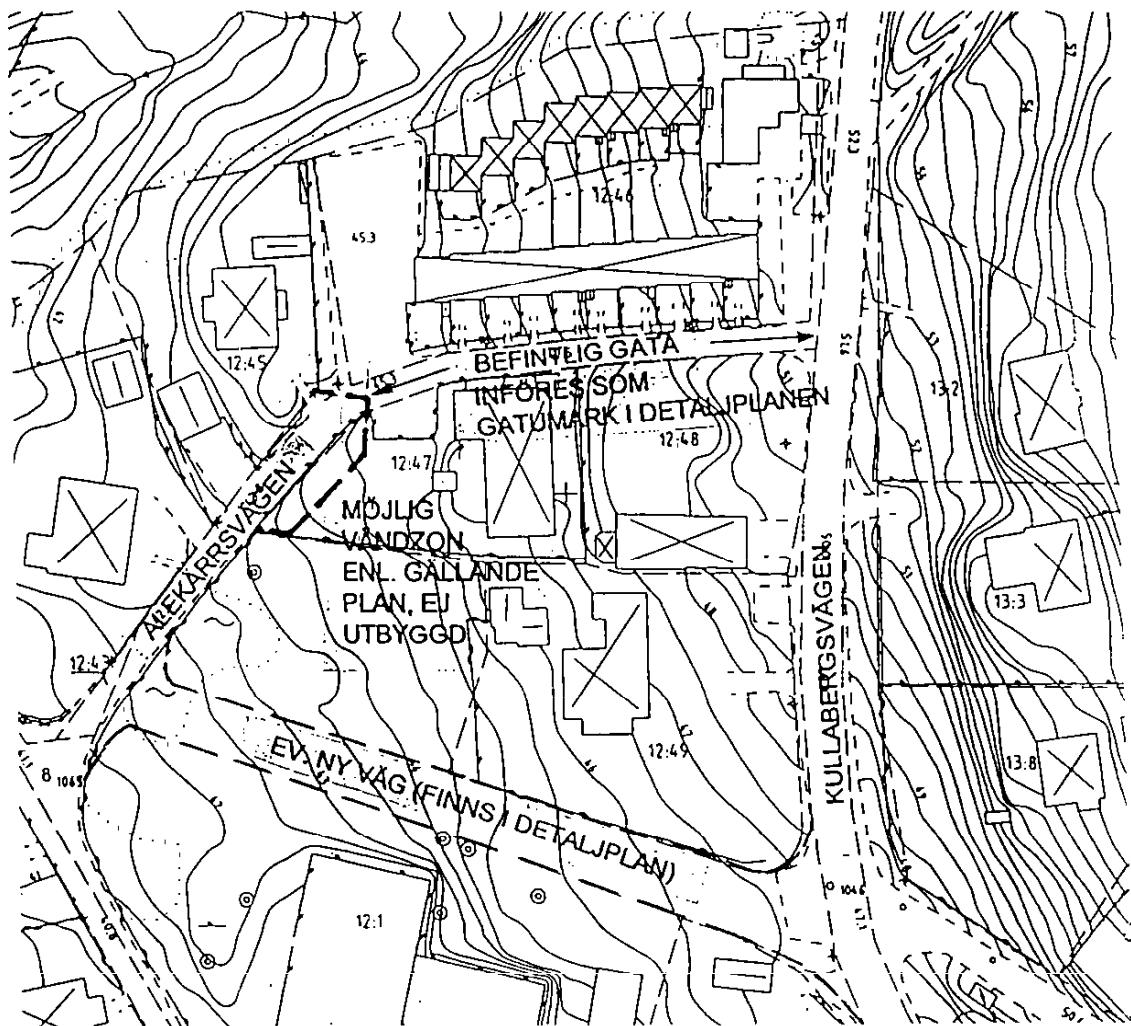


Fig. 5; Trafiksituationen

Användning av kvartersmark.

Användningen anges till bostadsändamål. För restaurangbyggnaden gäller dessutom restaurang, kiosk el. dylikt p.g.a. det ur turistsynpunkt attraktiva läget. Användningsmöjligheterna kan spänna från galleri till cykeluthyrning, från försäljning av förfriskningar till start för guidning i Mölle.

Markens bebyggande

Byggzonen omfattar befintlig bebyggelse dels utmed Alekärrsvägen och dels husraden mot naturreservatet. För den norra husraden möjliggöres en utbyggnad av varje lägenhet mot norr med c:a 10 m².

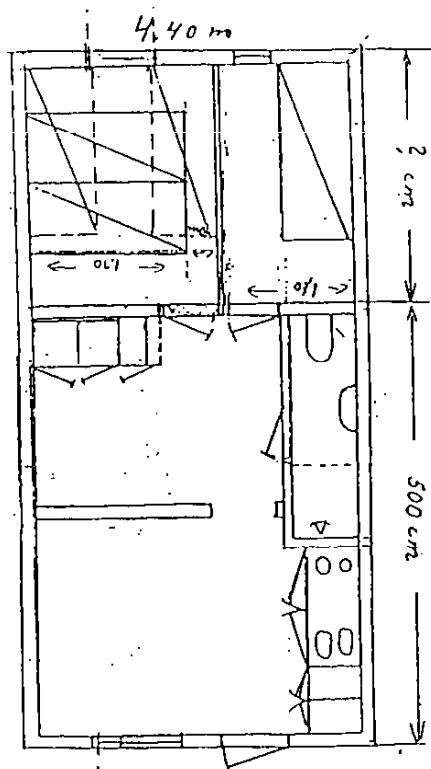


Fig. 6; Lägenhet i norra husraden med föreslagen tillbyggnad.

Byggzonen för restaurang och kiosk omfattar ursprunglig byggnad. Befintliga tillbyggnader ligger inom kryssmarkerad zon avsedd för uthus, men där även mindre del av huvudbyggnad får finnas, d.v.s. befintliga tillbyggnader. Dock avses den minsta tillbyggnaden mot öster rivas, när användningen ändras från restaurang. Områdets attraktivitet ur turistsynpunkt har framhållits och då bör ett harmoniskt utseende eftersträvas med byggnader ej för nära vägen, utan hellre omgivna av naturens grönska. Med möjlighet till bostadsanvändning följer även att avstånd mot den trafikerade Kullabergsvägen eftersträvas.

Uthusbyggrätten för t.ex. sophus omfattar även delar av befintligt uthus, en 1,5 m bred remsa ska dock vara obebyggd mot naturreservatet p.g.a. risken för påverkan av naturen, vilket innebär att om befintligt uthus ska ersättas måste det flyttas längre in på fastigheten. Slutligen finns möjlighet till uthus, förråd på södra längans västra gavel.

Utformning

Byggnaderna får fortsättningsvis också vara i ett plan, med högsta tillåtna byggnadshöjd 3,2 meter, vind får inte inredas och taklutning ska vara mellan 15° och 30°.

Områdets kvaliteter föreslås skyddas, dels genom att utbyggnad ej får ske på den gemensamma gården eller mot Alekärrsvägen i söder, och dels genom att varsamhetsbestämmelse införes som innebär att fasaden ska vara i träpanel och i enhetlig, ljus hållen färg.

Störningar.

Trafiken på Kullabergsvägen kan sommartid vara omfattande. Med användningen bostadsändamål följer krav på bullerskydd, dels mot gatan för skyddad uteplats och dels i fasad för att acceptabla inomhusvärden på buller ska uppnås. Naturvårdsverkets rekommendationer är idag maximal ekvivalent ljudnivå på 30 dBA inomhus i bostad och 55 dBA på uteplats. Dessa ska eftersträvas. Kraven gäller då ändringar ska göras som föranleder bygglov.

Angöring och parkering.

Angöring sker som idag till befintlig parkering med 18 platser i fastighetens sydvästra hörn.

Enligt gällande plan ska en stig finnas till naturreservatet. Denna har ersatts med en skyldighet för fastighetsägaren att hålla parkering tillgänglig för allmän gångtrafik, så att man kan passera från Alekärrsvägen till naturreservatet. Ett av huvudsyftena med naturreservatet är allmäntillgängligheten.

Utfartsförbudet utmed Kullabergsvägen kvarstår. En angöringspunkt möjliggöres till en mindre parkering, 4 - 6 platser, för restaurang/kiosk eller bostad. Vid ev. avstyckning alternativt användning av restaurangen för bostadsändamål kan denna parkering delvis användas gemensamt som gästparkering.

KONSEKVENSER

Planändringen innebär att bebyggd yta kommer närmre naturmarken i norr. Allmäntillgängligheten till naturmarken har garanterats över parkeringsplatsen. Parkerings-tillgången har reglerats. Utbyggnadsmöjlighet av de ganska små fritidslägenheterna kan ske på tomtmark i norr, som idag är ganska svår att utnyttja, men som lägenhetsyta kan den bli relativt värdefull med det begränsade boendetrymme som finns att tillgå. Trafikförhållande utmed Kullabergsvägen ges en möjlighet till reglering. Områdets bullersituation kommer att klargöras och miljökvaliteter uppmärksammas i planbestämmelse.

Om planändringen inte kommer till stånd (noll-alternativet) kommer den något stökiga trafiksituationen framför restaurangen att kvarstå. Och de små, olidsenliga stugorna mot norr kan inte byggas till. För övrigt är det ett ganska välfungerande, begränsat område där planändringen egentligen inte innebär varken för- eller nackdelar för allmänheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Höganäs Energi AB ansvarar för eldistributionen.

Vägverket är huvudman för Kullabergsvägen. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

ÖVRIGA FRÅGOR

Planändringen innebär fastighetsreglering, där en smal remsa, avsedd för gångstig till naturreservatet, lägges till bostadsfastigheten för att uppnå erforderligt mått för parkering.

Befintlig restaurangbyggnad ges möjlighet till avstyckning med en tomt på knappt 470 m². I första hand är dock inte avstyckningen tänkt för restaurangändamål, eftersom det kan vara en fördel för de boende med restaurangen inom området. Det kan innebära viss rådighet över ev. störningskälla. Om användningen övergår till bostadsändamål kan avstyckning vara aktuell eftersom boendeförutsättningarna då blir olika inom området.

Alekärsvägen är utbyggd. Södra delen av Mölle 12:46 ligger inom område för lokal-gata och kan regleras eller endast upplåtas, som idag, för gata.

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

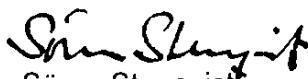
Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 1993, och med införda restriktioner såsom begränsningar av byggzon och varsamhetsbestämmelsen torde den även vara förenlig med Naturresurslagen.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR

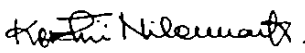
Planarbetet har skett i samarbete med gatukontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1997-05-21



Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef



Kerstin Nilnermark
planarkitekt

Detaljplan för

MÖLLE 12:46 mm i Mölle, "grindstugorna".

Höganäs kommun, Skåne län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet syftar främst till att ge möjlighet till en mindre utbyggnad av den norra husradens lägenheter men bekräftar också befintliga förhållanden genom införande av bostadsanvändning för lägenheterna. Även för befintlig restaurangbyggnad införas bostadsändamål och då kan ex. avstyckning bli aktuell.

Byggnaderna är belägna på privatägt område i norra delen av Mölle. Även gatumar-
ken är privatägd.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess om-
rådeskoncession.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Vägverket ansvarar för Kulla-
bergsvägen. Mölle vägförening har frivilligt åtagit sig ansvaret för Alekärrsvägen, ett
förhållande som omnämns i pågående utvidgning av vägföreningens ansvarsområ-
de.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från fastighetsägaren, andelsägarna
till Mölle 12:46.

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen ska bli antagen och vinna laga kraft
under sommaren 1997.

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 15 år från den dag planen vinner laga
kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Det allmänna ledningsnätet för vatten- och avloppsförsörjningen samt för elförsörj-
ningen är utbyggt för planområdet.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp ska arbetena ome-
delbart avbrytas och kontakt tagas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag om kultur-
minnen mm.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Mölle 12:46 är privatägd, fördelad på 18 andelar. Övrig mark inom planområdet ägs av Mölle Tennisklubb, samt en liten del av enskild privat fastighetsägare.

Fastighetsreglering, som innebär att mark tillföres Mölle 12:46, avses ske i väster. En smal remsa av Mölle 12:46, utmed Alekärrsvägen, kan antingen upplåtas för lokalgata, den är redan i anspråktagen, eller regleras till gatumarken. Det samma gäller hörnavskärning i söder, mot Mölle 12:48.

Behov av fastighetsplan bedöms ej föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

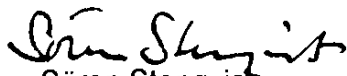
Kostnader för genomförandet av planen inom kvartersmark åligger andelsägarna. Lokalgatan är redan utbyggd.

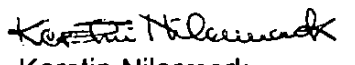
Kostnader för fastighetsreglering fördelas efter erhållen nytta.

Kostnader för planarbetet tas ut direkt av andelsägarna genom avtal.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1997-05-21


Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef


Kerstin Nilnermark
planarkitekt