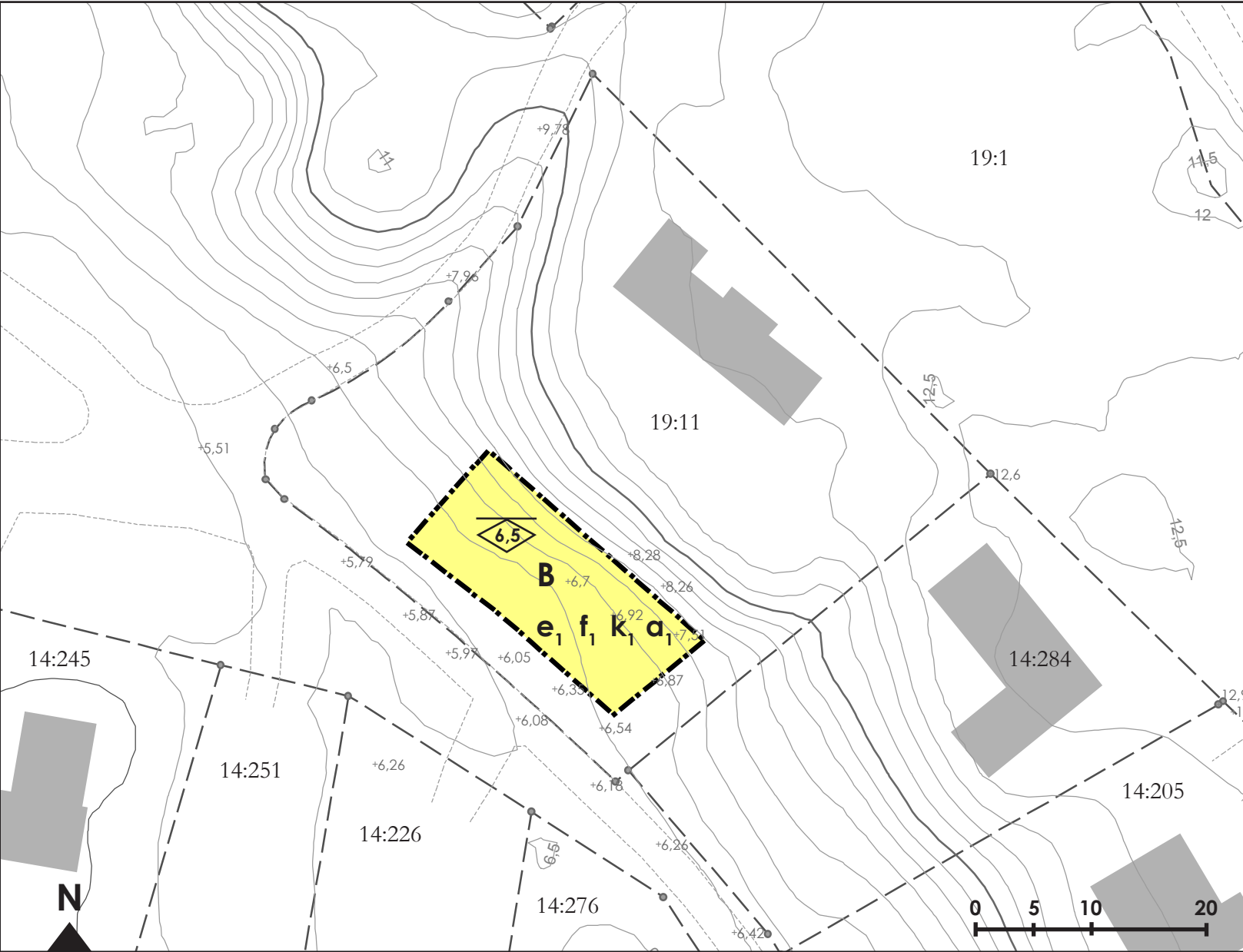


PLANKARTA

SYFTET MED DETALJPLANEÄNDRINGEN

Syftet med ändringen av detaljplan för Krapperup, del av 19:1, ”Lerhamns huset nr 9”, laga kraft 2004-11-26 är att utöka byggrätten inom fastigheten Krapperup 19:11 för att möjliggöra uppförande av byggnaden Gyllenstiernska Krapperupstiftelsens arrendetorp.



TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom planområdet och ska läsas tillsammans med underliggande detaljplan för Krapperup del av 19:1, ”Lerhamns huset nr 9”, laga kraft 2004-11-26, som redovisas till höger.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B Boende samt museum, naturrum eller hembygdsgård, PBL 4 kap 5 § 3

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e₁ Största tillåtna byggnadsarea är 75 kvadratmeter, PBL 4 kap 11 § 1p

0,0 Högsta nockhöjd i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1p

f₁ ”Gyllenstiernska Krapperupstiftelsens arrendetorp” får uppföras. Vidare tillåts tillbyggnad av toalett, PBL 4 kap 16 § 1p

Varsamhet

k₁ Uppförd byggnad ska bibehållas och interiör och exteriör ska underhållas med teknik, utformning och material som är karaktäristiska för byggnadstraditionen på Kullahalvön under 1800-talets andra hälft. (Se planbeskrivning för riktlinjer.) Övriga ändringar är bygglovspliktiga, PBL 4 kap 16 § 2p

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a₁ Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplaneändringen vinner laga kraft, PBL 4 kap 21 §

ÄNDRINGEN BERÖR:

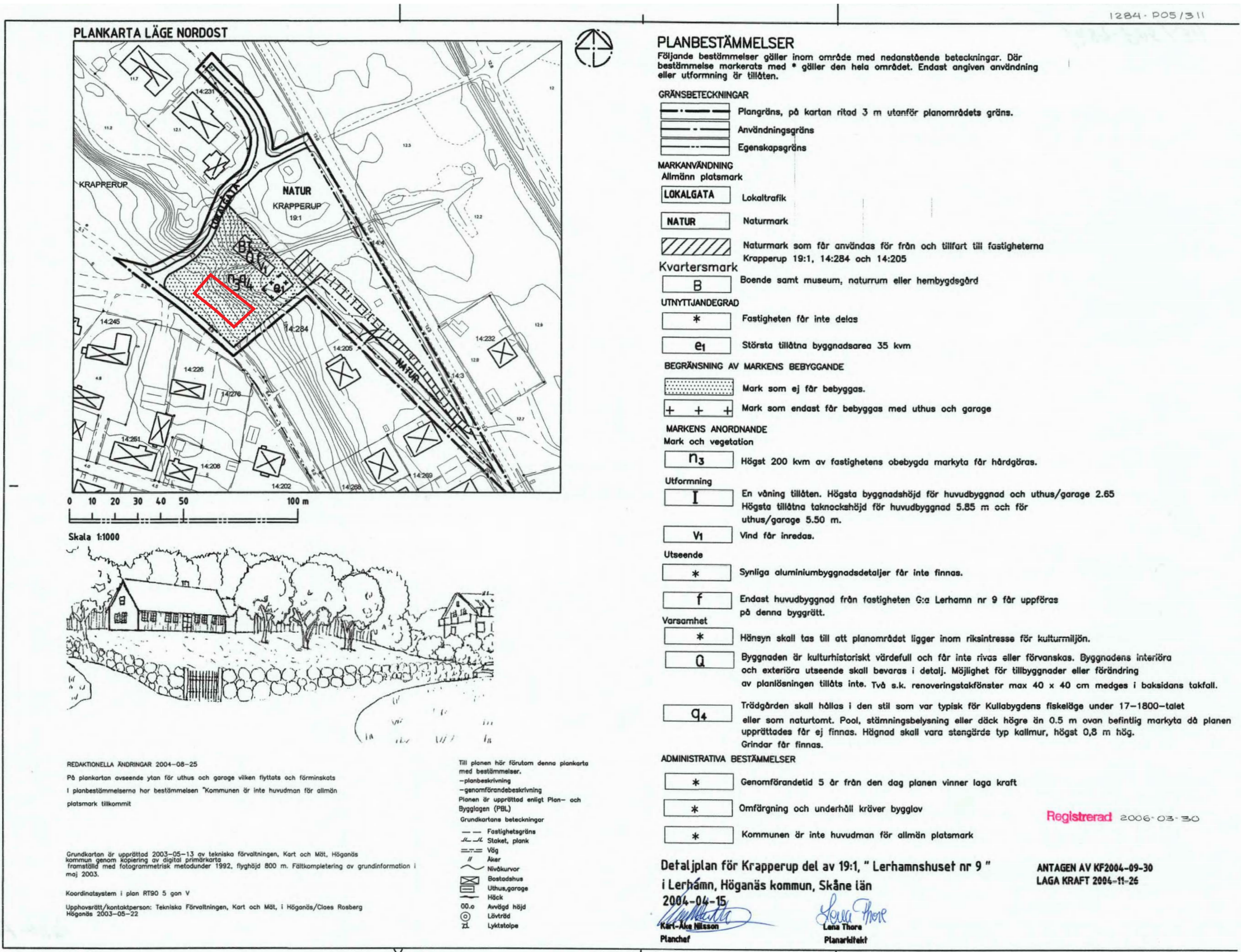
DETALJPLAN FÖR KRAPPERUP DEL AV 19:1, ”LERHAMNSHUSET NR. 9”, LAGA KRAFT 2004-11-26

Gällande detaljplan för Krapperup del av 19:1, ”Lerhamns huset nr 9” ändras inom rödmarkerat planområde.

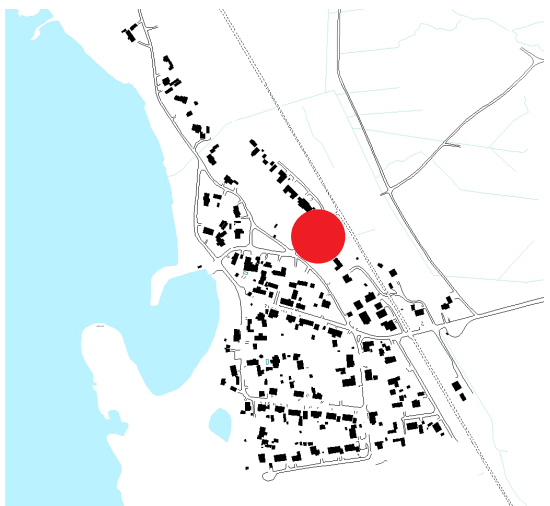
Ändringarna redovisas på kartan till vänster.



Planområde för ändring av detaljplan



ORIENTERINGSKARTA



HÖGANÄS KOMMUN

ANTAGANDE:
2018-09-17

LAGA KRAFT:
2019-02-27

UPPRÄTTAD:
2018-09-10

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR

KRAPPERUP DEL AV 19:1, ”LERHAMNSHUSET NR 9”

LERHAMN, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN

ANTAGANDEHANDLING
STANDARD FÖRFARANDE

SKALA: 1: 500 (A2)

Anna Thott
Plan- och bygglovschef

Madeleine Meiby
Planarkitekt



PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR KRAPPERUP DEL AV 19:1, "LERHAMNSHUSET NR 9"

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN

Planändringen ska läsas tillsammans med underliggande detaljplan för Krapperup del av 19:1, "Lerhamnshuset nr 9", laga kraft 2004-11-26

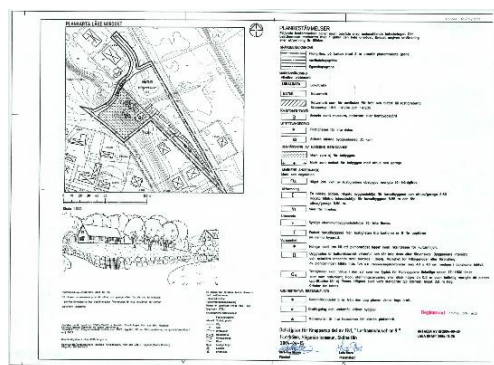


Foto av "Gyllenstiernska Krapperupstiftelsens arrendetorp" som planändringen berör samt plankarta tillhörande gällande detaljplan för Krapperup del av 19:1, "Lerhamnshuset nr 9"

LAGAKRAFTHANDLING, 2019-02-27



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En plankarta är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. 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.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, 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
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

Planändringen ska läsas tillsammans med underliggande *detaljplan för Krapperup del av 19:1, "Lerhamnshuset nr 9"*, laga kraft 2004-11-26

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:

Madeleine Meiby, planarkitekt
Mila Sladic, plan- och byggchef
Sverker Tingdal, stadsarkitekt
Felix Johansson, bygglövsarkitekt/ antikvarie
Oscar Häggström, planeringsarkitekt, WSP Sverige AB
Jessica Andersson, planeringsarkitekt WSP Sverige AB

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen av *detaljplan för Krapperup, del av 19:1, "Lerhamnshuset nr 9"*, laga kraft 2004-11-26 är att utöka byggrätten inom fastigheten Krapperup 19:11 för att möjliggöra uppförande av byggnaden Gyllenstiernska Krapperupstiftelsens arrendetorp.

Huvudidén med förslaget är att flytta torpet från sitt befintliga läge på Kalle Smes väg 29 till fastigheten Krapperup 19:11 för att undvika att byggnaden rivs och att de kulturhistoriska värdena kopplade till byggnaden försvinner.

Planförslaget innefattar:

- Reglering av prickmarken inom fastigheten för att möjliggöra för Gyllenstiernska Krapperupstiftelsens arrendetorp samt mindre toalettbyggnad
- Införande av egenskapsbestämmelser om utformning samt varsamhet gällande tillkommande byggnad

BAKGRUND, PLANBESKED

Ansökan om planändring inklusive "Projektplan för flyttning av Gyllenstiernska Krapperupstiftelsens arrendetorp" inkom till plan- och bygglovsavdelningen den 27 november 2014 från ägaren av fastigheten Krapperup 19:11 i Lerhamn. Syftet med planansökan är att utöka byggrätten på fastighet Krapperup 19:11 för att möjliggöra placering av en byggnad med höga kulturmiljövärden.

Kommunstyrelsen beslutade den 20 januari 2015 §1, att uppdra åt planavdelningen att genomföra ändring av detaljplan för del av fastighet Krapperup 19:11.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standardförfarande.



Detaljplaneprocessen normalt/enkelt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2013/14:126

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut i byggnadsnämnden sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget.

Samrådshandlingar för föreslagen detaljplan har upprättats den 2017-04-19.

Det är möjligt för samrådsgruppen att godkänna ett förslag till detaljplan redan under samrådet och därmed utesluta granskningen. Detta kallas *begränsat förfarande* och

godkännandet ska då göras aktivt av samtliga i samrådsgruppen. Eftersom detaljplaneförslaget inte har godkänts av samtliga i samrådsgruppen under samrådet har förslaget bearbetats och gått vidare till granskning.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i byggnadsnämnden genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen.

Granskningshandlingar för föreslagen detaljplan har upprättats den 2018-04-20.

Efter granskningen har förslaget bearbetats, och alla inkomna synpunkter från samrådet och granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till byggnadsnämnden för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

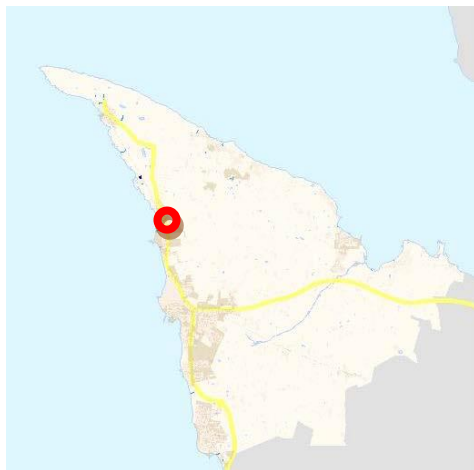
LAGA KRAFT

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 Höganäs kommun i de nordöstra delarna av Lerhamn, längs med Paradisvägen.



Aktuellt planområdet i kommunen



Aktuellt planområde i tätorten

Hela fastigheten omfattar cirka 1900 m², men planområdet för ändringen innefattar endast den utökade byggrätten inom fastigheten, vilken uppgår till 242 m². Marken som torpet ska flyttas till är idag outnyttjad igenväxt tomtmark som ligger nedanför en liten slänt, vilken skiljer denna plats från tomtens huvudbyggnad, Lerhamnshuset, som ligger ovanför slänten. Platsen för torpet ligger ca 6- 6,5 meter över havet.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet omfattar en del av fastigheten Krapperup 19:11 och ägs privat.



Karta: Fastighet Krapperup 19:11 (inom streckat grått område) samt ungefärlig markering av planområdet för ändringen (markerat med rött).



Karta: Fastighet Krapperup 19:11 (inom streckat grått område) samt ungefärlig markering av planområdet för ändringen (markerat med rött) och exempel på hur torpet och toalettbyggnaden kan placeras inom byggrätten (markerat med orange).

Teckenförklaring

-  Område för föreslagen byggrätt
-  Fastighetsgräns
-  Exempel placering av toalettbyggnad
-  Exempel placering av torp

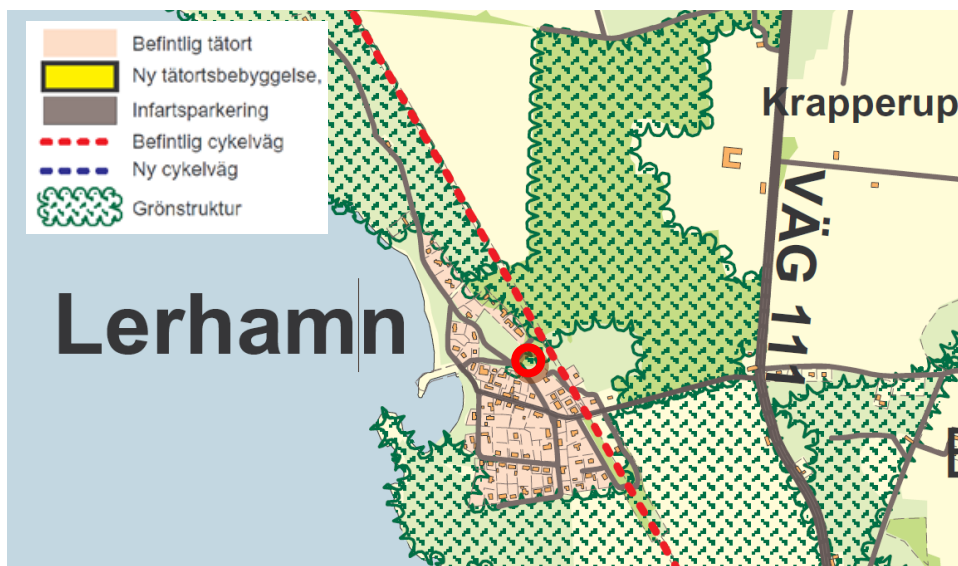


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

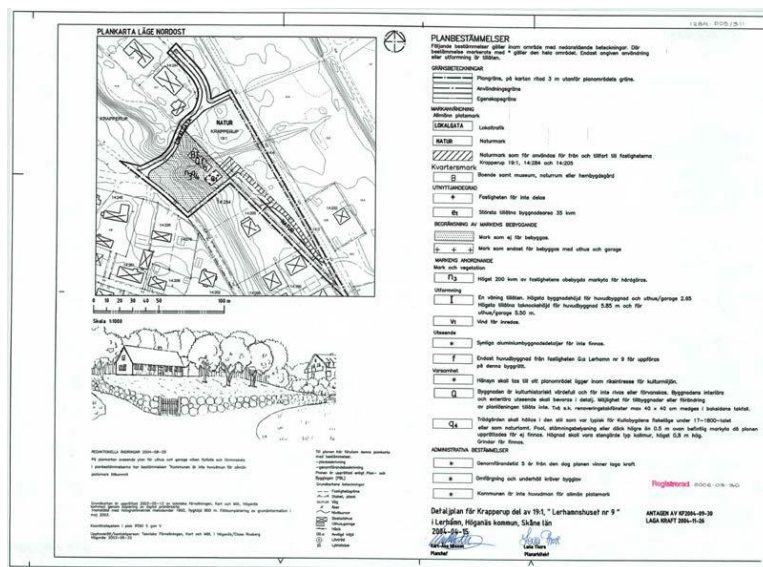
Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 vann laga kraft 2002-11-25. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet att området ska användas till bostadsbebyggelse.



Karta: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller Detaljplan för Krapperup del av 19:1, "Lerhamnshuset nr 9" som vann laga kraft 2004-11-26.



Plankarta: Detaljplan för Krapperup del av 19:1, "Lerhamnshuset nr 9"

DETALJPLAN FÖR KRAPPERUP DEL AV 19:1, "LERHAMNSHUSET NR 9"

Detaljplanen redovisar bland annat:

- Att området ska användas till boende samt museum, naturum eller hembygdsgård.
- Att endast huvudbyggnad från fastigheten G:a Lerhamn nr 9 får uppföras på byggrätten
- Att trädgård skall hållas i den stil som var typisk för Kullabygdens fiskeläge under 1700- 1800-talet eller som naturtomt.

Gällande detaljplan kompletteras med föreslagen ändring av detaljplan.



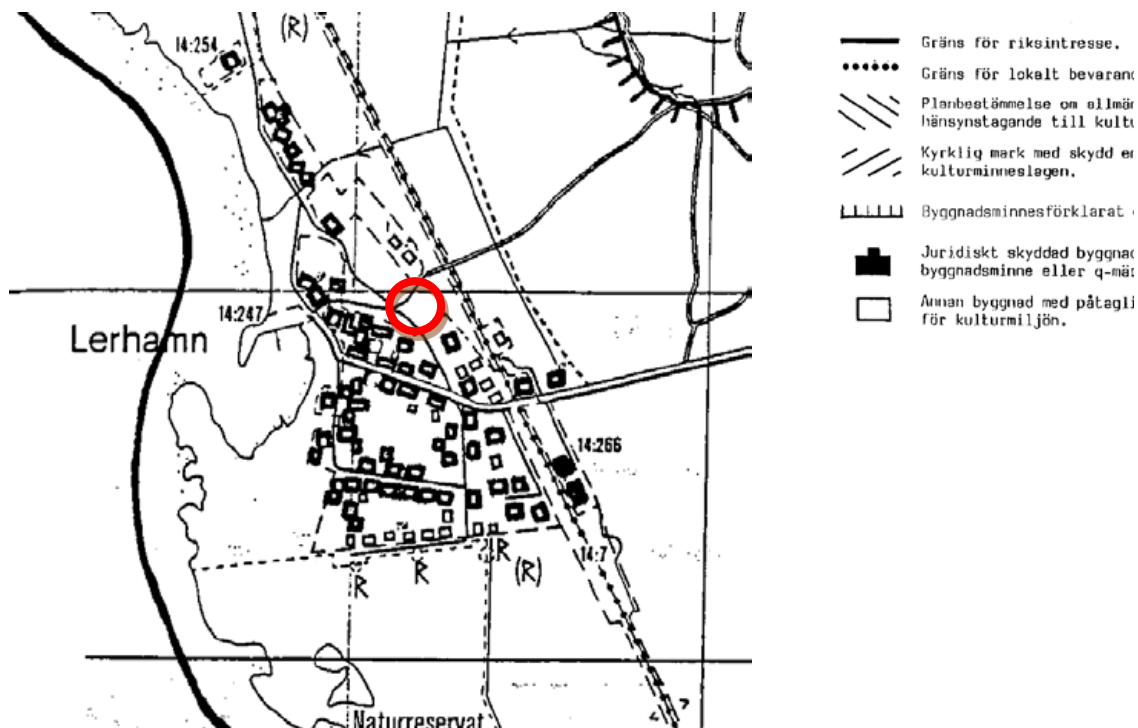
Utsnitt ur plankarta: Detaljplan för Krapperup del av 19:1, "Lerhamnshuset nr 9"

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Högnäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

Att Lerhamn är inom lokalt intresse för bebyggelsemiljöer och flera av byggnaderna intill fastigheten 19:11 anses ha påtagligt värde för kulturmiljön. Karaktären är sjöfarts- och fiskelägesmiljöer med 1800-talsprägel.



Karta: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram

NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplan för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och fungerar som en "kunskapsbank" och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten. Det aktuella planområdet berör inte något område som är medtaget i naturvårdsplanen.

RIKSINTRESSEN**KULTURMILJÖVÄRDEN**

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

KULLABERG - KRAPPERUP

Fastigheten ligger inom området Kullaberg som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Motivering till riksintresset är "Kustmiljö och odlingslandskap framväxet ur det forna Kulla fälad med bosättningskontinuitet sedan förhistorisk tid med talrika bevarade fornlämningsmiljöer i ett variationsrikt landskap med sockencentrum, bymiljöer, fiskelägen, badorter och en av landets äldsta, mycket strategiskt belägen fyrplats. Ur främst fiskelägena har successivt samhällsbildningar vuxit fram från tiden sent 1800-tal till tidigt 1900-tal." Lerhamn representerar ett av dessa fiskelägen med karaktäristiska fiskarstugor från sent 1700-tal till 1900-tal.

Syftet med detaljplanen är att inom fastigheten uppföra bebyggelse som är karaktäristisk för Kullahalvön under 1800-talet och går därför inte i strid med detta riksintresse.

NATURVÅRD

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

KULLABERG

Lerhamn utgör ett representativt odlingslandskap med fiskejordbruk i kustbygd. Norr om Lerhamn finns naturreservatet Möllehässle med, för Kullaberg, representativ naturbetesmark och ett kärrkomplex med botaniska, ornitologiska och amfibiska värden.

Planen bedöms inte strida mot riksintressets intentioner.

FRILUFTSLIV**KULLABERG**

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Syftet med planansökan är att stärka befintlig kulturmiljö och möjliggöra utveckling av besöksmål för turism och lokala brukare.

Planen bedöms därmed påverka friluftslivet, det rörliga friluftslivet och turism positivt.

KUSTZON

Se vidare för info i Skånes kustområden – ett nationallandskap för närmare beskrivning av kustzonen i Höganäs kommun.

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

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 florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken miljöbalken som lyder "Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret."

NATURA 2000

Planområdet angränsar inte direkt intill ett natura 2000-område. Däremot finns natura 2000-områden såväl norr som söder om orten Lerhamn. Syftet med planansökan bedöms inte påverka något av närliggande natura 2000-områden.



Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse natura 2000

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR**NATURRESERVAT**

Området berörs inte av områdesskyddet naturreservat enligt 7 kap 4-8§ miljöbalken. Norr om Lerhamn ligger däremot Möllehässle naturreservat och söder om orten ligger naturreservatet Nyhamnsläge- Lerhamn. Syftet med planen bedöms inte påverka något av de närliggande naturreservaten.



Karta: Planområdet i förhållande till områdesskyddet naturreservat

BIOTOPSKYDDSOMRÅDE

Området berörs inte av områdesskyddet biotopkyddsområde enligt 7 kap 11§ miljöbalken.

STRANDSKYDDSOMRÅDE

Området berörs inte av områdesskyddet strandskyddsområde enligt 7 kap 13-18§ miljöbalken.

MILJÖSKYDDSOMRÅDE

Planområdet berörs inte av miljöskyddsområde enligt 7 kap 19-20 § miljöbalken.

VATTENSKYDDSOMRÅDE

Planområdet berörs inte av vattenskyddsområde.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG**KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ**

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram eftersom fastigheten ligger inom Kullabergsområdet och tidigare tillhörde Krapperup slott. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande.

KULLABERG-KRAPPERUP

Kullabergsområdet uppvisar ett strikt och variationsrikt kulturlandskap med bebyggelsekontinuitet sedan förhistorisk tid. Av speciell betydelse för området är fornlämningarna, Arilds kapell, Krapperup slott med tillhörande landskap och byggnadsbestånd och fiskelägena med tillhörande strandängar. Bevarandevärd är även det stora antalet utmarksrester som visar områdets långa historia som utmark "kulla fälad".

Planförslagets syfte är i linje med detta regionala planeringsunderlag eftersom det innebär att kulturmiljön inom orten Lerhamn utvecklas.

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. I rapporten rekommenderas bland annat att komplettering av bebyggelse bör främst lokaliseras på insidan av etablerad kustbebyggelse.

Planförslagets syfte bedöms vara i linje med rapportens rekommendationer.



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Markanvändningen inom fastigheten utgörs idag av bebyggelse. En bostadsfastighet finns uppförd inom området, med trädgård. Nuvarande markanvändning stämmer överens med gällande detaljplan.

Platsen där torpet avses flyttas till utgörs idag av outnyttjad igenväxt tomtmark. Kullaleden passerar alldeles intill, samt en knutpunkt för Kullaleden ligger i direkt anslutning till platsen.

OMRÅDETS HISTORIA

I Lerhamn som ligger norr om Nyhamnsläge, söder om Mölle finns en liten hamn och en fin sandstrand. Fiskeläget anlades på 1720-talet på initiativ av Krapperups slott. Byn hette ursprungligen Nyläije, men för att inte förväxlas med Nyhamnsläge byttes namnet till Lerhamn på 1730-talet. Namnet kommer av att botten på hamnen består av blålera. Krapperups slott med sin engelska park ligger i anslutning till Lerhamn med fantastisk bokskog och under våren vitsippornas näste.

TORPETS HISTORIA



Bild av Krapperups arrendetorp som ska flyttas till aktuellt planområde

Det hus som avses flyttas till platsen inom det aktuella planområdet, utgörs av ett torp, som idag är i dåligt skick. Risken är stor för att torpet skall rivas, då den sista arrendatorn skall flytta från platsen. Dess ålder är svår att fastställa exakt, men platsen för torpet var fram till 1860 obebyggd och en gemensam torvmosse för Bräcke by, enligt äldre karta. Rent allmänt uppfördes korsvirkeshus i Brunnby socken fram till ca 1850-60 med stomme av ek. Detta torp har däremot en stomme av klenare fur, vilket också talar för att det är från senare delen av 1800-talet. Tiden för uppförandet bör därför kunna ringas in till perioden 1860-1890.

Torpet har högst sannolikt varit helt, eller delvis, klätt med faluröd locklistpanel vilket kan utläsas av fönsterna som inte är i liv med fasaden samt det faktum att torpet är byggt i en byggnadstekniskt klenare konstruktion. Med panel som väderskydd kan nämligen stommen vara klenare. Längs kusterna uppfördes det dock många gånger enbart panel mot de mest utsatta väderstrecken d.v.s. mot väst och nordväst och det är just dessa sidor av torpet som är klädda med panel idag.

En tillhörande ekonomibyggnad låg tidigare strax intill men revs någon gång efter 1998 och ersattes med ett mindre skjul/utedass. Under modern tid har huset inhyst gäster mestadels under sommaren och trots detta undgått modernisering.

Till torpet har det troligtvis varit knutet ett småbruk som var knutet till Krapperups gods. Småbruket försörjde sannolikt en typisk kullahalvöfamilj om föräldrar samt 4-8 barn. Småskaligt lantbruk samt fiske från godsets hamn i Lerhamn strax nedanför utgjorde ofta försörjningen.

Torpet utgörs av en mindre nordvästskånsk länga som troligtvis kan ha förlängts med fackverk under tidens gång, vilket var vanligt förr. Måtten är ca 12 x 5 meter. Torpet består i sin grund av en korsvirkeskonstruktion i furu med fyllningar av lertegel samt ett brant sadeltak som ursprungligen varit täckt med takspån eller halmtak, mest troligtvis det senare. Grunden saknar ventilation och vilar på en större mängd dränerande sjösand. Fönsterna består av spröjsade enkelbågar och är troligtvis över 100 år gamla. Toalett och bad saknas.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet ligger i bymiljö i den norra delen av Lerhamn. Lerhamn utgår från ett gammalt fiskeläge från 1700-talet men inriktningen kom att bli mer mot sjöfart. Orten ligger på gamla Möllebanan och hade tidigare två badhus. Karaktäristiskt för orten är fiskarstugor från sent 1700-tal till 1900-tal. En höjdrygg går genom orten i nordväst-sydöstlig riktning.

GEOLOGI

Planområdet ligger på en sedimentär berggrund med jordlager bestående av postglacial sand.

FRITID OCH REKREATION

Planområdet ligger i direkt anslutning till Kullaleden som norrut fortsätter förbi Möllehässles naturreservat. Platsen gränsar även till byns mer centrala delar med parkering, midsommarplats mm.

Lerhamns naturnära läge inbjuder till sköna upplevelser vid havet, såväl som på Kullaberg. Bad, golf, fiske och vattensporter är exempel på aktiviteter som finns i området. En småbåtshamn finns också i anslutning till Lerhamn.

Strax öster om Lerhamn ligger Kullahalvöns vingård.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markgrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen.

BEBYGGELSE

Flera för kulturmiljön värdefulla byggnader, från 1800-talet, finns i närheten av området. Befintlig huvudbyggnad, Lerhamnshuset, är från slutet av 1700-talet och är i gällande detaljplan Q- märkt, dvs. byggnaden anses kulturhistoriskt värdefull och får inte rivas eller förvanskas.

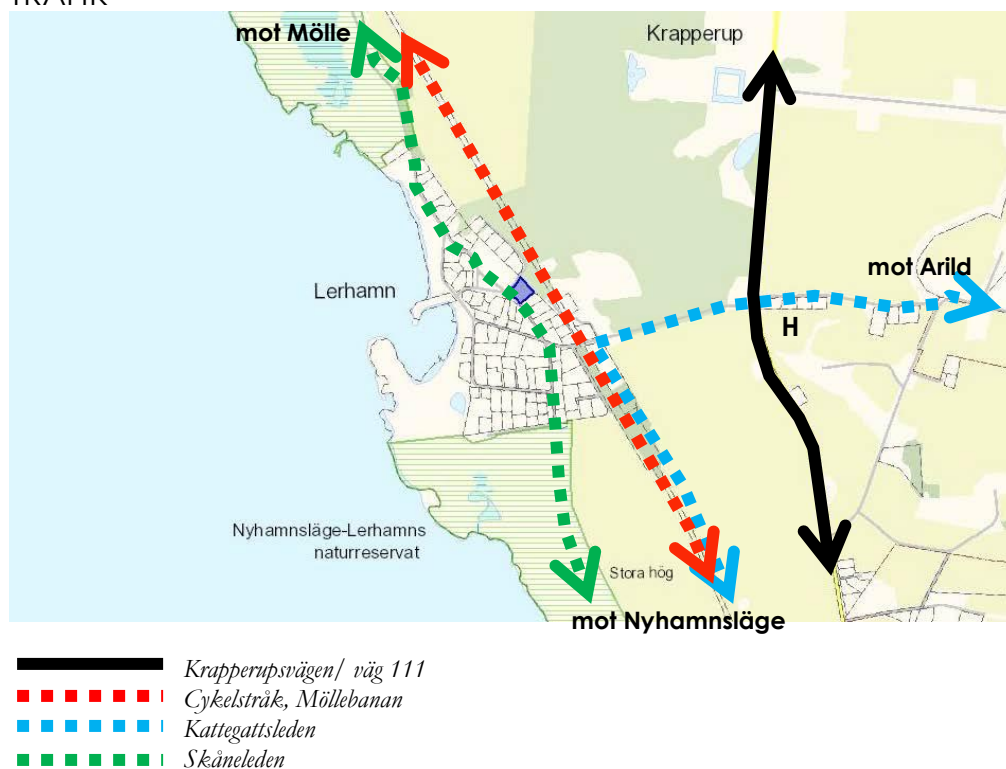
ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Lerhamn ligger ca 8 km norr om Höganäs som är centralorten med all service.

Vad gäller skola, ligger Nyhamnsskolan närmast Lerhamn. Nyhamnsskolan i Nyhamnsläge består av förskolorna Stinsängen och Strandbacken med vardera tre avdelningar med barn mellan 1-5 år och av Nyhamnsskolan som är en F-9 skola med cirka 430 elever. En fritidsgård finns belägen på Nyhamnsskolan och är öppen för ungdomar från årskurs 6 och äldre

I Nyhamnsläge som ligger ungefär 5 minuter med bil från Lerhamn finns en fullt utrustad mataffär, en mysig pizzeria och två frisörsalonger

TRAFIK



GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Flera välkända rekreations-, gång- och cykelstråk finns inom 200 meter från planområdet. Överordnat cykelstråk finns på Möllebanans banvall, strax öster om planområdet. Stråket går i nord-sydlig riktning mellan Höganäs och Mölle. Kattegattsleden viker av från Möllebanan strax söder om planområdet, för att fortsätta mot Arild. Längs Paradisvägen, som ligger intill planområdet, går Skåneleden förbi.

BILTRAFIK

Planområdet ligger i direkt anslutning till en lokalgata, Paradisvägen, där trafiken bedöms vara av mycket begränsad karaktär. Cirka 500 meter öster om orten Lerhamn går Krapperupsvägen/ väg 111.

KOLLEKTIVTRAFIK

Det finns goda kommunikationer från Lerhamn med buss 222 från Mölle samt 223 från Arild som avgår med regelbundna tider.

Busshållplats för regionbussen 222 mellan Höganäs och Mölle ligger drygt 600 meter bort på Krapperup, Lerhamnsvägen. Turtätheten är en halvtimme- en timme beroende på tid på dagen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VATTEN OCH AVLOPP**

Fastigheten är försörjd med kommunalt vatten och avlopp. Toalett och bad saknas idag i torpet som avses flyttas till platsen.

DAGVATTENHANTERING

Ny bebyggelse kan kopplas till kommunal dagvattenanslutning.

AVFALL

Hanteringen av avfall sköts av teknik- och fastighetsförvaltningen på kommunen

ÖVRIGA LEDNINGAR

Fastigheter kan kopplas till Skanovas nät för bredband och telefoni eller till Höganäs energis öppna fibernät. Samtliga ledningar ligger längs med Paradisvägen.

HÄLSA, SÄKERHET**MARKFÖRORENINGAR**

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

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Ingen risk för översvämning bedöms föreligga.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning för inom det specifika planområdet har inte genomförts.

BULLER

Området bedöms inte vara påverkat av buller. Lokalgatan som går förbi fastigheten är en mindre grusbelagd väg, främst för boende i kvarteret. Krapperupvägen går förbi Lerhamn drygt 500 meter bort, och bedömer inte påverka fastigheten negativt av vägbuller, främst eftersom planområdet ligger i lä bakom Littorinavallen.



PLANFÖRSLAG

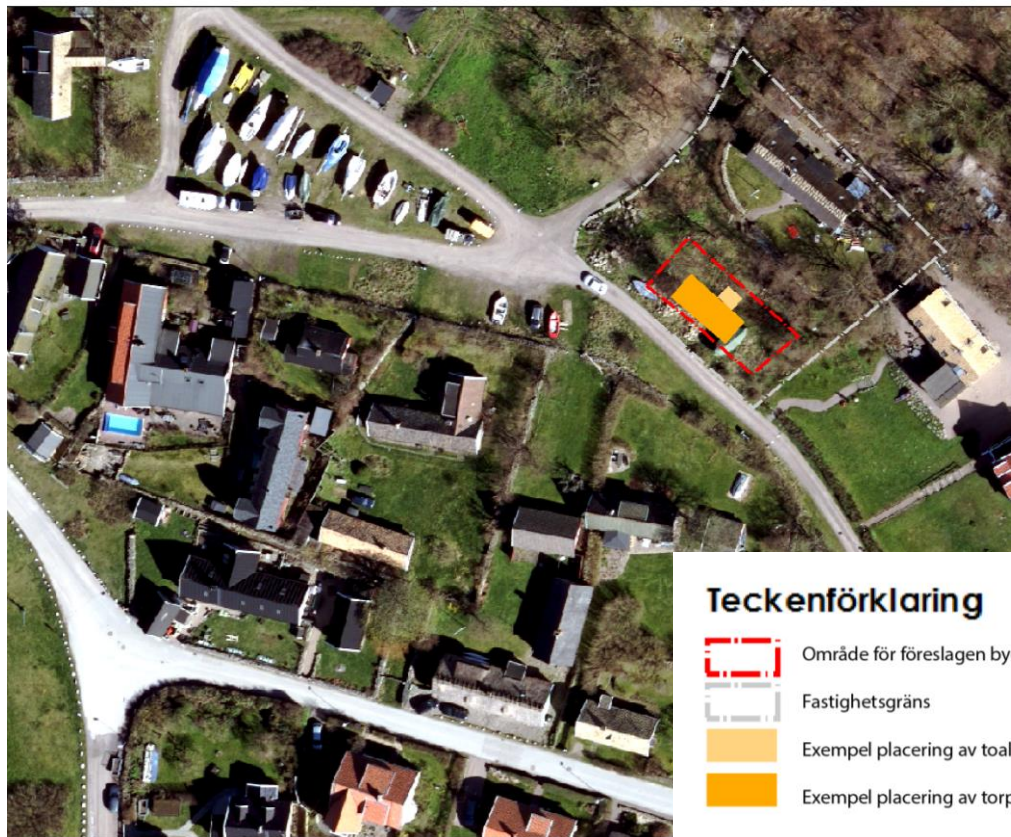
SAMMANFATTNING

Markanvändningen omfattar boende, museum, naturum eller hembygdsgård. Syftet med ändringen av *detaljplan för Krapperup, del av 19:1, "Lerhamnshuset nr 9", laga kraft 2004-11-26* är att utöka byggrätten inom fastigheten Krapperup 19:11 för att möjliggöra uppförande av byggnaden Gyllenstiernska Krapperupstiftelsens arrendetorp.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner då markanvändningen skall utgöras av bostads- och besöksanläggning.

Ändringen ska läsas tillsammans med underliggande *detaljplan för Krapperup del av 19:1, "Lerhamnshuset nr 9", laga kraft 2004-11-26*.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE



BOSTADSBEBYGGELSE

Syftet med detaljplanen är att kunna flytta Gyllenstiernska Krapperupstiftelsens arrendetorp till platsen, för att undvika att byggnaden rivs och att de kulturhistoriska värdena kopplade till byggnaden försvinner.

Syftet är att primärt rädda huset från rivning och bevara byggnaden. I byggnaden avses gamla kulturminnen från Lerhamn att kunna bevaras, och huset kan även hyras ut under vissa tider under året. Användningen av kvarteretsmarken är, liksom i gällande detaljplan, B: Boende, museum, naturum eller hembygdsgård.

Torpet är med sin volym, korsvirkeskonstruktion, kulör, material och exteriöra samt interiöra bevarande, en kulturhistoriskt värdefull byggnad som är väl förankrad i den regionala byggnadstraditionen på Kullahalvön under 1800-talets andra hälft. Den är också en god representant och viktig vittnesbörd från 1800-talets torpartillvaro. Entrédörren med fem parallella pyramidspegel, samt de två rombformade fönstren på jämte sidor dörren anknyter dessutom till vad som verkar vara något av ett särdrag bland de äldre byggnaderna i Lerhamn.

Eftersom huset är placerat vid Kullaleden kan det även enkelt knyta an till turismen. En informationsskylt avses att sättas upp utanför huset med dess historia och torpets för trakten typiska konstruktion och utseende.

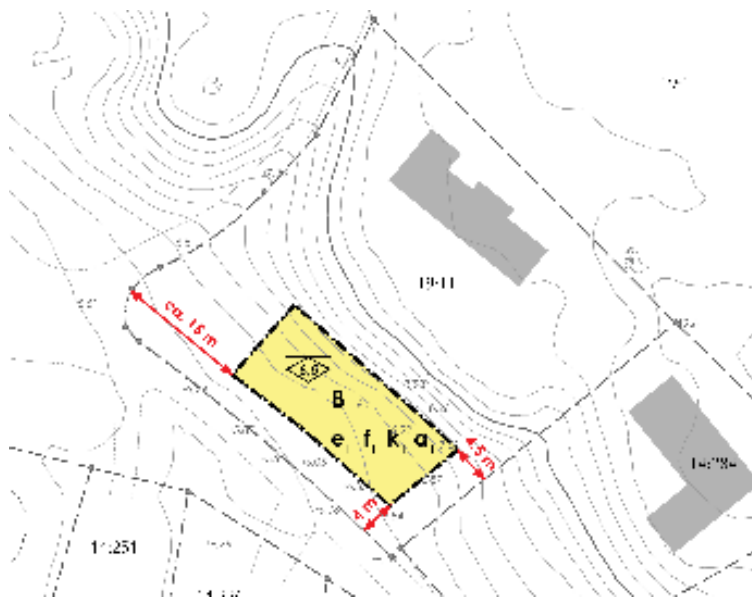
KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Syftet med detaljplanen är att inom fastigheten uppföra bebyggelse som är karaktäristisk för Kullahalvön under 1800-talet och går därför inte i strid med detta riksintresse. Förslaget följer också kulturmiljöprogrammets rekommendationer.

Torpet skall renoveras och återuppföras efter flytt till sitt ursprungsskick. Till byggnaden kommer troligen en toalettbyggnad att uppföras, vilket tillåts i detaljplanen.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

- I detaljplanen är utnyttjandegraden inom planområdet begränsad. Totalt tillåts 75 kvadratmeter maximal byggnadsarea att uppföras.
- Högst nockhöjd tillåts att vara 6,5 m hög.
- Inom planområdet får endast Gyllenstiernska Krapperupstiftelsens arrendetorp uppföras. Vidare tillåts toalettbyggnad uppföras sammanbyggd med torpets baksida. Toalettbyggnad ska uppföras så liten som möjligt, vara klädd i exempelvis falurödfärgad locklistpanel och i höjdd ej överstiga torpets takfall/taksprång.
- Uppförd byggnads allmänna karaktär som torp på Kullahalvön under 1800-talets andra hälft skall bibehållas. Underhåll ska ske med teknik, utformning och material som är karaktäristiska för byggnadstraditionen på Kullahalvön under 1800-talets andra hälft. Övriga ändringar är bygglovspliktiga.
- Sockeln bör ha ett ytskikt av gråsten och sockelhöjden, d.v.s. höjden från marknivå till syll, bör inte överstiga 30 cm.
- De fasader som vetter åt väst och nordväst bör kläs med locklistpanel liknande befintlig och målas med falurödfärg, övriga fasader får lämnas med synligt korsvirke eller kläs med locklistpanel.
- För att torpet ska kunna användas som bostad, museum, naturum eller hembygdsgård får man, i enlighet med aktuella gällande lagar och förordningar som reglerar krav på byggnader, restaurera byggnaden och material får bytas ut så länge torpets volym och allmänna karaktär som torp på Kullahalvön under 1800-talets andra hälft inte förvanskas. Antikvarisk kompetens bör medverka under uppförandeprocessen.



Byggrättens placering på fastigheten och avstånd till angränsande fastigheter

RIKTLINJER FÖR NATUR OCH TRÄDGÅRDS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

En bestämmelse är angiven på plankartan som anger att trädgården ska hålla den stil som var typisk för Kullabygdens fiskeläge under 17-1800 talet eller som naturtomt. Pool, stämningsbelysning eller däck högre än 0,5 m ovan befintlig markyta då planen upprättades får inte finnas. Denna bestämmelse, med tillägget "Hägnad ska vara av stengärde typ kallmur, högst 0,8 m hög. Grindar får finnas", finns även på gällande plan som föreliggande ändring är kopplad till.

PARKERING

Parkering ska anordnas inom fastigheten enligt kommunens gällande parkeringsnorm. Trädgården ska dock fortfarande hållas i den stil som beskrivs under ovanstående avsnitt och hårdgörande med asfalt eller dylikt är därför inte tillåtet.

TRAFIK

Fastigheten används i nuläget som bostad med angöring av bil österut, mot Knavfes väg. Planändringen medför en mindre utökning av befintlig tillåten användning (bostad, hembygdsgård och naturum) som troligen kommer att innebära en ny angöring till fastigheten från Paradisvägen i väster. En angöring mot Paradisvägen från fastigheten är redan möjlig i gällande detaljplan. I praktiken innebär däremot den föreslagna planändringen en större sannolikhet att Paradisvägen påverkas av en trafikökning. Påverkan bedöms emellertid som mycket måttlig. Den trafikökning som planändringen innebär bedöms inte heller ha en väsentlig påverkan på trafikflöden i och till Lerhamn.

En utökning av befintlig verksamhet med kulturhistorisk prägel nära såväl Kattegattleden, Skåneleden samt cykelstråket på Möllebanan kan också främja antalet besökande i Lerhamn som väljer bort bilen helt och istället vandrar eller cyklar.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP SAMT DAGVATTENHANTERING

Ny bebyggelse kan kopplas på kommunalt vatten och avlopp samt kommunalt dagvattensystem. Toalett och bad saknas i torpet som avses flyttas till platsen. Detaljplanen tillåter uppförandet av en toalettbyggnad och eventuellt avlopp kan kopplas till fastighetens servis som ligger nordväst om planområdet.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Fastigheten kan kopplas till Skanovas nät för bredband och telefoni. Ledningarna ligger på kvartersmark längs med Paradisvägen. Här ligger även elledningar.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas hösten 2018.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har 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.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

MILJÖKONSEKVENSER

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Planen påverkar kulturmiljön, friluftsliv och turism positivt. Övriga bestämmelser som finns för området rörande riksintresse för naturvård och kustzon, de regionala planeringsunderlagen och kommunens översiktsplan påverkas inte av planens genomförande.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planen påverkar friluftsliv och turism positivt. I direkt anslutning till planområdet ligger Kullaleden, samt en av dess knutpunkter. Anknytningen till leden blir direkt och för framtida användningsområden såsom bhus/museum blir lokaliseringen naturlig då den gränsar till byns centrala delar med parkering, midsommarplats etc. Positiva sociala konsekvenser bedöms uppstå

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Inga ekonomiska konsekvenser bedöms uppstå. Kommunen erhåller inte några ökade kostnader.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Inga fastighetsrättsliga konsekvenser uppstår. Detaljplaneområdet kommer att ingå i den privat ägda fastigheten Krapperup 19:11.