

**Akt nr:**  
**1284-P08/393**

**\*AU\$1284-P08/393\***

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
Skåne län

## HANDLINGAR

|                                              |                         |
|----------------------------------------------|-------------------------|
| Upprättade år<br>2008                        | Ärendenummer<br>M081096 |
| Ärende<br>Detaljplan för Mölle 14:99 i Mölle |                         |
| Kommun<br>Höganäs                            |                         |
| Län<br>Skåne                                 |                         |

Till akten hör

.....<sup>1</sup>..... band

.....<sup>14</sup>..... numrerade sidor

.....<sup>-</sup>..... inneliggande kartor

.....<sup>1</sup>..... andra kartor

**1284-P08/393**



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET  
PLANAVDELNINGEN

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
SKÅNE LÄN

Ink . 2008 -05- 0 6

Dnr.....1081096.....

2008-03-17

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Mölle 14:99 i Mölle,  
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2008-02-07 § 3 antagit  
detaljplan för Mölle 14:99 i Mölle, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

**Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 6 mars 2008.**

Planavdelningen

Karl-Ake Nilsson

planechef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad  
Lantmäterimyndigheten



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

## PLANBESKRIVNING

Enkelt planförfarande

Detaljplan för fastigheten  
**Mölle 14:99 i Mölle**  
Höganäs kommun, Skåne län



*Befintlig byggnad*

### HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser  
och illustrationskarta

#### **Planbeskrivning**

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Grundkarta

Detaljplanen har

upprättats: 2007-10-11

antagits av KF: 2008-02-27

vunnit laga kraft: 2008-03-06

## Planens syfte och huvuddrag

### Syfte

Detaljplanen ska möjliggöra bostäder på fastigheten Mölle 14:99.

### Huvuddrag

En ersättande detaljplan upprättas för aktuell fastighet för att göra det möjligt att utnyttja huvudbyggnaden för bostäder i stället för hotell. Samtidigt utökas möjlighet till uppförande av uthus.

Planprocessen genomförs som enkelt planförfarande.

### Bakgrund

Den 7 december 2006 sökte ägaren till den aktuella fastigheten om ändring av gällande detaljplan för att kunna ändra om från hotellverksamhet till bostäder.

Hotellverksamheten på fastigheten Mölle 14:99 är i motsats till övrig hotellverksamhet i Mölle en ny företeelse. Huvudbyggnaden uppfördes år 2003 för att användas som hotell. Ändamålet har stöd i gällande detaljplan. Tidigare byggnad på aktuell fastighet användes för handelsändamål.

Hotellbyggnaden/verksamheten på fastigheten Mölle 14:99 är inte en del i den verksamhet som är/var en betydande del i Mölles historia och image. Till följd härav är byggnaden/verksamheten inte en del i de kulturvärden som bedömts betydelsefulla att värna för framtiden. Byggnadens plats i Mölle gör att den inte är en del i den kulturhistoriskt viktiga byfronten mot hamnen och havet.

Mot denna bakgrund såg kommunstyrelsen positivt på fastighetsägarens ansökan om att få genomfört en planändring så att bostäder blir möjliga på fastigheten Mölle 14:99. Kommunstyrelsen beslöt den 5 juni 2007 att uppdraga åt planavdelningen att genomföra planprocess för nämnd fastighet och i denna pröva möjligheten till begärd förändring. Kommunstyrelsen beslöt också om tidsplan som innebär att arbetet skall utföras hösten/vintern 2007 – 08.

## Förenlighet med Miljöbalken samt behovsbedömning.

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kap

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

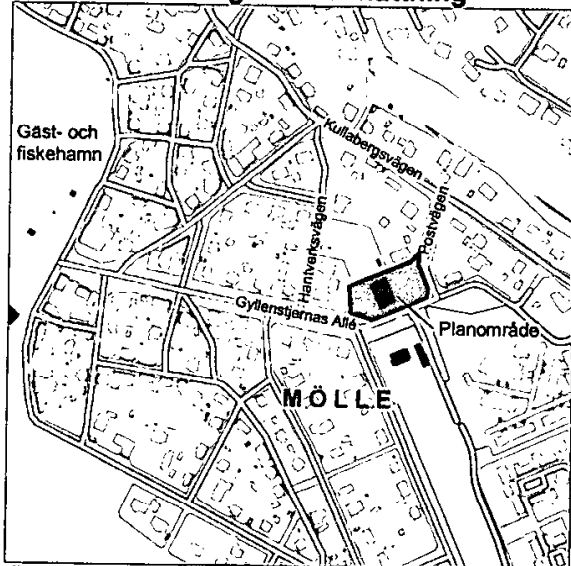
### Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen eller ändringen, om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen finner att så är fallet.

Den aktuella detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför genomförs inte ytterligare miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Planens konsekvenser redovisas i planbeskrivningen

## Plandata

### Planområdets läge och omfattning



*Översiktskarta*

Planområdet är beläget i centralt i Mölle samhälle i Höganäs kommun och omfattar endast den aktuella fastigheten. Fastigheten ansluter i väster och i norr till tomtmark i det egna kvarteret, i öster till Postvägen och i söder till Gyllenstjärnas allé och Mölle hamnallé

### Areal

Fastighetens areal är 2411 kvm.

### Markägare

Fastigheten är i privat ägo.

### Beskrivning av området

Fastigheten är bebyggd med ett två och ett halvt planshus och ett mindre uthus. Väster om huset finns en trädgård och öster om huset finns en parkering och kommunikationsstråk.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplaner

Planområdet ingår i översiktsplanen för Höganäs kommun antagen av kommunfullmäktige i oktober 2002 och aktualiserad i december 2005. Ändring i detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

### **Gällande detaljplaner**

Gällande detaljplaner för området är dels en byggnadsplan som vann laga kraft den 11 september 1975, denna plan gäller för fastighetens västra del med hus och trädgård, dels en detaljplan som vann laga kraft den 25 april 1996 och omfattar parkeringen. Båda detaljplanerna saknar genomförandetid.

### **Riksintresse**

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövård Kullaberg- Krapperup. Riksintresset omfattar i princip hela Brunnby socken och utgör en sammansatt kulturmiljö med ett rikt antal fornlämningar, sedan medeltiden präglad av Krapperups gods. Till riksintresset hör godslandskapet med ålderdomliga bystrukturer och arrendegårdar, kyrkbyn Brunnby och fiskelägesmiljöerna i Mölle, Arild, Lerhamn och Skäret. Kommunens bedömning är att det inom det riksintresset kan identifieras värdekärnor som är särskilt känsliga och att Mölle utgör en sådan.

### **Förutsättningar**

#### **Höjdförhållanden**

Fastigheten ligger ca 10 meter över havets medelvattennivå. Nivåskillnaden inom fastigheten är drygt 1 meter.

#### **Mark och vegetation**

Väster om huvudbyggnaden finns en trädgård, öster om finns en parkering med viss gränsvegetation och en gräsyta.

#### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar berör planområdet. Vid eventuella fornlämningsfynd gäller bestämmelserna i fornlämningslagen.

#### **Bebyggelse**

Huvudbyggnaden är uppförd år 2003. Dess användning är hotell. Huset är uppfört i 2 ½ plan. Huvudbygganden har i gestaltning och utförande anpassats till platsens karaktär. Ett mindre uthus finns på fastigheten.

#### **Offentlig och kommersiell service**

Offentlig och kommersiell service är mycket begränsat i Mölle samhälle. Matvaruaffär finns i Brunnby och Nyhamnsläge och ett bredare utbud av affärer finns i centralorten. Förskola, Skola och fritidshem finns i Nyhamnsläge.

#### **Trafik**

Planområdet ansluter trafikmässigt till Postvägen. Parkeringen rymmer 17 bilar. Kollektivtrafikhållplats finns vid busstationen vid Mölle Hamnallé.

#### **Luftföroreningar**

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

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

Genomförda mätningar i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormen. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värde för partiklar överskrider ibland normen.

### **Radon**

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde. Fastigheten är bebyggd.

### **Teknisk försörjning**

All nödvändig teknisk försörjning för ny bebyggelse finns i området. Sophantering sker inom fastigheten. Närmaste återvinningsstation ligger vid Kapellet, Kullabergsvägen

### **Störningar**

Mölle Hamnallé och Gyllenstjernas allé är huvudgator i området och tillfartsgator till Mölle hamn och har i och med detta periodvis relativt mycket trafik.

Årsmedeldygnstrafiken är dock mycket liten. Vid omvandling till bostäder skall eventuella bullerstörningar beaktas och detta kan leda till att bullerskyddsåtgärder erfordras. Befintligt plank utmed gata ger fastigheten bra skydd mot buller på uteplatser. Sttax söder om fastigheten finns ortens busshållplats. Störningar från denna bedöms som små.

Andra verksamheter som eventuellt kan orsaka störningar finns inte i planområdets närhet.

## **Planens utformning**

### **Den ersättande detaljplanens bestämmelser**

Förslaget till ny detaljplan innebär ändring av användningen av befintlig huvudbyggnad som hittills har utnyttjats för hotellverksamhet. Ny användning som möjliggörs är bostäder. Detta kan innebära att större utrymmen för förråd mm kan behövas. Långsiktigt kan också huvudbyggnaden behöva byggas till.

Fastigheten och dess byggnader är en del i riksintresset för kulturmiljövård benämnt Kullaberg – Krapperup. Vid nybyggnationen på fastigheten år 2003 värderades den tillkommande bebyggelsen i relation till riksintresset. Det konstaterades då att den inte innebar någon påtaglig skada för riksintresset och kunde uppföras. Denna detaljplan ger inte anledning till ändring av nämnd värdering.

### **Bostäder**

Befintlig huvudbyggnad på fastigheten Mölle 14:99 uppfördes för hotellverksamhet med stöd av då gällande detaljplan. Nu ersätts detta regelverk med regler för bostäder vilket innebär att befintlig byggnad kan omändras och övergå till bostadsändamål. Byggandets läge konfirmeras i detaljplanen. Mindre utbyggnadsmöjlighet ges åt väster och för kupor åt öster för eventuella framtida förändringsbehov.

I denna plan införs bestämmelser för byggnaderna som ansluter till rådande förhållanden. Byggnadshöjden sätts till 6,5 meter vilket t ex ger möjlighet till byggande av kupor åt öster. För att begränsa huvudbyggnadens höjd införs regel om största taklutning om 35 grader, vilket är lika med befintlig.

Bestämmelser införs också för att vid tillbyggnad eller nyuppförande anpassa bebyggelsen till platsens bymiljö och för hänsynstagande till riksintresset för kulturmiljö.

### **Uthus**

Boende kan innebära större krav komplementbyggnad och därför införs möjlighet till tillbyggnad av befintligt uthus.

### **Gestaltning**

Fastighetens läge i Mölle och i riksintresset för kulturmiljövård – Kullaberg/Krapperup samt den bygglovsprövade befintliga bebyggelsen på fastigheten motiverar att regler införs för byggnaders utformning. Tak och fasader ska utföras i angivna material och färger. Tak ska utföras som sadeltak på huvudbyggnad.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

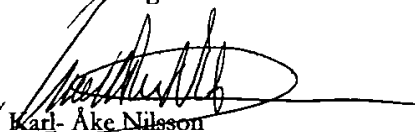
Planens genomförande innebär i huvudsak ändrad användning av befintlig hotellbyggnad. Möjlighet till uppförande av utökning av förrådsbyggnad är en mindre förändring i förhållande till befintlig situation. Planens genomförande bedöms inte medföra sådana förändringar för omgivningen att den inte kan godtas.

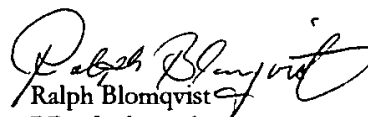
Befintliga förhållanden och möjlighet till utökning av huvudbyggnad och komplementbyggnad regleras med bestämmelser om placering, utformning och utförandet utifrån bedömning av platsens förutsättningar och påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. Riksintresset för kulturmiljövård bedöms därför inte påverkas negativt till följd av planens genomförande.

### **Medverkande tjänstemän**

Stadsantikvarie Henrik Ranby och planassistent Agneta Olsson

Planavdelningen

  
Karl-Åke Nilsson  
Planchef

  
Ralph Blomqvist  
RB- plankonsult



HÖGANÄS KOMMUN  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Enkelt planförfarande

Detaljplan för fastigheten  
**Mölle 14:99 i Mölle**  
Höganäs kommun, Skåne län



*Befintlig byggnad*

### HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser  
och illustrationskarta  
Planbeskrivning  
**Genomförandebeskrivning**

Detaljplanen har  
upprättats: 2007- 10- 11  
antagits av KF: 2008-02-27  
vunnit laga kraft: 2008-03-06

## Organisatoriska frågor

### Allmänt

Detaljplanen upprättas i syfte att möjliggöra bostäder på fastigheten Mölle 14:99.

Tomtmarken är privatägd.

### Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde. Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från fastighetsägare.

### Tidplan

Planarbete bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under hösten/vintern 2007.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

### Tekniska frågor

#### Tekniska anläggningar

Det behövs ingen utbyggnad av tekniska anläggningar.

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

Kabelvisning ska ske före igångsättning av markarbeten.

### Fastighetsrättsliga frågor

Det är inga fastighetsrättsliga åtgärder nödvändiga.

För planområdet finns ingen gällande tomtindelning.

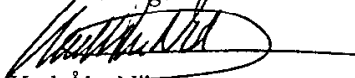
Planområdet belastas av ledningsrätt.

### Ekonomiska frågor

Detaljplanen medför inga kostnader för Höganäs kommun.

Planarbetet sker på fastighetsägaren till Mölle 14:99 bekostnad.

Planavdelningen



Karl Åke Nilsson

Planchef