



Akt nr:
1284-P466

AU\$1284-P466

Upprättade år 2011	Ärendenummer M112472
Ärende Detaljplan för Mölle 12:3 m fl	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...../..... band

.....⁵⁷..... numrerade sidor

.....[—]..... inneliggande kartor

...../..... andra kartor

1284-P466

P



HÖGANÄS KOMMUN

2011-11-08

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Lantmäteriet
Vänersborg

2011-11-24

Dnr.....

Detaljplan för Mölle 12:3 m fl. i Mölle
Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2008-09-30 § 315 antagit detaljplan för Mölle 12:3 m fl. i Mölle Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2010-03-29 och av Regeringen 2011-10-20

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 20 oktober 2011.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

LAGAKRAFT

Detaljplan för
Mölle 12:3 m fl, i Mölle
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utställningsutlåtande

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har upprättats: 2008-06-10, reviderad 2008-09-01

Antagits av BN: 2008-09-30

Laga kraft: 2011-10-20

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att modernisera gällande detaljplan, tillföra byggrätt på fastighet som saknar sådan samt att upprätta skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Vidare ska visa naturvärden behandlas.

Planbestämmelserna anpassas efter befintlig bebyggelse samt medger viss tillbyggnad. En nybildad fastighet får byggrätt jämförbar med närliggande befintlig byggnad. Denna byggrätt ersätter en tidigare som därmed utgår. Huvudbyggnaderna på två fastigheter ges skyddsbestämmelser. Detta tillsammans med utformningsbestämmelser för ny- och ombyggnad värnar den kulturhistoriskt riksintressanta miljön i denna del av Mölle.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Mölle 12:3 och 12:192 har ansökt om planändring för nybyggnation på en nybildad fastighet. Byggnadsnämnden uppdrog senast den 9 oktober 2007 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Mölle 12:3 m fl. Planarbetet prioriterades med en tidplan som innebär antagande under 2008. Planområdet har efter beslut i byggnadsnämnden utvidgats bl.a. utifrån intresset att diskutera skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen samt för behovet av modernisering av planbestämmelser i övrigt inom området.

Tidsplan och planprocess

Planförfarandet har ändrats av byggnadsnämnden och detaljplaneprocessen slutförs nu som normalt planförfarande med utställningen. Utställning beräknas ske sommaren - hösten 2008 och planen beräknas bli antagen före årsskiftet.

Förenligt 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. En byggrätt ersätts med en annan. Den nya byggrätten ges utmed befintlig väg och marken inne i kvarteret hålls i likhet med gällande detaljplan fri från bebyggelse.

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 bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan 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 finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

Plandata

Planområdets läge och omfattning



Planområdet ligger utmed Ransviksvägen och Solviksvägen i den norra delen av Mölle i Höganäs kommun och omfattar fastigheterna Mölle 12:192, 12:3, 12:5, 12:6 och Mölle 12:9-12:10. Området upptar ca 1ha.

Markägförhållanden

Marken är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer



Fastighet Mölle 12:6 från nordost

Enligt gällande översiktsplan utgör gällande detalplaners gränser den yttre bebyggelsegränsen mot landskapet runt Mölle. Planområdet ligger i utkanten av byn upp mot Kullaberg. Översiktsplan för Höganäs kommun anger att Mölle by är en värdekärna i riksintresset för kulturmiljövård benämnt Kullaberg-Krapperup. Kommunens ambition är att i detaljplanering säkerställa de kulturhistoriska värdena i nämnda värdekärna.

Riksintressen

Mölle omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism, kulturmiljövård, kustzonen, friluftsliv och fritidsfiske samt naturvård. Området gränsar till Kullabergs naturreservat, Natura 2000 habitatdirektivet och Natura 2000 fågeldirektivet. Aktuellt planområde är kvartersmark i gällande plan och området är utbyggt med privata bostäder och trädgårdar. Användningen förändras inte i planförslaget.

Naturvård

Kullabergs geografiska läge och varierade naturmiljöer har gett en mycket rik flora och fauna med inslag av många arter som är hotade i Sverige. Hoten mot naturvärdena utgörs främst av det stora antalet besökare som i olika former utnyttjar framför allt västra Kullaberg.

Riksintresset för kulturmiljövård Kullaberg-Krapperup

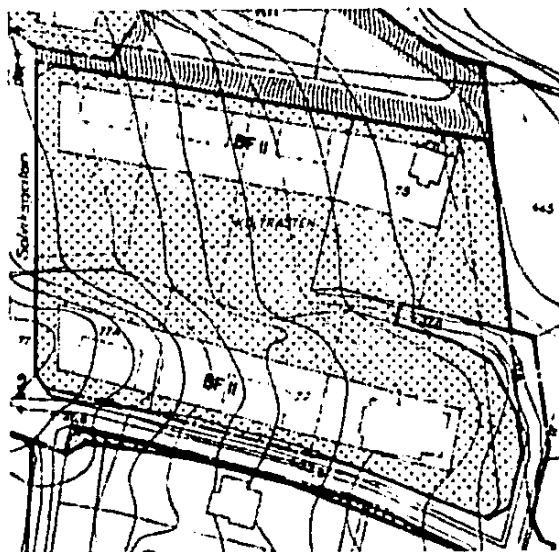
Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövård Kullaberg-Krapperup. Riksintresset omfattar i princip hela Brunnby socken och utgör en sammansatt kulturmiljö med ett rikt antal fornlämningar. Till riksintresset hör bl.a. fiskelägesmiljöerna i Mölle, Arild, Lerhamn och Skäret. Samspelet mellan Kullabergs silhuett, med backlandskapet från Bräcke till Skäret och bebyggelsegrupperingen är en viktig del av riksintresset. Viktigt är också de avtryck som arkitektur och kulturmiljöer från den tidiga turismen vid decennierna kring år 1900 har lämnat. Upplevelserna av kulturvärdena noteras främst från vägar, allmänna platser, naturreservatet och havet. För att riksintresset skall tillvaratas är de fysiska uttrycken för fiske, skeppsbyggeri och sjöfart, fyrverksamhet och tidig turism särskilt viktiga att värna om. Till de senare hör exempelvis sommarvillor och sekelskifteshotell. En viktig del av tolkningen av vad som går att bygga inom riksintresset är att de nya tillskotten både skall utgöra positiva tillskott och samtidigt inte vara påträngande eller så visuellt högljudda att de slår ut eller försvårar upplevelsen av den kulturhistoriska miljön.

I det aktuella planområdet är riksintresset för kulturmiljövård främst knutet till villabebyggelsen från tidigt 1900-tal. Denna villabebyggelse har en tydlig anknytning till Mölles utveckling som internationell bad-, turist- och rekreationsort under perioden 1890-1940 och i förlängningen till den syn på natur, bad och friluftsliv som utvecklades under sent 1800-tal.

I den del av Mölle som planområdet ingår i kan man avläsa ett samspel mellan riksintressena för kulturmiljövård och naturvård. Ett exempel är den äldre villabebyggelsen på stora naturpräglade tomter i kombination med Kullabergs branter och karakteristiska vegetation.

Detaljplaner

Området omfattas av en Byggnadsplan från 1959. Planen anger en byggnadshöjd på mellan 3,6 och 6,6 m, en maximal byggnadsarea på 100m² och en våningshöjd på mellan en våning med inredd vind och två våningar med inredd vind. Flera av byggnaderna har uppförts innan den gällande detaljplanen utarbetades. Då denna plan inte utformades för den befintliga bebyggelsen har avvikelser funnits sen 1959. I och med ny lag 1987 blev avvikelserna ett hinder för bygglov i vissa fall. Ett exempel är Villa Marga på Mölle 12:10 som har tre och en halv våning istället för de enligt planen tillåtna två och en halv samt betydligt större byggnadsarea än den angivna i planen.



Detaljplanen för kv Koltrasten, Mölle

En stor del av markområdet mellan byggzonerna i gällande detaljplan, se utdraget från detaljplanen här intill, är mark som inte får bebyggas s.k. kallad prickmark. Detta förhållande har givit karaktär till bebyggelseområdet med dess grönskande luftighet med stora naturliknande trädgårdar med uppvuxna lövträd samt gräsytor närmast husen.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation



Infart till Mölle 12:5 m.fl. i bakgrunden Villa Trianon

Planområdet gränsar i norr till Kullabergs naturreservat. Marken lutar i östvästlig riktning från Kullaberg ner mot havet, från 39 möh i nordöstra hörnet till 26 möh i det sydvästra. Fastigheterna Mölle 12:9 och 12:10 genomkorsas av en bäck som rinner upp på Kullaberg och fungerar som öppet dagvattenssystem i området. Bäckens

kommer in i planområdet från öster och lämnar detsamma i en kulvert i västra delen. Bäckens rinner sedan länge inom planlagt område. Vattenflödet varierar från vårflöden med

relativt högt vattenstånd till uttorkning sommartid. Den östra delen av bäckfåran genom planområdet bedöms vara flyttad till ett grävt dike i något sammanhang med ianspråktagandet av denna del för bebyggelse och trädgård.

I den befintliga detaljplanen värnas öppenheten och marken mellan villorna inne i kvarteret får inte bebyggas. Inom området finns många större träd som ger tydlig karaktär till kvarteret. Resultatet är att området är grönskande och luftigt.

Geotekniska förhållanden mm

En stor del av marken inom planområdet har länge använts som campingplats, varifrån tomter sedan styckats av. Campingen bedöms inte ha medfört bestående föroreningar i marken.

Ingen geoteknisk undersökning har genomförts på planområdet, men enligt SGU:s geologiska karta består berggrunden i denna del av Mölle av rödgrå, gnejsig granit med svallat ytiskt morän. Enligt andra geotekniska undersökningar gjorda i Mölle är ofta gnejsen uppsprucken i den övre delen, s.k. trasberg. Berget är därför svårt att schakta utan att spränga.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornminnen inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden mm.

Landskapsbild

Planområdet ansluter direkt till Kullabergs naturreservat. Landskapet är i huvudsak en åt väster sluttande plåtå med en sänka i södra delen formad av vattenflöde från berget. Tillsammans med de stora villatomterna med uppvuxna träd är här en mjuk övergång mellan Mölles bebyggelse och den dramatiska naturen, särskilt Barakullens branter. Denna övergång mellan natur och bebyggelse är en väsentlig del av planområdets karaktär och kvalitet. Villabebyggelsen från tidigt 1900-talet förstärker landskapsbilden i Mölles utkant med naturmaterial, anknytningar till alparkitektur (Villa Marga på Mölle 12:10) och stora tomter med träd, bevarad topografi och utan hårdgjorda ytor.

Bebyggelse

Mölles historia som badort har satt tydliga spår i samhället. Bebyggelsen består av en varierad blandning av stugor, villor och hotell i olika storlek, karaktär och ålder. En del är solitärer som kräver distans till övrig bebyggelse, andra fungerar i ett tätare sammanhang. Numera används en stor del av byggnaderna till åretruntboende, medan andra fortfarande är sommarbostäder.

Bebyggelsen inom planområdet anknyter till karaktären i Mölle med blandning av olika karaktärer och tidsepoker. Bebyggelsen i anslutning till Ransviksvägen kom i huvudsak till efter första världskriget.

Villa Marga är det mest karaktäristiska huset inom planområdet och byggdes 1924 åt den rumänske generalkonsuln i Berlin. Huset byggdes för sommarbruk på massiv naturstensgrund och har tjärade timmerfasader, småspröjsade träfönster, fönsterluckor, balkonger, snickarglädje och rött tegeltak. Byggnaden ansluter till marken i väster via en stor terrass. Villan är i stort sett i originalskick ut- och invändigt. Terrassen är en del av trädgårdsanläggningen och viktiga för helhetskaraktären. Villan vittnar om Mölles glansdagar som badort och är ett viktigt komponent i kulturmiljön. Den karaktäristiska "alparkitekturen" kan både ses som en anknytning till byggherrens hemvist och som en tolkning av platsens dramatiska landskap. Storleken och karaktären på huset gör att det kräver ett visst visuellt utrymme och distans från övrig bebyggelse för att komma till sin rätt.



Villa Marga, fastighet Mölle 12:10



Fastighet Mölle 12:6

Inom kvarteret finns även en välbevarad rödmålad sommarstuga i trä från 1927, fastighet Mölle 12:6. Sommarstugan finns med i byggnadsinventeringen från Mölle och beskrivs som "Sommarhus som bevarat mycket av sin ursprungliga karaktär och innehar ett högt kulturhistoriskt och miljöskapande värde".



Avsnitt från Solviksvägen.: Fastigheten Mölle 12:3 och Villa Trianon

Väster om Solviksvägen finns också en kulturhistoriskt viktig byggnad, den herrgårdsliknande Villa Trianon. Enligt byggnadsinventeringen i Mölle är det en "Större villa med inslag av klassicistiska och nationalromantiska drag uppförd under 1920-talet". Huset utgör genom storlek och läge ett betydande inslag i Mölles stadsbild och vittnar om den exklusiva villabebyggelse som växte fram på Bökebolet vid denna tid.



Villa Trianon och Villa Marga med Kullaberg i fonden

Villa Trianon från Ransviksvägens västra del

Huset innehar ett stort miljöskapande och arkitektoniskt värde." Även denna villa kräver distans för att komma till sin rätt. Särskilt karaktäristisk är villan betraktad från väster.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste skola och barnomsorg finns i Brunnby och Nyhamnsläge.

I Mölle finns ett mindre serviceutbud med affärer mm som utökas något under sommarhalvåret.

Kollektivtrafik

Mölle trafikeras med entimmestrafik med bussar till och från Höganäs med anslutning vidare till Helsingborg eller Ängelholm.

Planförslaget

Detaljplanen ersätter gällande detaljplan och förändrar planbestämmelserna för att ansluta dem till nutida förhållanden och värderingar. Byggnader som bedömts vara av stor betydelse för bevarandet av värden i riksintresset för kulturmiljövård tillförs bestämmelser för skydd och varsamhet. Genomförda förändring av fastighetsstrukturen har gett förutsättningar för omfördelning av byggrätt inom området.

Byggrätter

Ändringen av detaljplanen medför att en byggrätt upphävs samtidigt som en ny byggrätt införs. Det senare sker på den nybildade fastigheten Mölle 12:192. Den nya fastighetens bestämmelser likställs med dem för angränsande fastighet norr om. Sammantaget ska detaljplanen i denna del ge förutsättningar för en god helhetsmiljö för denna del av Solviksvägen samtidigt som värdena i Mölle by respekteras.

Planens bestämmelser ger ökade möjligheter att bebygga områdets fastigheter både vad gäller huvudbyggnad och uthus och garage.

Möjligheterna att placera byggnader begränsas liksom i gällande detaljplan på så sätt att den centrala delen av planområdet ges möjlighet att få behålla den karaktär som många års användning skapat och som ger stora boendemiljövärden åt platsen. Vidare justeras byggzonen inom fastigheterna Mölle 12:9 och 10 på så sätt att vyn mot Villa Marga kan upplevas på ett bra sätt även i framtiden. Vid ny bebyggelse på nämnda fastigheter ger den föreslagna byggzonen möjlighet att uppföra ändamålsenliga byggnader utan att bäckfåran nödvändigtvis behöver förändras.

Gestaltning

Utgångspunkten för bestämmelserna om utformning och utseende är den befintliga bebyggelsen. Våningshöjder sammanfaller med och ansluter till befintliga förhållanden. Byggnadernas höjder bestäms med hjälp av regel för taknockhöjd för att behålla relationerna mellan befintliga byggnaders höjder inom området, inpassa nya byggnader och bestämma relationen till bebyggelsen till angränsande bebyggelse.

Regler för utformning av och lutningar på tak relateras till taken på befintliga hus. Nya hus ges möjlighet till sadeltak inom samma lutningsintervall som befintliga eller till mansardtak som bör ansluta till rådande utformning i området. Takkupor får byggas dock inte mer än till en tredjedel av taknockens längd. Motivet för denna begränsning är i hänsyn till de kulturhistoriska värdena i området.

Riksintresset för kulturmiljövård avspeglas i regler för skydd och varsamhet för byggnader på fastigheterna Mölle 12:6 och Mölle 12:10. Huvudbyggnaderna på nämnda fastigheter har dokumenterade kulturhistoriska värden och dessa regleras långsiktigt genom att bestämmelser införs som innebär att byggnaderna inte får rivras. Till detta läggs regler om att fasader och tak med dess detaljer också skall bevaras. Aktuella byggnaders yttre kulturvärden framgår av till planen hörande bildmaterial och denna beskrivning.

Varsamhetsbestämmelser anger inom vilka ramar förändringar får genomföras på exteriören och vad avser angivna interiöra förhållanden.

För att tillgodose det allmänna intresset av att kunna betrakta de kulturhistoriska värdena inomplanområdet medges inte plank eller mur uppförs till en högre höjd än 1,5 meter mot allmän plats.

Natur

Mot bakgrund av behovet av hänsyn till grannar och den samlade kulturmiljön inom och i anslutning till planområdet skall alla höjdförändringar som överstiger 0,5 meter prövas i ett marklov. Skäl för större förändringar ska då vägas mot granneintresse och det allmänna intresset att värna kulturmiljön.

Bäcken är en del i områdets dagvattenhantering. Den del som utgör ett öppet system ska behållas öppen. Bäckens förlopp inom kvarteret har troligen ändrats genom åren. Ändringar framöver kan medges om inte funktionen eller naturvärdena förändras. All vattenverksamhet är tillståndspliktigt. Är medelvattenföringen mindre än 1 kubikmeter per sekund räcker dock anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen.

Regeln om lovplikt, inom angivet område för beskämning och fällning av träd syftar till att få till stånd beskärningsarbete i kontrollerade former och på ett fackmannamässigt sätt samt värna det uppvuxna trädbeståndet vid nybyggnad.

Trafik

Parkering, utfarter

Parkering sker på egen fastighet. Utfartsmöjligheter begränsas av trafiksäkerhetsskäl mot angränsande vägkorsningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bostadsbebyggelsen inom planområdet kan anslutas till angränsande vatten och avloppssystem.

EL

Elnät för överföring av elenergi till området finns tillgängligt.

Administrativa frågor

Utökad lovplikt införs för omfärgning samt byte av fasad- och takmaterial för Villa Marga, fastigheten Mölle 12:10.

Utökad lovplikt införs generellt för större marknivåförändringar än 0,5 meter samt för fällning och beskärning av träd inom särskilt markerat område.

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen medför en generellt utökad byggrätt för samliga fastigheter inom planområdet, vilket ger bättre möjligheter till permanentboende i Mölle vilket är positivt för byns framtid.

Vidareföring av regler i gällande detaljplan om fastighetsförhållanden och område som inte får bebyggas behålls god bebyggd miljö långsiktigt.

Planen medför också att en stor del av byggnaderna som byggts innan eller på dispens från gällande detaljplan blir planenliga.

Värden i riksintresset för kulturmiljövård säkerställs inom området.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Jenny Knutsson, planarkitekt.

Medverkande tjänstemän:

Henrik Ranby, stadsantikvarie

Stina Hellman, planarkitekt

Dag Strandin, stadsarkitekt

Rikard Åkesson, Miljöchef

Lennart Andersson, gatuingenjör

PLANA VDELNINGEN

2008-06-10 reviderad 2008-09-01

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Jenny Knutsson
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGAKRAFT

Detaljplan för fastigheten
Mölle 12:3 m.fl.
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utställningsutlåtande

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

upprättats: 2008-06-10, reviderad 2008-09-01

antagits av BN: 2008-09-30

vunnit laga kraft: 2011-10-20

Organisatoriska frågor

Syfte

Planens syfte är att modernisera gällande detaljplan, tillföra byggrätt på fastighet som saknar sådan samt att upprätta skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Vidare ska visa naturvärden behandlas.

Administrativa frågor

Planarbetet sker från och med utställningen med enligt normalt planförfarande.

Ansvarsfördelning

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.

Mölle vägförening är huvudman för vägar som angränsar till planområdet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under år 2008.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga åtgärder behövs för att genomföra detaljplanen.

För planområdet finns ingen gällande tomtindelning. Det finns inte heller några kända servitut eller samfälligheter som berör planområdet.

Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Kabelvisning ska ske före igångsättning av markarbeten. Om fornminnen påträffas ska grävarbeten avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

PLANAVIDELNINGEN

2008-09-01

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Jenny Knutsson
Planarkitekt