

KS/2019/468



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR MAMSELLENS HUS
del av

MÖLLE 13:1

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN

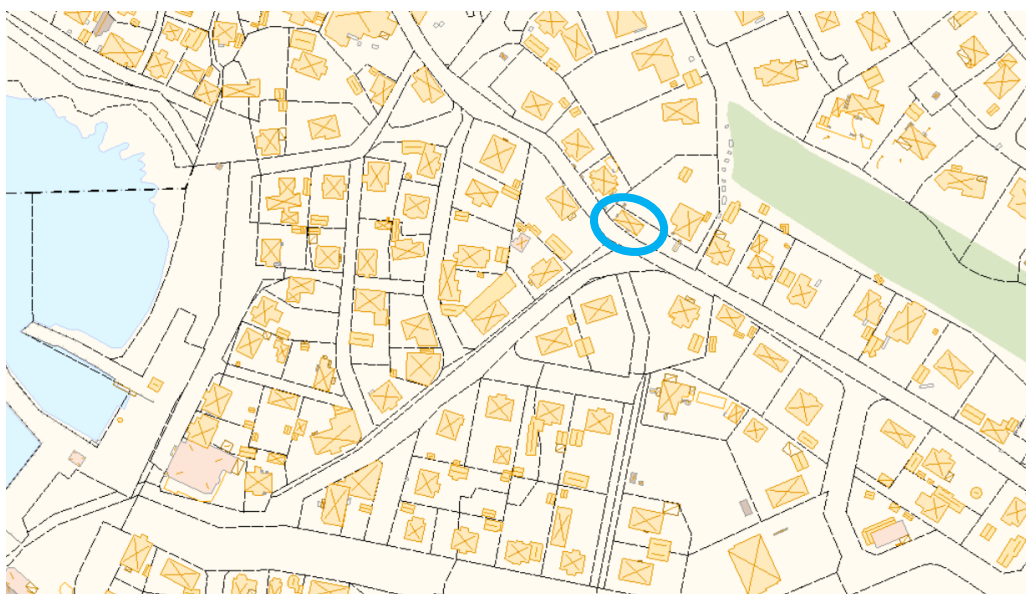


Bild: Blå cirkeln visar ungefärligt planområde i Mölle.



LAGA KRAFT HANDLING, 2021-04-06



**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 till exempel för bostäder, handel, kontor, park med mera men även husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

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
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning

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:

Johanna Augustsson, planarkitekt och planförfattare
Gulistan Batak, plan- och bygglovschef



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bostadshuset på Kullabergsvägen 31, del av Mölle 13:1, i Mölle ägs av en privatperson som arrenderar marken av kommunen. Marken är idag planlagd som allmän plats vilket innebär att den inte tillåter boende.

För att kunna bevara huset på sikt och möjliggöra en försäljning av marken har exploateringsansvarige vid kommunledningskontoret fört en dialog med Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och bygglovsavdelning och Trafikverket om möjligheterna att ändra planen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret gör bedömningen att det är möjligt att ändra detaljplanen för att tillåta bostadsändamål samt att kostnaderna för en ny detaljplan kan finansieras av försäljningen av marken.

Detaljplanens syfte är att tillåta befintligt bostadshus samt säkra det särskilt kulturmiljövärdefulla huset genom en ny detaljplan.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 28 november 2017 att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att ta fram en detaljplan för del av fastigheten Mölle 13:1 som medger bostadsändamål. Husets ägare har den 17 juni 2019 inkommit till kommunen med ansökan om planbesked.

KS/2019/468 Detaljplan för del av Mölle 13:1
KS/2017/703 Försäljning av Mamsellens hus, Mölle

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.

Planförslaget anses vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. Planförslaget anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Förslaget antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarande



Figur: Schematisk bild av planprocessen.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsens planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet 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. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige 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 längs Kullabergsvägen i centrala delen av Mölle och omfattar cirka 180 kvadratmeter. Inom planområdet finns en befintlig byggnad på 70 kvm.

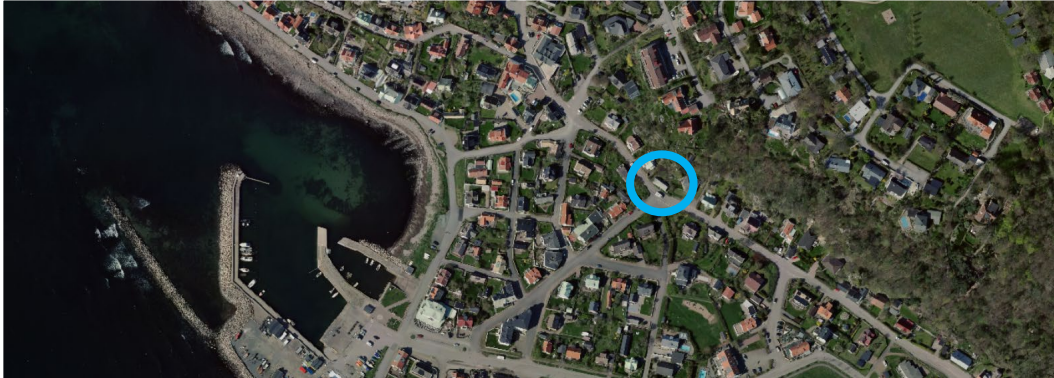


Bild: Flygfoto över ungefärligt planområdet i Mölle.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av del av fastigheten Mölle 13:1, som ägs av Höganäs kommun. Marken arrenderas av kommunen till husets ägare, huset kallas *Mamsellens bus*.



Bild: Vy av Mamsellens bus ut mot Kullabergsvägen, beläget på del av fastigheten Mölle 13:1, fotot är taget år 2017.

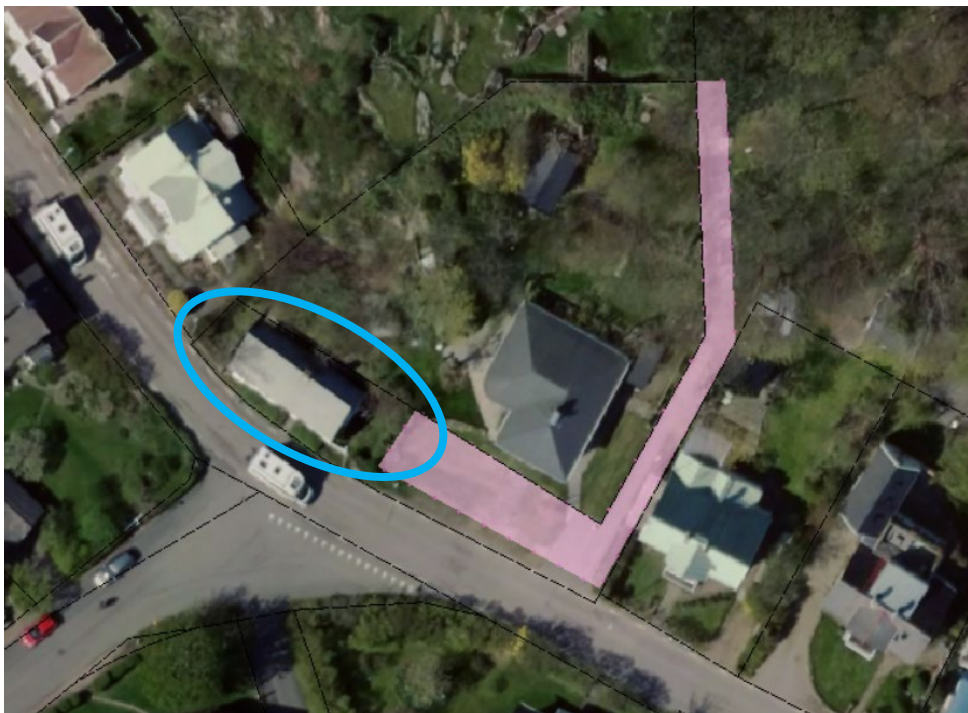


Bild: Den blå cirkeln visar ungefärligt planområde. Ett servitut för utfart finns markerat med rött i kartan.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande.

Mölle omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och speglar en utveckling från fiskeläge till semesterort under sekelskiftet 1900. Badortsbebyggelsen från sekelskiftet med flertalet hotell och pensionat är karaktärsskapande för orten.

Många praktfulla sommarvillor finns representerade i sluttningen ner mot havet, men även delar av den äldre fiskarbebyggelsen finns bevarad i form av enkla brädfodrade längor. Norr om hamnen finns rester av skansanläggningar från tidigt 1700-tal där, Karl XII:s skansar är de bäst bevarade i landet.

Ortens nuvarande karaktär ska i stort bevaras även om antalet permanentboende förväntas öka något till följd av ett breddat serviceutbud och demografiska förändringar. De höga natur- och kulturmiljövärdena i och kring Mölle verkar begränsande på expensionsmöjligheterna. Den varierade bebyggelsen och det sammanlänkande vägnätet ger Mölle en säregen karaktär.

Sammanfattningsvis sägs i översiktsplanen, som berör det aktuella planområdet, att:

- Mölles karaktär ska bevaras.



Bild: Kartutsnitt över Mölle i översiktsplan 2035.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Huset ligger beläget på två detaljplaner och marken är delvis planlagd som allmänplats mark (gata) och delvis som kvartersmark (bostad). Det nordvästra planområdet tillhör detaljplanen 12-MÖL-54 (Br 38) och det sydöstra planområdet tillhör detaljplanen 12-MÖL-77 (71/27), detaljplanegränsen går rakt igenom huset.

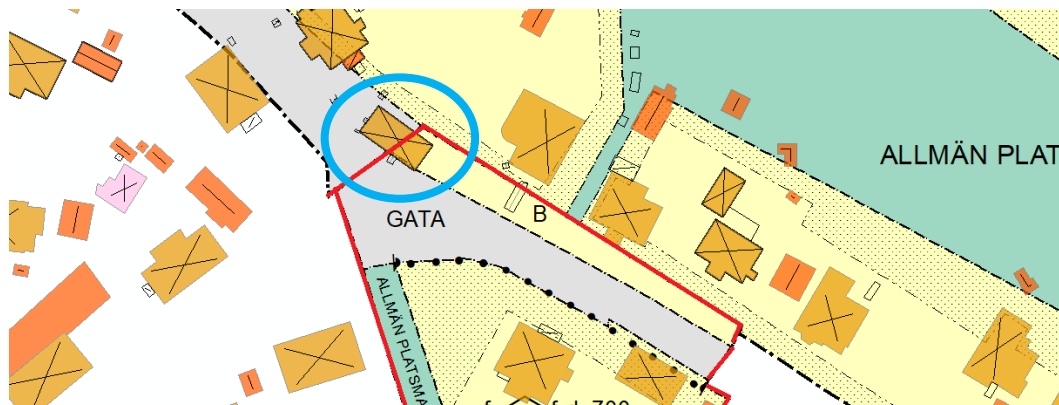


Bild: Huset ligger på två detaljplaner.

DETALJPLAN: 12-MÖL-54

Förslag till byggnadsplan för del av Mölle municipalsamhälle (område öster om Kullavägen)

Planen vann laga kraft den 15 juni 1964. Genomförandetiden har gått ut. Br 38

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att planområdet ligger på allmänplats avsatt som gata
- att området norr om planområdet är kvartersmark för bostäder

Huvudmannskapet i inom detaljplanen 12-MÖL-54 har ändrats från enskilt till kommunalt, detaljplaneändringen vann laga kraft den 6 juni 2020. Genomförandetiden är 5 år. Lantmäteriets planbeteckning är 1284-P2020/5.

Gällande detaljplan 12-MÖL-54 (Br 38) kommer delvis ersättas med föreslagen detaljplan.

DETALJPLAN: 12-MÖL-77

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Mölle (Gyllerödsområdet) i Brunnby kommun, Malmöhus län

Planen vann laga kraft den 1 juni 1971 Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att planområdet är kvartersmark och ska användas till bostäder
- att området söder om planområdet är kvartersmark för bostäder

Gällande detaljplan 12-MÖL-77 (71/27) kommer delvis ersättas med föreslagen detaljplan.

Huvudmannskapet i inom detaljplanen 12-MÖL-77 har ändrats från enskilt till kommunalt, detaljplaneändringen vann laga kraft den 6 juni 2020. Genomförandetiden är 5 år. Lantmäteriets planbeteckning är 1284-P2020/6.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöwebben för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsdokument. Kulturmiljöwebben fungerar som kommunens kulturmiljöprogram och innehåller inventering av byggnader med kulturhistorisk betydelse.

Planområdet innefattar *Mamsellens bus*, huset är kulturhistoriskt särskilt värdefullt enligt PBL 8:13 och innebär att huset inte får förvanskas, huset är markerat med blått i kartan nedan. De grönmärkade husen är kulturhistoriskt värdefulla enligt PBL 8:17.



Bild: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram, Mamsellens bus är markerat med blått.

NATURVÅRDSPLAN

Naturvårdsplanen för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2017-02-23 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsdokument. Naturvårdsplanens huvudsyfte är att redovisa alla naturvärden i kommunen oavsett skyddsstatus och ägandeförhållande.

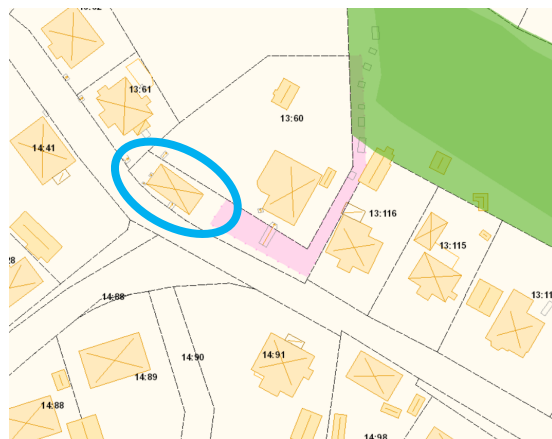


Bild: Kartutsnitt ur kommunens naturvårdsplan 2017-2026. Naturområdet är markerat med grönt i kartan.

Den norra delen av fastigheten Mölle 13:1 ingår i Naturvårdsplanen som naturområdet 046 Mölle, skog väst och norr om kapellet. Vilket är markerat med grönt i kartan.

Planförslaget strider inte mot naturvårdsplanen.

PARKERINGSPOLICY OCH PARKERINGSNORM

Det finns en parkeringsnorm och en parkeringspolicy för Höganäs kommun som är antagen av kommunfullmäktige 2013-09-19. I policyn står det att kommunens unika kulturmiljöer är viktiga att bevara och ta hänsyn till i den fysiska planeringen. I vissa fall kan det vara nödvändigt att utreda förutsättningarna att frångå parkeringsnormen i syfte att skydda värdefull kulturmiljö och stadsstruktur. Med värdefulla kulturmiljöer avses i huvudsak den bebyggelse och de områden som är utpekade i kommunens kulturmiljöplan.

RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖVÅRDEN

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

Området Kullaberg (M1) omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, som ligger i planområdet. Motivering till riksintresset är ”Kustmiljö och odlingslandskap framvuxet 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. Krapperups slott av medeltida ursprung och omgivande parker samt den av godsförvaltningen präglade bebyggelsen och odlingslandskapet.”

Uttryck i riksintresset är även ”Fornlämningsrikt område med välbevarade fornlämningar från i synnerhet brons- och järnålder i form av gravhögar, stensättningar och domarringar, välbevarat odlingslandskap, äldre vägnät och bevarade hägnadssystem samt allésystem. Brunnby medeltida kyrka och *sockencentrum* med skola, före detta kommunalhus, tiondelada, prästgård och välbevarat äldre byggnadsbestånd. Den kringbyggda korsvirkesgården Himmelstorp, Björkeröds by med 1800-talsbebyggelse. Krapperups 1600-talsslott med välbevarad bebyggelse och tillhörande parker, vallgravar, stationshus, Bräcke holländarmölla och Vattenmöllan, änkesätet Kockenhus från 1900-talets början. Fiskelägena Arild, Skäret, Nyhamnsläge och Lerhamn med karaktäristiska fiskarstugor och kaptensgårdar från tiden sent 1700-1900-tal samt äldre hamnanläggningar. Badorterna Mölle och Arild med välbevarat byggnadsbestånd från tiden kring sekelskiftet 1900, Mölle och Arilds kapell. Kullens fyr från 1900-talets början med strategiskt läge på Kullabergs västra spets.”

I området ingår även Karl XII:s skans i Mölle som ingått i 1700-talets försvarssystem av Öresundskusten. Riksintresset anses inte påverkas av planförslaget.

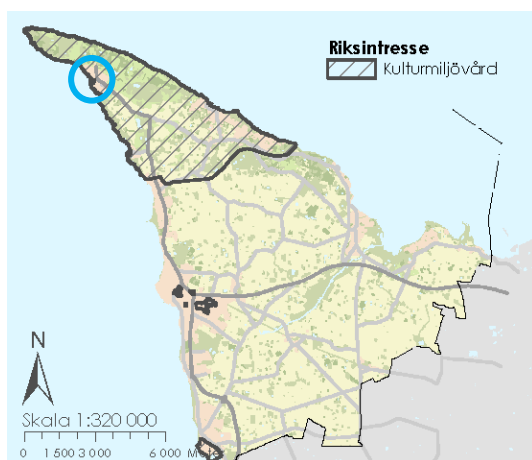


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kulturmiljövården.

NATURVÅRD

Vid utvecklingen av området vid Kullabergs ska särskild hänsyn till riksintresset naturvård tas. Bebyggelse ska anpassas till landskapsbild och harmonisera med omgivningen. Viktiga siktlinjer mellan land och hav ska bevaras. Utbyggnaden ska inte påtagligt skada befintliga naturvärden eller områdets karaktär. Ambitionen är att genom utveckling av de rekreativa grönstråk som översiktsplanen föreslår kunna tillgängliggöra områdena och deras värden för allmänheten. Vid förhandsbesked och lovprövning inom området ska stor hänsyn tas till naturmiljön. Riksintresset anses inte påverkas av planförslaget.

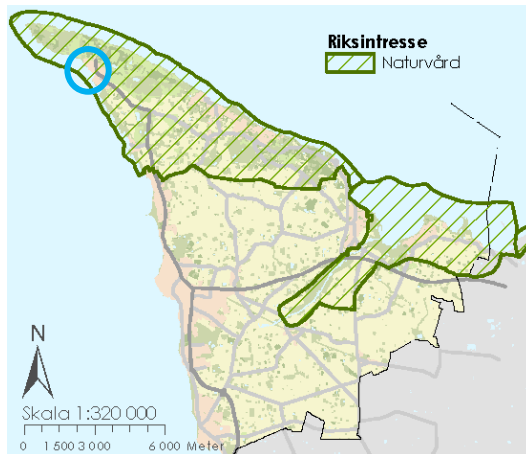


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse naturvård.

FRILUFTSLIV

Riksintresset för friluftsliv har under åren 2016-2017 reviderats och kompletterats. Ett särskilt fokus har varit behovet av tätortsnära natur för friluftsliv.

Riksintresset påverkas vid uppförande av ny bebyggelse, vilket bör det ske på ett sätt som inte skadar friluftslivet. Viktiga delar av identiteten hos Höganäs kommun, som lyfts fram i översiktsplanen, är vattnet, naturen och ett aktivt friluftsliv. Översiktsplanen lyfter fram och föreslår åtgärder som tillgängliggör dessa värden i linje med riksintressets syften.

Översiktsplanen föreslår en fortsatt utveckling av vandringslederna Kullaleden och Kattegattleden som går genom riksintresseområdet. Större gröna målpunkter stärks och utvecklas längs kusten och inåt land för att öka tillgängligheten till natur- och kulturmiljöerna i området. Vid förhandsbesked och lovprövning inom området ska stor hänsyn tas till allmänhetens tillgång till friluftslivet.

Viktiga delar av identiteten hos Höganäs kommun, som lyfts fram i översiktsplanen, är vattnet, naturen och ett aktivt friluftsliv. Riksintresset anses inte påverkas av planförslaget.

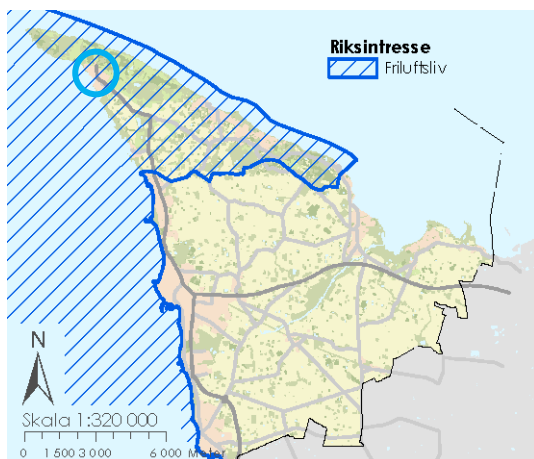


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse friluftsliv.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Viktiga delar av identiteten hos Höganäs kommun, som lyfts fram i översiktsplanen, är vattnet, naturen och ett aktivt friluftsliv. Översiktsplanen lyfter fram och föreslår åtgärder som utvecklar friluftslivet inom riksintresseområdet genom att stärka och utveckla Kullaleden och Kattegattsleden, och därmed öka tillgängligheten till natur- och vattenmiljöerna. Vid förhandsbesked och lovprövning inom området ska stor hänsyn tas till friluftslivet. Riksintresset anses inte påverkas av planförslaget.

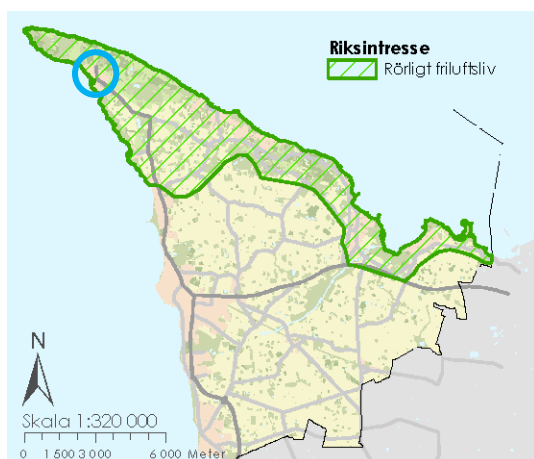


Bild: Planområdet i förhållande till riksintesse friluftsliv.

KUSTZON

Vid nyexploatering ska kommunen säkra, dem i översiktsplanen utpekade, reträttvägar för flora och fauna med anledning av framtida förändring av strandlinjen, säkra områden som riskerar att utsättas för översvämning och/eller erosion, samt säkra allmänhetens friluftsliv och tillgänglighet till havet och kustnära natur. Ett planprogram föreslås tas fram för hela norra kusten för att säkra viktiga siktlinjer, landskapsbild och allmänhetens tillgång till strandnära natur. Bedömningen är att samtliga utbyggnadsområden är en utveckling av befintliga tätorter. Riksintresset anses inte påverkas av planförslaget.

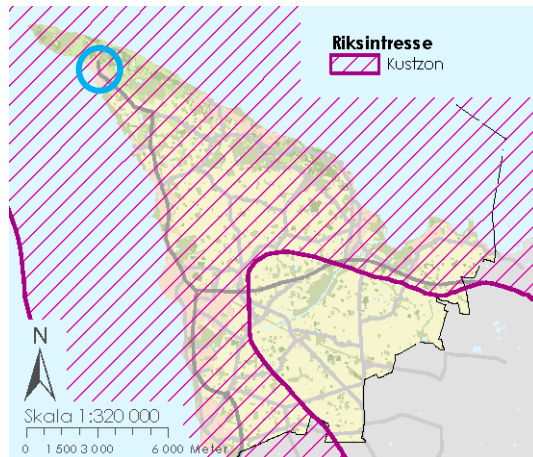


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.

NATURA 2000

Ingen förändrad markanvändning föreslås som kan komma att påverka riksintresset negativt. Planområdet angränsar inte till Natura 2000 område, dock angränsar den norra delen av fastigheten Mölle 13:1 till Natura 2000 området. Riksintresset anses inte påverkas av planförslaget.

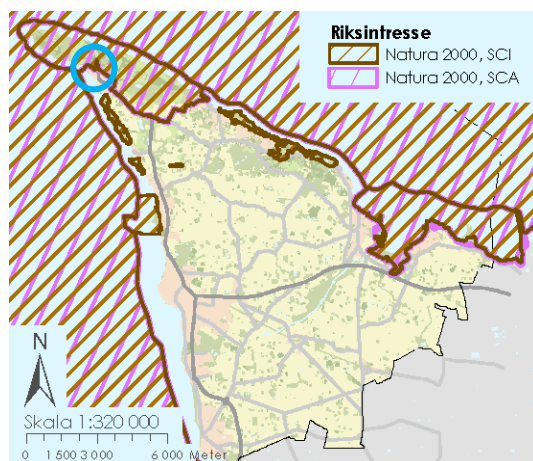


Bild: Planområdet i förhållande till riksintresse Natura 2000.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR STRANDSKYDD SOMRÅDE

Planområdet ligger utanför strandskydd.



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Mamsellens hus ligger längs Kullabergsvägen och ägs av en privatperson som arrenderar marken av kommunen. Marken är idag delvis planlagd som allmän plats vilket, innebär att platsen inte tillåter boende och därmed strider huset mot planen.

Fastigheten ligger i ett villakvarter inom ett område utpekad i kommunens kutumiljöprogram och huset har bevarandevärda karaktärer. Vägen utanför fastigheten, väg 111, har stora säsongsvariationer då Mölle är ett populärt turistmål om sommaren.

Tomten som berörs är cirka 180 kvm och huset har en byggnadsarea på cirka 70 kvm.



Bild: Flygfoto över Mölle men det tänkta planområdet markerat med blått.

OMRÅDETS HISTORIA

År 1880 härjades Mölle av en omfattande brand och stora delar av den gamla fiskebyn brann ner. De gamla fiskarhusen med halmtak och korsvirke ersattes till sekelskifteshus i sten. För att minimera brandrisken placerades byggnaderna med ett större avstånd från varandra. Under 1900-talet har bebyggelsen tätat och modernare byggnader har tillkommit.

Mölle är exempel på ett fiskeläge som med tiden utvecklats till stationssamhälle och därefter till en populär boende- och semesterort. Mölle har en varierande bebyggelse och ett sammanlänkat gatunät vilket ger Mölle en säregen karaktär.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD, GEOLOGI OCH TOPOGRAFI

Området i och runt planområdet ligger en lätt kuperad terräng som leder ner mot hamnen och havet. Området norr om det tänkta planområdet är brantare än den övriga terrängen. *Mamsellens hus* inom planområdet är centralt beläget i tätorten och ligger intill väg 111.

Geologin i planområdet består av berg och berggrundsytan inom planområdet är en granodiorit cirka 1,58-1,47 miljarder år gammal. Berggrundsytan i Mölle består huvudsakligen av granodiorit och gnejs.

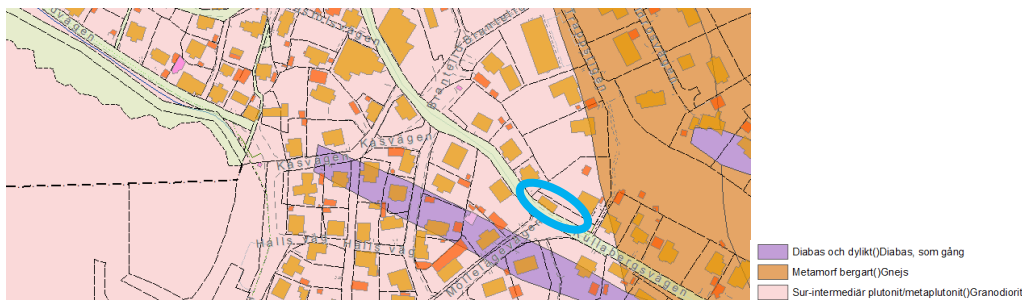


Bild: Bergrunden över delar av Mölle, med ungefärligt planområde markerat i blått. Kartan är från SGU.

Jordarterna i planområdet består av glacial och postglacial mellansand samt grovsand.

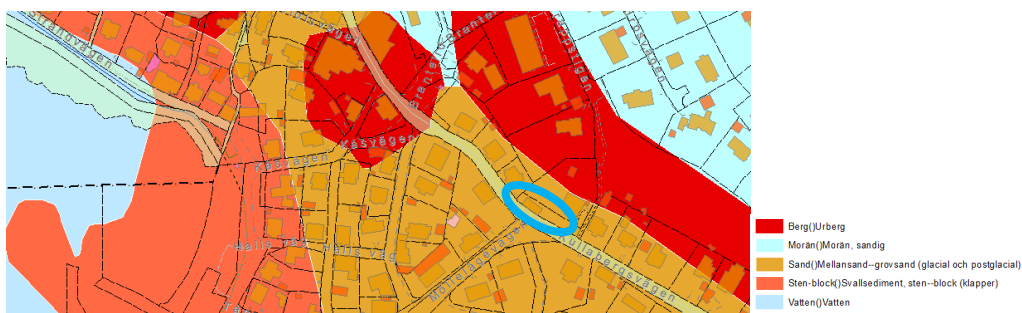


Bild: Jordarter över delar av Mölle, med ungefärligt planområde markerat i blått. Kartan är från SGU.

Mamsellens hus ligger 13,78 meter över havet och planområdet varierar mellan 13,5-15,5 meter över havet. 20 meter norr om planområdet stiger terrängen med drygt 10 meter.



Bild: Höjdsättningskarta, markeringen visar ungefärligt planområdet i blått.

FRITID OCH REKREATION

Området ligger i nära anslutning till naturområden och rekreation. Bland annat ligger Kullaleden, en 70 kilometer lång vandringsled längs med Höganäskusten, i nära anslutning till planområdet. Kullaleden är en del av Skåneledens del led SL 5 runt Kullahalvön från Helsingborg, via Höganäs, Kullaberg, Arild till Utvälinge. Även Kattegattleden, som är en 390 kilometer lång cykelled mellan Helsingborg och Göteborg, ligger i nära anslutning till planområdet.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen.

BEBYGGELSE

Mamsellens hus ligger längs Kullabergsvägen (väg 111) vid korsningen till Mölleslädevägen i Mölle. Huset är ett utpekad i kommunens kulturmiljöplan som en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Mamsellens hus är ett av Mölles äldsta hus och byggdes år 1803 enligt Möllekuriren nr 2 (2016), vilket är en tidskrift som Mölle by- och kulturföreningen tagit fram. Enligt uppgifterna arbetade Elise Persson som mamsell vid Krapperup slott i 22 år, här styrde hon över all kökspersonal när det gällde hushållssysslor och köksarbete. På sin 60 års dag, år 1924, stod Elise Persson inför sin pensionering och fick vid denna tid möjlighet att hyra Möllesläde nummer 67 av familjen Gyllenstierna. Huset som senare kom att kallas *Mamsellens hus*.



Bild: *Mamsellens hus* omkring år 1920, till höger skymtas hotell Lindström. Fotot kommer från Möllekuriren nr 2 (2016).

Trähuset på cirka 70 kvadratmeter har idag vit liggande panel längs bottenvåningen och röd stående panel längs gavlarna. Huset är i behov av underhåll och några av de bevarandevärde detaljer på huset är dörren, fasaden, fönster, skorsten, skylt och snickeridetalljer. Taket har renoverats och består idag av en grå plåt.



Bild: Fotografiet är taget år 2017 från väg 111.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Mölle saknar förskola och grundskola, närmsta kommunala för- och grundskola finns i Nyhamnsläge eller Brunnby. Närmsta mataffär finns i Nyhamnsläge.

Mölle är under sommarmånaderna en populär turistort, vilket bland annat gör att många restauranger endast håller öppet under sommaren. Det finns inga större arbetsplatser, majoriteten av de arbetstillfällen som finns hör ihop med turistnäringen.

TRAFIK

GATURUMMEN

Den gamla banvallen och dagens väg 111 är tydligt strukturbildande element. Banvallen utgörs idag av ett sammankopplande cykelstråk som löper rakt genom bebyggelsen i kommunens tidigare stationssamhälle. Väg 111 kopplar förvisso samman samhället samtidigt som vägen utgör en barriär mellan ortens olika områden. Gatorna i Mölle är smala, har inga gångbanor och gaturummets väggar består nästan uteslutande av häckar, murar och staket.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gatan som gränsar till planområdet saknar trottoar och cykelbana. Dock går Kattegattleden och Kullaleden i nära anslutning till planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Mölle busstation ligger 250 meter från planområdet. Busslinjen nummer 222 Mölle – Höganäs tar drygt 20 minuter, i Höganäs finns vidare anslutning till Helsingborg vilket tar ytterligare 40 minuter. Bussen avgår var halvtimme mellan tidsrummet 05:00-18:00, senare på kvällen avgår bussen en gång i timmen fram till klockan 23:00. Från Höganäs busstation går även bussar till Ängelholm via Jonstorp, restiden är drygt 1 timme.

Stråket mellan Mölle och Kullens fyr är ett viktigt kollektivstråk sommartid.

BILTRAFIK OCH TRAFIKFLÖDE

Trafikverket redovisar år 2017 ett årsmedelvärde på 1 050 bilar/dygn längs väg 111 i Mölle. Det förekommer mer trafik sommartid, vilket huvudsakligen beror på att Kullaberg är ett populärt besöksmål.

PARKERING

Det finns ingen parkering tillhörande *Mamsellens bus*.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (SPILLVATTEN)

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten för gata. Huset är inte anslutet till kommunalt avlopp.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet ligger idag inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten gata, dagvattnen för fastigheten tas om hand lokalt på egen tomt.

VÄRME

Fjärrvärme finns inte i Mölle.

FIBER

Fiber finns vid tomtgräns.

AVFALL

Avfallshanteringen ska ske inom fastigheten.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Det finns en elledning som är framdragen till huset.

HÄLSA, SÄKERHET**BULLER**

Enligt Trafikverket, *Basprognoser 2020-06-15 – Riket totalt*, beräknas den regionala biltrafikens tillväxt totalt öka med 29% mellan år 2017-2040. Vilket motsvarar en ökning från 1 052 bilar/dygn till 1 357 bilar/dygn i Mölle.

En bulleruträkning i *Buller väg II*, med siffror från Trafikverket årsmedeldygnstrafik för relevant väg, visar 57 dBA ekvivalent ljudnivå år 2017 vid fasad och en ökning till 58 dBA ekvivalent ljudnivå för prognos år 2040. Uträkningen baseras på 4,5 meter mellan fasad och vägmitt samt en medelhastighet på 30 km/timmen.

Bullernivåerna beräknas inte att överstiga värdena i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*.

FARLIGT GODS

Både väg 111 och väg 112 är trafikleder för lastbilstransporter och är utpekade som farligt godsstråk. Främst bör godstransporter därför samlas i dessa stråk. Transport av farligt gods sker huvudsakligen från Helsingborg till Höganäs längs väg 111 och längs väg 112 mot Ängelholm. Det är framförallt där väg 111 och väg 112 möts, i Höganäs tätort, som flest transporter sker.

MARKFÖRORENINGAR

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi. Längs väg 111 sydost om planområdet, är en markinventering utförd som kategoriserats som potentiell markförorening med eventuell stenkolstjära i asfalten.

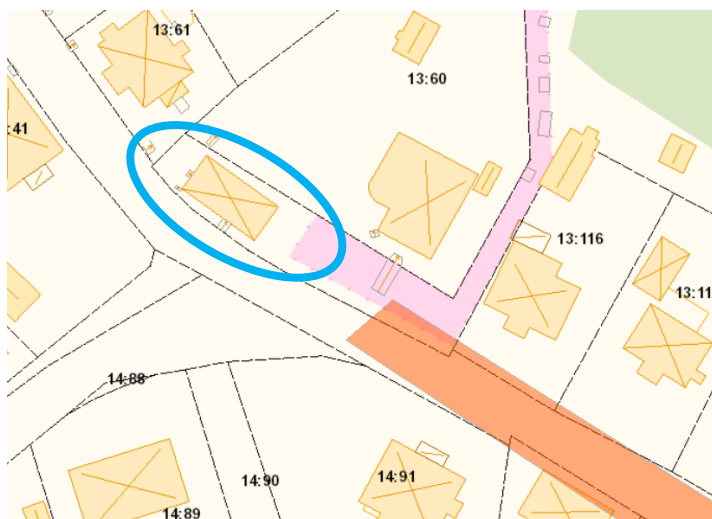


Bild: Potentiell markföroreningar markerat med orange i kartan.

RADON

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

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Huvudidén med förslaget är att göra *Mamsellens bus* planenligt genom att ändra detaljplanen och möjliggöra för bostadsändamål samt säkra huset kulturhistoriska värden genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

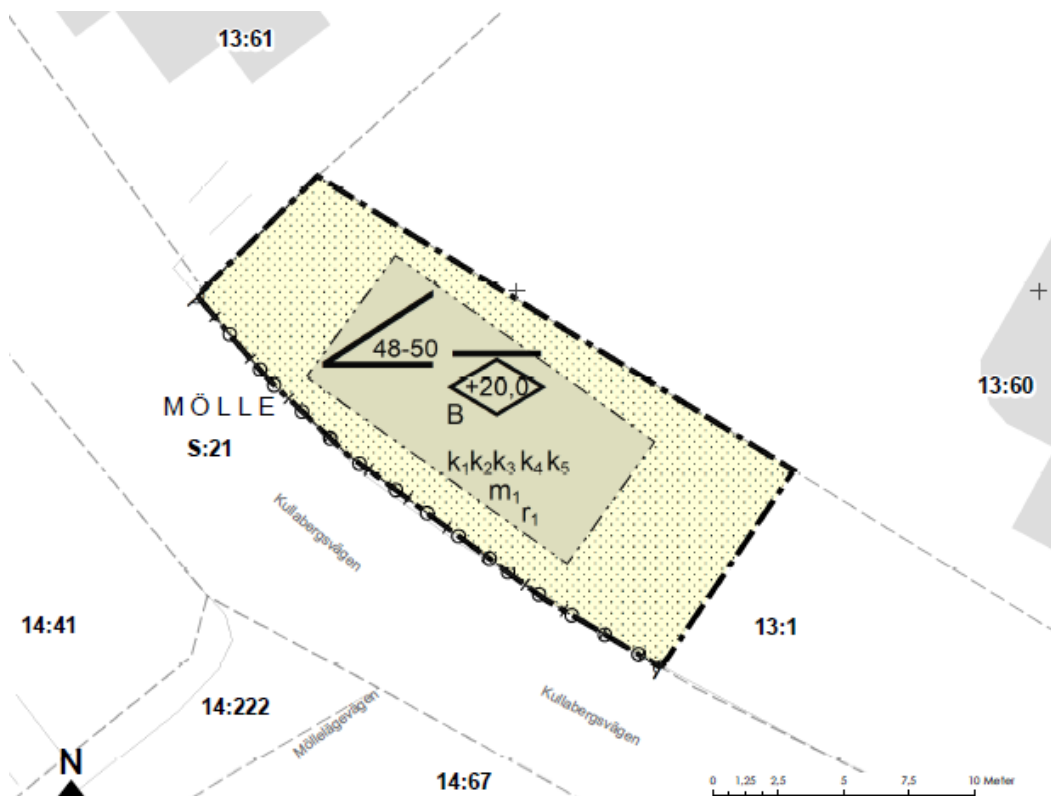


Bild: Planförslaget för *Mamsellens bus*.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner.

Planförslaget innefattar att:

- möjliggöra för bostadsändamål
- det befintliga huset blir planenligt
- bevara den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden
- en säker entré till bostadshuset

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

Planförslaget omfattar kvartersmark med ett bostadshus, *Mamsellens bus*.

BOSTADSBEBYGGELSE

Inmätningar av planområdet har visat att mark höjden vid huset ligger på är cirka +13,8 meter över nollplanet, husets nockhöjd är +19,7 meter, därför är den högsta tillåta nockhöjden +20 meter över nollplanet.

Entrén till huset från Kullabergsvägen bedöms direkt olämplig att använda som entré ur trafiksäkerhetssynpunkt, detta säkras med en m-bestämmelse i detaljplanen. Bestämmelsen är en skyddsåtgärd med syftet att motverka eventuella olyckor.

KOMPLEMENTSBYGGNADER

Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder, då husets kulturmiljövärden ska bevaras.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Hela Mölle omnämns i Översiktsplanen 2035 som en ort där den nuvarande karaktären ska bevaras. Bland annat på grund av de höga natur- och kulturvärdena, hela Mölle ingår i riksintresse för kulturmiljö. Huset är utpekad i kulturmiljöwebben som är kommunen Kulturmiljöprogram. Huset har haft en q-bestämmelse med förbud mot förvanskning, vilket ersätts med varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud.

Hela planområdet ingår i riksintresset. *Mamsellens hus* är en särskilt värdefull byggnad som avses i 2 kap 6 § PBL (2010:900), det vill säga att byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Förslaget följer kulturmiljöprogrammets rekommendationer.

För att bevara den kulturhistoriska bebyggelsen får byggnaden inte rivas och marken runtom huset är prickat, vilket betyder att marken inte får förses med byggnad. Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder. Husets takvinkel får vara mellan 48-50 grader, för att bevara husets karaktär finns även varsamhetsbestämmelser, vilka går ut på att:

- Fönster ska till färg, form, indelning och proportioner behållas till sin utformning
- Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas
- Byggnadsverkets karaktärsdrag gällande skylten "Mamsellens hus", skorsten samt dörrar ska bibehållas.



Bild: Skylten Mamsellens hus är ett karaktärsdrag för huset vilket även fönster, listverk, fasaddekorationer, skorsten och dörr är.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR**BILTRAFIK**

Trafiken till och från fastigheten kommer öka då detaljplanen medför att huset blir planenligt och där med tillgängligt för bostadsändamål.

Då planområdet gränsar mot en väg 111, vilket är en statlig väg så hanteras frågor om utfart och stängsel enligt bestämmelserna i väglagen.

PARKERING

I kommunens parkeringspolicy kan parkeringsnormen frångås med hänvisning till platsspecifika omständigheter. Två av motiveringarna att frångå parkeringsnormen är att närheten till kollektivtrafik samt anpassning till stadsbild och värdefull kulturmiljö. Framförallt är det anpassningen till platsens unika kulturmiljö som gör att parkering inom den planerade fastigheten anses svår att tillgodose.

Möjlighet för parkering kan lösas genom ett servitut för parkering på närliggande fastighet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Ingen förändring beräknas ske på gång- och cykeltrafiken.

KOLLEKTIVTRAFIK

Mölle busstation ligger 250 meter från *Mamsellens bus*.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (SPILLAVATTEN)

Planområdet tillhör kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Det innebär att bostaden kan kopplas till det kommunala VA-nätet.

VA-kollektivet får kostnader för utbyggnad av nya anslutningar. Kostnaderna för dessa täcks av anslutningsavgifterna till avloppsnätet. Spillvatten kan anslutas till den befintliga ledningen som finns öster om planområdet på fastigheten Mölle 13:1. En ledningsrätt föreslås läggas på servitutet öster om planområdet vilket utreds vidare av kommunen.

Husägaren kan ansluta sig till avloppsnätet genom en avgift.

Planförslaget resulterar inte i någon större förändring angående belastningen på VA-nätet. Höganäs kommuns VA-avdelningen ser inga hinder för *Mamsellens bus* att övergå från sommarbostad till permanentbostad.

DAGVATTENHANTERING

Planområdet ligger idag inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten gata. Dagvattnen för fastigheten kan anslutas till kommunens verksamhetsområde, detta utreds innan antagande. Det finns en befintlig dagvattenanslutning, öster om planområdet som är en tänkbar lösning då även anslutningen för spillvattenledningen ligger där.

FIBER

Fiber finns vid tomtgräns.

AVFALL

Avfall tas omhand inom kvartersmarken.

ÖVRIGA LEDNINGAR

I den fastighetsförteckning som tagits fram finns tre nyttjanderättigheter inom planområdet det gäller ledningar för VA, tele och el. Det finns även ett officiälservitut för en utfartsväg samt en anläggningssamfällighet, Mölle GA7. Den fullständiga fastighetsförteckningen finns som en separat handling.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen skulle antas första kvartalet år 2018. Enligt Kommunstyrelsens beslut 28 november 2017 §216, diarienummer KS/2017/703.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 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 byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan Höganäs kommun och arrendatorn till mark. Arrendatorn som är ägare av byggnaden på fastigheten, fransäger sig ersättningsrätt för skyddsbestämmelsen i planbeskrivningen genom exploateringsavtalet.

Ett köpeavtal kan upprättas efter att planen vunnit laga kraft mellan kommunen och arrendatorn av fastigheten.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen ansvarar för att ny fastighet för *Mamsellens hus* avstyckas från Mölle 13:1. Fastighetsägaren ansvarar för kostnader samt utbyggnad av nya anslutningar för avlopp.

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget. Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

En ny fastighet ska bildas av en del av Mölle 13:1. Det finns ett servitut som ligger utanför planområdets gräns, vilket avser en utfartsväg. Servitutet anses inte påverkas av planförslaget. Den nya fastigheten kommer inte att ingå i någon gemensamhetsanläggning.

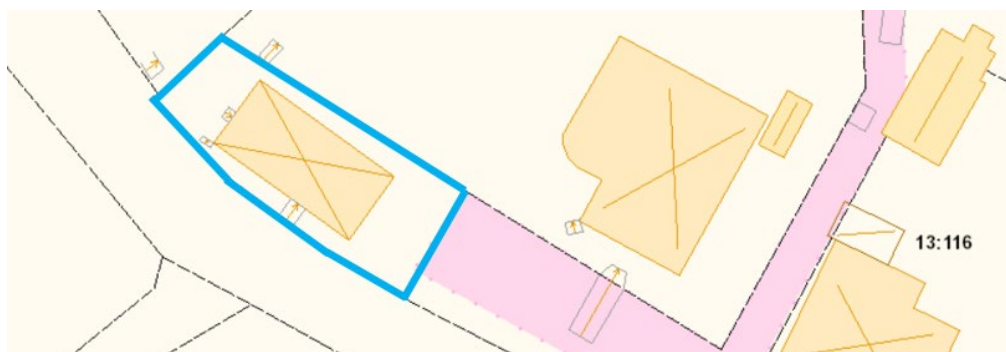


Bild: Det markerade området visar den tilltänkta fastigheten med servitutet öster om planområdet markerat med rött.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av Höganäs kommuns kommunledningskontor.

FASTIGHETSILDINGSÅTGÄRDER

Kommunen styckar av och bildar en ny fastighet av del av Mölle 13:1.

INLÖSEN

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

ERSÄTTNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900), PBL

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av *Mamsellens bus* på del av fastigheten Mölle 13:1 innehåller detaljplanen bland annat varsamhetskrav, rivningsförbud och störningsskydd.

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Syftet med varsamhetskraven samt rivningsförbudet (**r₁**) är att säkerställa bevarandet av byggnaden och kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren, i detta fall arrendator [14 kap. 12 § PBL], blir berättigad till ersättning. Detta gäller i första hand skyddsbestämmelser [14 kap. 10 § PBL] och rivningsförbud [14 kap. 7 § PBL jämförd med 9 kap. 34 § PBL]. Avgörande för frågan om arrendatorn har rätt till ersättning är inte vilken utformning kraven har i detaljplanen utan om kraven förorsakar sådan skada som berättigar till ersättning enligt PBL.

Enligt PBL ska ersättning utgå om skyddsbestämmelserna medför att den pågående användningen av fastigheten *ansevärt försvåras* [14 kap. 10 § andra stycket PBL]. När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd arrendator om rivningsförbudet medför en skada som är *betydande* [14 kap. 7 § andra stycket PBL] i förhållande till värdet på berörd fastighet.

Tidsfristen för arrendator att väcka talan mot kommunen om ersättning för skada på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud är normalt två år från den dag detaljplanen vinner laga kraft [15 kap. 5 § första stycket PBL].

Kommunen har undersökt de ersättningsrättsliga konsekvenserna för del av Mölle 13:1 vid ett antagande av detaljplanen med föreslag skyddsbestämmelserna och rivningsförbud. Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, eftersom kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av varsamhetskraven och rivningsförbud inte uppnås.

Mamsellens bus, som idag ägs av en privatperson som arrenderar del av Mölle 13:1, av kommunen förutsätts acceptera rivningsförbud på befintlig byggnad inom planområdet utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Inga nya anläggningar behöver byggas.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET 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.

UNDERSÖKNING

För att ta reda på om en detaljplan ska genomgå en strategisk miljöbedömning ska det göras en undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Om det bedöms att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas. Då ska kommunen samråda om omfattningen och detaljeringsgraden i en miljökonsekvensbeskrivning (avgränsningssamråd) i enlighet med 6 kap. 9 § MB. Om bedömningen är att genomförandet av en detaljplan *inte* medför betydande miljöpåverkan ska kommunen samråda i frågan om betydande miljöpåverkan med de kommuner, länsstyrelser eller andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet i enlighet med 6 kap. 6 § MB.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTMOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mättillfällen inte heller överskred normvärdena. De värden som uppmäts i Höganäs centralort kan generellt anses gällande för hela kommunen och därför också för aktuellt planområde.

BULLER

Det finns en förordning till miljöbalken, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden gäller 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för buller inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande, förslaget berör ett befintligt hus.

VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positiv eller negativ, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I behovsundersökning tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte.

Detaljplanen bedöms inte antas innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning enligt 4 kap. 34 § PBL ska därför inte tas fram. Motiveringen är att planändringen *inte står i konflikt med några nationella, regionala och lokala mål eller planer, utan planen medverkar till en god bebyggd miljö samt säkrar kulturhistoriska värden.*

RIKSINTRESSEN

Riksintressena anses inte påverkas negativt av planförslagets genomförande. Riksintresset kulturmiljövård förväntas påverkas positivt då byggnaden säkras med detaljplan.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

I Höganäs kommuns klimat PM (Godkänd i Kommunstyrelsen 2012-01-24) redovisas att havsnivån kan komma till att uppgå till +3,5 meter år 2100. En höjd medelvattennivå innebär att grundvattnet stiger till samma nivå i sediment och i utfyllnadsområden. Då planområdet ligger cirka 14 meter över havet bedöms risken för översvämning inom planområdet som mycket låg.

Havsnivån förväntas stiga upp till en meter de kommande 100 åren. Mölle, Arild och Skäret ligger högt och är de orter som klarar sig bäst, även om delar av dessa orter också påverkas.

PÅVERKAN PÅ SAMHÄLLSFUNKTIONER

Möjligheter till rekreation och annan grön närmiljö än rekreation inom planförslaget är goda.

PÅVERKAN PÅ MÄNNISKORS HÄLSA

Undersökningen om betydande miljöpåverkan visar att människors hälsa kan måttligt påverkas i avseende för trafiksäkerhet då vägen är trafikerad under sommarsäsongen av trafik till och från Kullaberg, vilket även kan leda till störningar i form av buller och vibrationer. Planförslaget innebär att entrén in i huset genomförs via gaveln. Planförslaget innefattar ett befintligt hus.

SOCIALA KONSEKVENSER

BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

Planförslaget innebär att tydliga kopplingar till ortens historia förstärks genom att byggnaden säkras i detaljplanen.

FRITID OCH FOLKHÄLSA

Det finns goda möjligheter till rekreation och annan grön miljö vilket bidrar till folkhälsa och ger en god möjlighet för fritidssysselsättning.

EKONOMISKA KONSEKVENSER**KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN**

Kommunen får en inkomst av försäljning av del av fastigheten Mölle 13:1.

Kommunen bekostar planarbete samt avstyckning.

Kommunen får en utgift i samband med lantmäteriförrättning samt ökad tomträttsavgäld alternativt tecknas ett arrendeavtal.

VA-kollektivet får kostnader för utbyggnad av nya anslutningar. Kostnaderna för dessa täcks av anslutningsavgifter.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN *Mamsellens hus, del av Mölle 13:1*

Arrendeavtalet upphör att bestå vid en försäljning av den nya fastigheten.

Anslutningsavgift för avlopp betalas av den nya fastighetsägaren.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Nuvarande fastighet 13:1 kommer styckas av och en ny fastighet med ny fastighetsbeteckning kommer skapas.

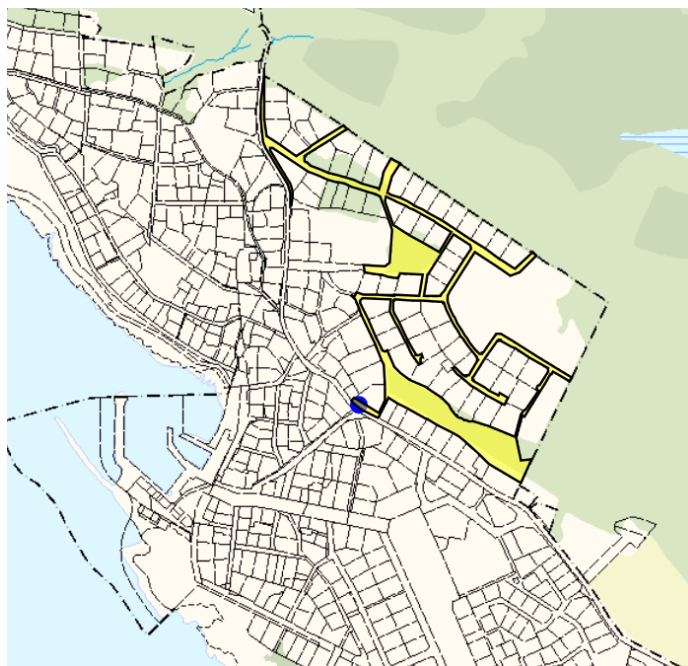


Bild: Hela fastigheten Mölle 13:1 är markerat med gult i kartan, fastigheten består av 29 755kvm. Den blå markeringen visar vart den nya fastigheten kommer skapas.

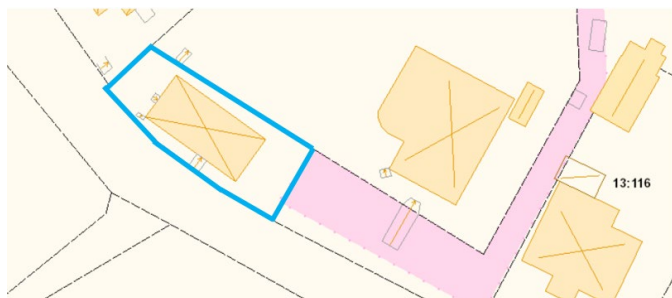


Bild: Den nya fastigheten kommer få en ny fastighetsbeteckning.