



Akt nr:
1284-P05/308

AU\$1284-P05/308

Upprättade år 2001	Ärendenummer M0220
Ärende Detaljplan för MÖLLE 12:146, "Bökebolet" I Mölle	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...1.... band

.....83.... numrerade sidor

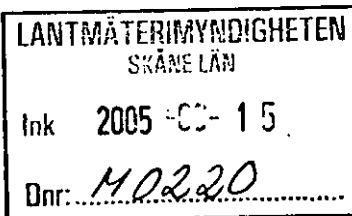
.....-.... inneliggande kartor

.....1.... andra kartor *p2*

1284-P05/308



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET



2004-10-14

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Mölle 12:146, "Bökebolet" i Mölle,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2000-01-26 antagit detaljplan för Mölle 12:146, "Bökebolet" i Mölle, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut inkom och avslog av Länsstyrelsen i Skåne län 2001-12-21. Beslutet överklagades och Regeringen avslog överklagandet 2004-09-30.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 30 september 2004.

Planavdelningen

Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Detaljplan för

MÖLLE 12:146, Bökebolsvägen 7 i Mölle

Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:400 med bestämmelser och illustration

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Grundkarta

SYFTE

Planens syfte är att tillvarata riksintresset för kulturmiljövård samtidigt som byggrätt för nybyggnad av enbostadshus provas.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom riksintresseområde för kulturmiljövård i sydslutningen norr om hamnen i Mölle. Området begränsas i norr av Bökebolsvägen, i öster gränsar området till Mölle 12:150, i söder till fastigheterna Mölle 12:152, 12:153, 12:154, 12:147 och 12:155, alla bebyggda med enfamiljshus. Slutligen gränsar planområdet i väster till Mölle 12:156 och Mölle 12:148.

Planområdets totala yta är 2065 m².

Planområdet är privatägt och på fastigheten finns redan en tvåvånings bostadsbyggnad med ett par lägenheter.

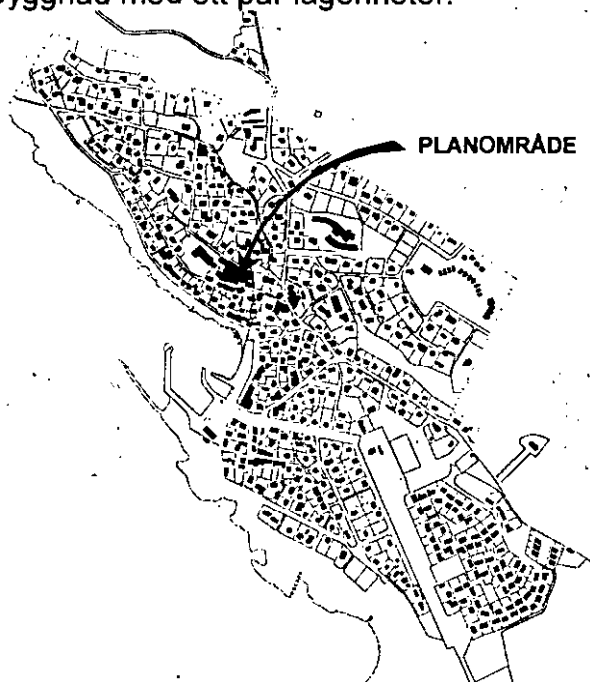


Fig.1; Planområdets läge i Mölle.

BAKGRUND

En första ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på östra delen av fastigheten inkom 1998-02-02. Byggnadsnämnden beslutade 1998-02-23 §84 om anstånd med att avgöra bygglovsärendet i avvaktan på ny detaljplan. I februari 1998 inkom ett flertal skrivelser rörande den föreslagna byggnationen med bl.a. önskemål om ny detaljplan.

Ny ansökan om bygglov åtföljd av nya ritningar inkom under våren 1999, men något nytt anståndsbeslut togs ej utan byggnadsnämnden hänvisade till det första beslutet.

Under sommaren 1999 gjordes en första kulturmiljöinventering omfattande de mest akuta området. Inventeringen har legat till grund för arbete med program till fördjupad översiktsplan upprättad 1999-11-30 i vilken även program till detaljplan för Mölle 12:146 ingick.

PROGRAM

Kommunstyrelsen beslöt 1999-11-30 § 150 att:

- Godkänna upprättat program till fördjupad översiktsplan för Mölle för samråd, reviderat enligt stadsbyggnadskontorets förslag till alternativ skrivning 22 november 1999 beträffande fastigheten Mölle 12:146.
- Att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan med inriktning att byggrätt skall finnas på östra delen av fastigheten Mölle 12:146.

Programsamråd ägde rum under tiden 6 – 20 december 1999 och redovisas i rapport från programsamråd. Inkomna synpunkter berör bl.a. vikten av att ha gångstigen mellan Bökebolsvägen och Harastolsvägen kvar, östra delen av fastighetens funktion som utkiksplats och det allmänna värdet att ha en obebyggd, allmän yta samt historieber beskrivningen.

Följande punkter tas upp i programmet:

- Gångstigen i östra delen av tomten säkras som parkmark.
- Utblick från Bökebolsvägen säkras. Ny byggnads längd och placering utmed vägen studeras.
- Vyn från hamnen upp mot bergets sluttning uppmärksammas, speciellt växlingen mellan klippor och grönska och bebyggelse, samt den terrassering som gjorts.
- Arkitektonisk utformning. Volymuppdelning med frontespiser är karaktäristiska drag i befintlig bebyggelse, matta material och fasader, övervägande i vitt. Lådformer undviks. Synliga tak rekommenderas.
- Delning av tomt.
- Biluppställning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan

För denna del av Mölle finns byggnadsplan fastställd 1944. Enligt planen får 25% av tomten bebyggas, vilket innebär totalt 506 kvm, befintlig byggnadsarea är 205 kvm. Genomförandetid saknas för planen.

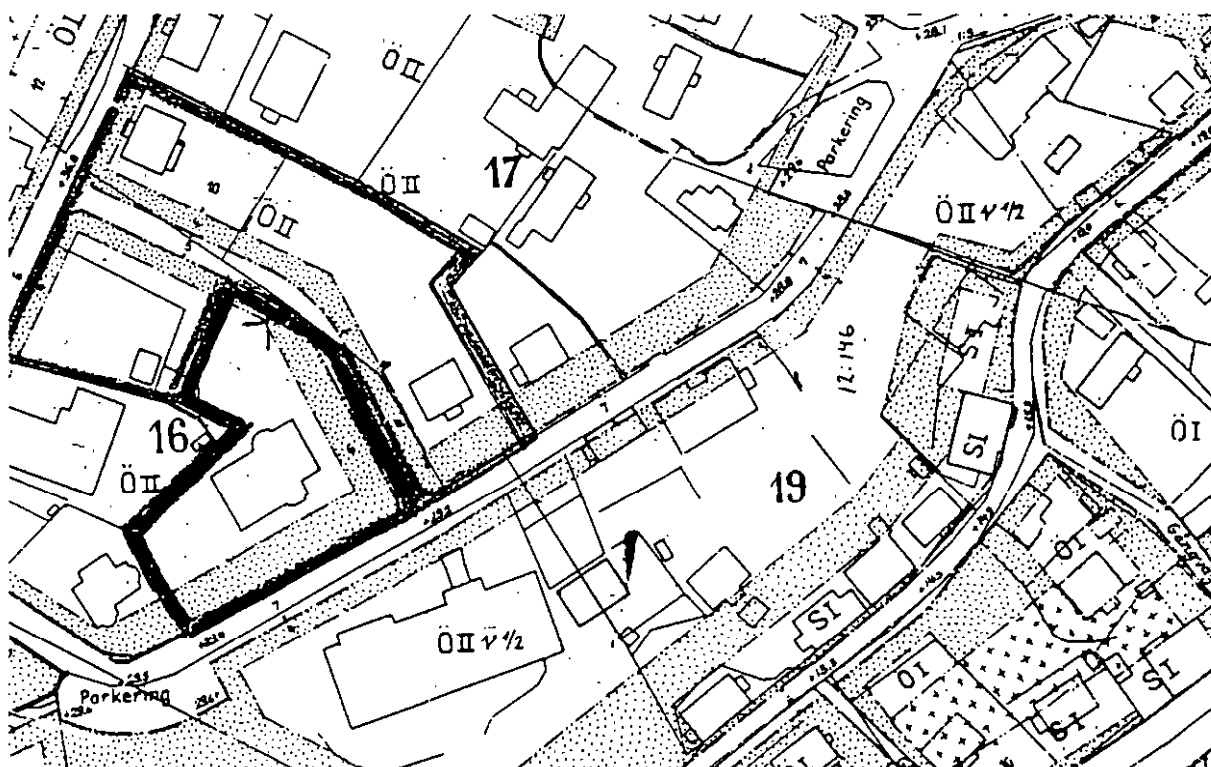


Fig. 2; utdrag ur byggnadsplan från 1944, arkivnr Br 15.

Kulturmiljöplan och översiktsplan.

Kommunens översiktsplan är från 1993 liksom kulturmiljöplanen. Här redovisas området som riksintresse för kulturmiljövården med rekommendationer för hur det ska skyddas, bl.a. "På all nybebyggelse bör mycket stora krav på hänsyn till landskapsbild och äldre ägostrukturer och anpassning till befintliga bebyggelsemiljöer ställas."

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mölle är ett fiskeläge med anor från 1600-talet. Under senare delen av 1800-talet utvecklades Mölle till badort; en exklusiv bad- och kroppskultur enligt tidens ideal. För Mölle blev badortslivet ett uppsving med etablering av hotellanläggningar och serveringar.

Mölle ligger vid Kullabergs fot och klättrar uppför sydslutningen. Topologin är kuperad och dramatisk, med klippor framförallt i de norra delarna av samhället.

Byggnader i samband med badortens framväxt ger Mölle den vita färgen som från avstånd ger ett starkt enhetligt intryck. Dock ryms även en individuell variation. En särskild byggnadstyp utvecklades i samband med uppsvinget som badort; 1½-plans byggnad av egnahemstyp med frontespis och sockelvåning för sommarboende.

Det största genomslaget i stadsbilden får nybyggnationen i det tidigare obebyggda Bökebolsområdet. Det är i huvudsak stora påkostade villor som uppförs, variationsrika men i tidens stil, jugend, nationalromantik och 1920-talsklassicism. Ofta har de höga arkitektoniska kvalitéer och är företrädesvis putsade i ljusa kulörer och de skapar en för svenska förhållande särartad kulturmiljö.

Historik

Gården Bökebolet utgjorde den nordvästra delen av nuvarande Mölle och är belagt från 1600-talet. Förmodligen var gården en avknoppning från Kulla-gården längre upp på Kullaberg. Bökebolet var till skillnad från Mölle by och Mölle fiskeläge vilka båda låg under Krapperups ägor, ett Kronohem alltså en gård ägd av kronan och brukades av arrendebönder med skattskyldighet till kungen. 1669 hamnar även Bökebolet under Krapperup men Reduktionen av adelns förmåner och ägor vilket genomdrevs av Karl XI, ledde till att Bökebolet redan 1682 åter blev ett Kronohem.

Marken på Bökebolet utnyttjades främst som ängsmark för kreaturshållning och för slåtter och bebyggelsen utgjordes i stort sett av huvudgården. På 1700-talet påbörjas den stenbrytning som i perioder kom att bli intensiv och som till stora delar format Bökebolets topografi fram till vad det är idag. Mot slutet av 1700-talet påbörjas även en relativt blygsam byggnation. Främst är det obesutten fiskarbefolkning som inte längre rymdes i det växande Mölle fiskeläge, som bebygger området. Men det är först hundra år senare på 1870-talet som byggnationen verkligen tar fart då en av ägarna till Bökebolet låter anlägga gatunät och genomför en tomtavstyckning för en ny turistinriktad bebyggelse. 1907 slås Bökebolet, Mölle by och Mölle fiskeläge samman till municipalorten Mölle. Den aktuella fastigheten har med största sannolikhet aldrig varit bebyggd.

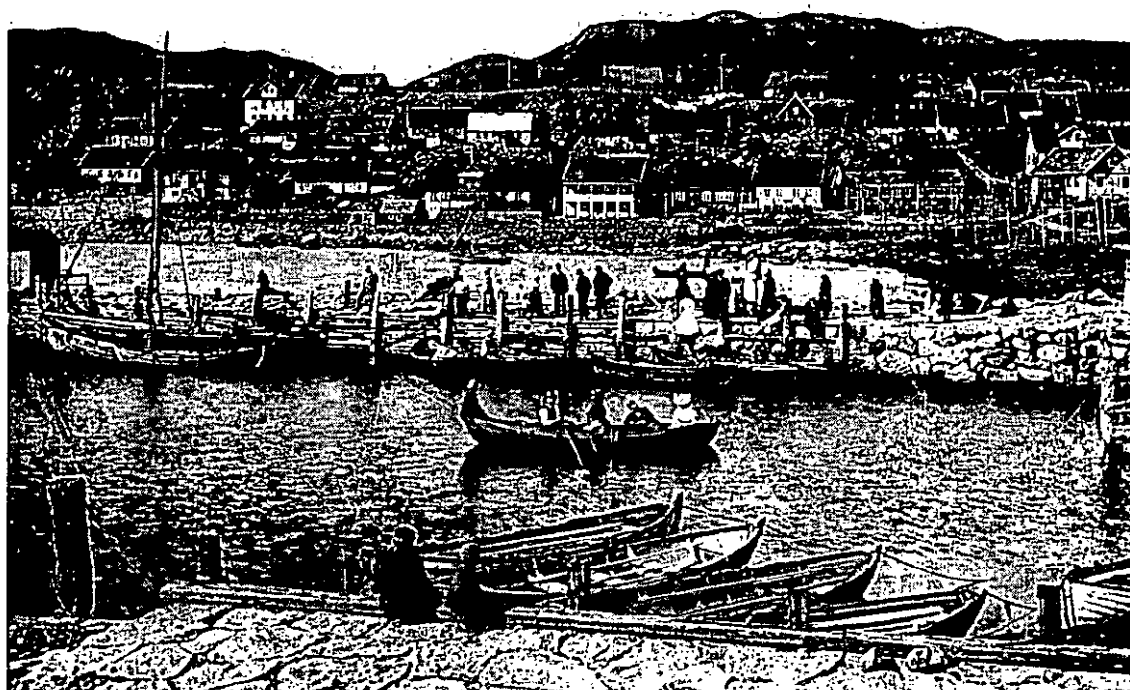


Fig.3; Vy från hamnen mot norr kring sekelskiftet 1900. Den stora vill byggnationen har ännu inte blomstrat ut i full skala och den äldre ursprungliga bebyggelsen från slutet av 1700- och 1800-talet är till större delen intakt. Foto av P Lundh, Höganäs Museum



Fig.4; Mölle i sin nya skepnad en bit in på 1900-telet. En stor mängd nya - för tiden moderna - hus har tillkommit. Många av de äldre traditionella längorna har antingen byggts om kraftigt eller helt enkelt rivits för att bereda väg för den nya bebyggelsen.

Fot p. Lundh, Höganäs Museum



Fig.5; Magnus Bengtsson på "Magnusa Hall". Han tillbringade så pass mycket av sin tid på hallen att man i folkmun snart kom ett benämna hellen just "Megnusa Hall". Bilden är troligen från slutet av 1920-talet.

Ulla Erlandssons familjealbum

Utmed den östra fastighetsgränsen löper stigen Trångsund vilken i många år har sammanbundit Bökebolet med de nedre liggande regionerna. På sin väg upp och ner för stigen kom den nu aktuella bergsknallen, kallad Magnusa Hall, att bli nyttjad som utsiktsplats över havet. Namnet har den fått efter fiskaren och sjömannen Magnus Bengtsson som bodde i en liten stuga strax bakom Grand Hotel.

Under 1900-talets första hälft hade Mölles många kaptenen, ibland även styrmän, för vana att gå med sina ångbåtar in mot Mölle istället för att fortsätta sin färd rakt genom sundet. Man flagghälsade med sina anhöriga i land som hade hus med balkonger vilka vette mot havet. De som inte hade fri utsikt från sina hus gick istället upp till "Magnusa Hall" vilken på så sätt kom att nyttjas som en inofficiell signalplats i byn.

Kulturvärden

Enligt den inventering som gjorts sommaren 1999 är befintligt bostadshus uppfört under 1920-talet på en gråputsad grund med väggarna uppförda i vitputsat tegel. Mot söder är fasaden klädd med vitmålad panel. Huset har byggts ut i omgångar, mot väster respektive öster. Sadeltaket är täckt med asfaltpapp. Skorstenen är uppförd i rött tegel med cementkrön, placerad på taknocken. Vitmålade balkonger i träkonstruktion mot söder och norr. Fönstren är vitmålade perspektivfönster samt ett antal äldre spröjsade tvåluftsfönster. Samtliga fönster med blåmålade fönsteromfattningar. Mot norr två moderna bruna enkeldörrar. En blåmålad pardörr med fönster mot söder samt en vitmålad enkeldörr med fönster. Tomten avgränsas mot gatan av en låg vitputsad mur.

Naturvärden

På fastigheten förekommer två rödlistade arter, dvs upptagna på den nationella hotlistan för de växter vars fortlevnad på lång sikt inte är säkrad. Arterna är blomsterbjörnbär (hotklass 1, akut hotad) och ekorrsvingel (hotklass 2, sårbar). Båda dessa arter förekommer på andra platser i Mölle men är mycket ovanliga i ett nationellt perspektiv.

Bebyggelsestruktur och karaktärsdrag

Bebyggelsen i bergets sydsluttning följer främst gatorna som går parallellt med höjdkurvorna och strandkanten, t.ex. ligger byggnaderna utmed Norra Strandvägens och utmed Harastolsvägens norra sidor. Nästa steg blir Bökebolsvägen, men här har byggnaderna släppt vägen något. Det beror kanske framför allt på att två stora huskroppar är placerade här, båda lika viktiga med tanke på vyn från hamnen där de fungerar som landmärken; Grand Hotell och Möllegården. Inte heller på norra sidan av Bökebolsvägen begränsar bebyggelse gaturummet.

Två byggnadsvolymer ligger i bergssluttningen mellan Bökebolsvägen och Harastolsvägen. I övrigt är kvarteret ett bra exempel på växlingen mellan byggnad, berg i dagen och växtlighet.



Fig.6; Vy mot norr från hamnen



Fig.7; Bebyggelsens struktur

FÖRSLAG

Allmän platsmark

Befintlig gångstig i öster säkras som allmän platsmark.

Byggzon

Detaljplanen innebär att befintlig tvåvånings bostadsbyggnad får byggrätt och kan ersättas i samma omfattning. Vind får inte inredas utöver de två våningarna. Högsta byggnadshöjd är 6,0 m.

Därutöver har en sammanhängande byggzon möjliggjorts öster och sydost om befintlig byggnad. Byggzonen går fram till utkiksknallen som ska lämnas obebyggd. I söder går byggzonen fram till 4,5 m från tomtgräns mot Mölle 12:153.

Byggzonen har utformats så att åtminstone 3 alternativa byggnader kan uppföras;

1. På 5 meters avstånd från befintlig huvudbyggnad kan en ny 1½plans byggnad läggas parallellt med Bökebolsvägen med en fasadlängd på 12 meter. Utformningen kan göras mycket traditionellt. Carport eller dylikt får placeras mellan byggnaderna, alternativt endast biluppställning på tomten.
2. Indragen från Bökebolsvägen placeras en ny byggnad med gaveln mot vägen och med sockelvåning i den sluttande terrängen. Garage mm får plats mot öster inom byggzonen.
3. Parallellt med nivåkurvorna placeras en byggnad med sockelvåning längst i söder på tomten, inom byggzon. Fasadlängden blir minst 12 meter.

Den nya byggnaden får vara högst 1 våning, med inredd vind. I sluttande terräng kan även sockelvåning (källarvåning) tillåtas, där Byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Högsta byggnadshöjd är 3,5 m eller 6,0 m på byggnads nedsida i sluttande terräng räknat från färdigplanerad mark. För att uppmuntra till volymuppdelning är utnyttjandegraden satt till största tillåtna bruttoarea (300 kvm inklusive garage och uthus).

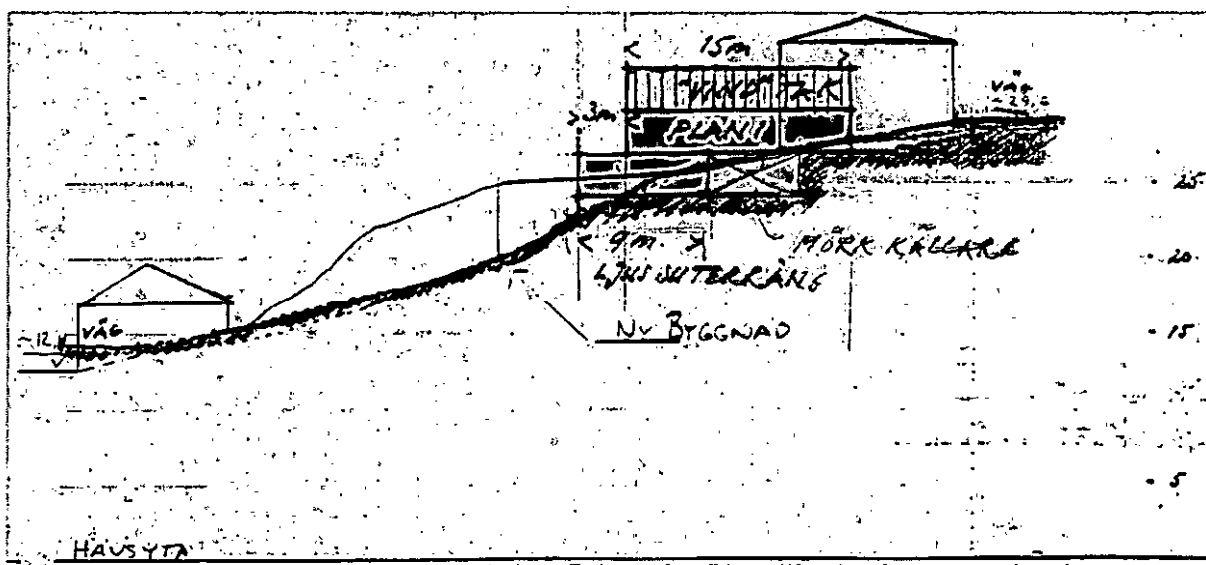


Fig.8; Sektion över Mölle 12:146 med möjlig ny byggnad

Uthus och garage ska placeras inom byggzon. Högsta byggnadshöjd för garage, carport eller uthus är 2,5 m och 4 m på byggnads nedsida i sluttande terräng räknat från färdigplanerad mark.

Utöver största tillåtna utnyttjandegrad får carport uppföras med största byggnadsyta 30 kvm per fastighet. Detta för att finna flexibla lösningar vid ev. delning av fastigheten. Del av byggzon (e_1) kan ev. komma att ingå i den västra fastigheten vid ev. delning. Byggzonen är utformad för att ge så många nybyggnadsalternativ som möjligt. Utnyttjandegraden ska följa ev. ny fastighet i öster. Vid ev. delning ska huvudbyggnad ha minst 2,5 m till gräns, d.v.s. minst 5 meter mellan huvudbyggnader. Uthus, garage etc. kan ligga i fastighetsgräns.

Utformning

Ny bebyggelse ska utformas med utgångspunkt i Mölles karaktärsdrag, eftersom läget är utsatt och inom riksintresse för kulturmiljövård och turism. Vyn från hamnen är riksbekant.

Ny bebyggelse bör underordnas karaktäristiska landmärken som Grand Hotell och Möllegården. Klippor bör bevaras. Volymuppdelning med frontespiser och avtrappningar genom verandor och sockelvåning är karaktäristiskt, samt synliga tak. Fasader i vit kulör överväger, samt matta material.

Ny bebyggelse ska placeras och anpassas till befintlig terräng så att onödiga terrängingrepp undviks. För att bevara utblickar och utsikt mot sundet får, i tomtgräns eller i anslutning till denna, hägnad, stängsel etc. inte överstiga en höjd av 1,0 meter.

Teknisk försörjning

Mölle vägförening svarar för gator och allmän platsmark. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området. Telekabel korsar tomten.

ÖVRIGA FRÅGOR

Inga fasta fowlämningar finns inom området. Om fowlämning ändå påträffas vid markingrepp, ska arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap KML.

Planens genomförandetid slutar 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplanen är förenlig med Miljöbalkens hushållningsbestämmelser och överensstämmer med kommunens översiktsplan.

För historik och kulturmiljöavsnitt svarar antikvarierna Jens Olsson och Jesper Carlsson och för avsnittet rörande naturmiljö ekolog Fredrik Bengtsson.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1999-12-28


Kerstin Nilermark

Detaljplan för

MÖLLE 12:146, Bökebolsvägen 7 i Mölle

Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att tillvarata riksintresset för kulturmiljövård samtidigt som byggrätt för nybyggnad av enbostadshus provas. Planarbetet har initierats av Byggnadsnämnden efter beslut om anstånd att avgöra bygglovsärendet i avvaktan på ny detaljplan (1998-02-23 §84).

Fastigheten är i privat ägo.

Ansvarsfördelning

Mölle vägförening är huvudman för gator och allmän platsmark i och i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för allmänna VA-anläggningar. Planområdet ingår i verksamhetsområdet.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från fastighetsägaren.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen ska bli antagen innan anståndstidens utgång den 2 februari 2000.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 5 år från den dag, då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

En mindre del av fastigheten längst i öster föreslås ingå i allmän platsmark för befintlig gångstig. Föreslagen avgränsning följer befintlig gångstig och befintlig fastighetsgräns till Mölle 12:152. I öster föreslås mark från Mölle 12:151 tillföras gångstigen så att gränsen går i befintlig mur. Gångstigen finns av hävd.

Möjlighet till delning av fastigheten finns. I väster kan befintlig byggnad styckas av. Eventuellt kan mindre del av den östra byggzonen ingå, beroende på hur den utnyttjas. Ny fastighetsbildning sker på fastighetsägarens initiativ genom fastighetsbildningsmyndigheten.

Fastighetsplan erfordras ej.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planarbete m.m. tas ut i samband med bygglov som planavgift.

Kostnader för åtgärder på fastigheten belastar fastighetsägaren.

Kostnader för fastighetsbildning fördelas efter erhållen nytta.

ÖVRIGT

Inga fasta fornlämningar finns inom området. Om fornlämning ändå påträffas vid markingrepp, ska arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap KML.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1999-12-28

Detaljplanen har:

Antagits av BN: 200-01-26

Vunnit laga kraft: 2004-09-30