



Akt nr:

1284-P00/229

AU\$1284-P00/229

Fastighetsbildningsmyndigheten

Skåne län

1284-P00/229

Karta: P₃

HANDLINGAR 1284-P00/229

Upprättade år 2000	Dnr M001806
Ärende Detaljplan för MÖLLE 14:22 och 14:26, "Grönkulla" i Mölle	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blivets ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band
53 numrerade sidor
— inneliggande karta
1 annan karta p 3

Detaljplan för

MÖLLE 14:22 och 14:26, "Grönkulla" i Mölle

Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:400 med illustrationer

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Program

Samrådsredogörelse

och efter utställning

Utställningsutlåtande

SYFTE OCH BAKRUND

Detaljplanen syftar till att tillvarata kulturhistoriska värden samtidigt som ett boende efter dagens krav möjliggöres.

Grönkulla kallas det hus som är beläget på skansanläggningen vid hamnen i Mölle. Skansen tillkom under Karl XII's tid i början av 1700-talet och bebyggdes med befintligt hus i slutet av samma sekel.

I samband med ägarbyte 1996 framkom önskemål från den nye ägaren om att riva byggnaden och ersätta den med ett nytt och större enbostadshus. För området finns byggnadsplan från 1944. Planen tar inga hänsyn till kulturhistoriska värden.

Frågan om ny detaljplan väcktes i Byggnadsnämnden §63/1998 och kommunstyrelsens arbetsutskott §54/1998, avseende program till detaljplan för ett större område i Mölle, varefter vissa detaljplaner föreslogs brytas ut av tidsskäl och framarbetas parallellt med att detaljplan för hela området tas fram.

Stadsbyggnadskontoret fick 1998-08-24 §289 i uppdrag att påbörja planarbetet för Grönkulla trots att bebyggelseinventeringen för området i sin helhet inte slutförts. Planarbetet för Grönkulla bedömdes dock kunna genomföras innan programmet för hela området är färdigställt. Det allmänna intresset är att få till stånd en byggnation som bättre svarar mot dagens syn på hur bebyggelsemiljön kring hamnen i Mölle ska vara utformad än vad gällande detaljplan gör.

LÄGE OCH OMFATTNING

Grönkulla är belägen i hörnet av Kåsvägen och Norra Strandvägen i nedre delen av Mölle, strax norr om hamnen och omedelbart ovanför de kåser som ännu finns vid stranden. Grönkulla ligger på fornlämningen Cissas skans.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Mölle 14:22 och 14:26. Området gränsar i norr till Kåsvägen, i öster mot fastigheten Mölle 14:27, i söder mot Mölle 14:19 och i väster mot Mölle 14:21 och Norra Strandvägen.

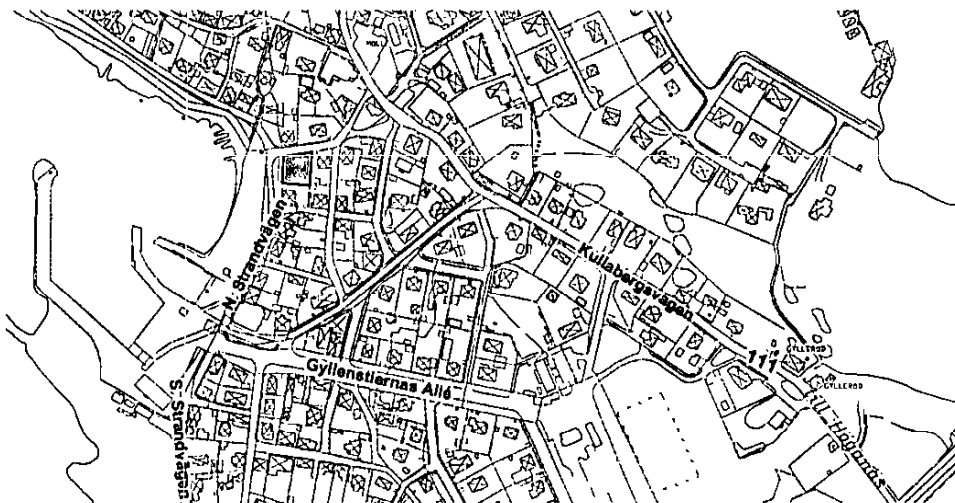


Fig. 1; Läge i Mölle

PROGRAM

Byggnadsnämnden godkände programmet för samråd 1998-11-26. Samråd har ägt rum under tiden 2 – 16 december 1998 och finns sammanfattat i *rapport från programsamråd* daterad 1999-01-16. Under programsamrådet framfördes synpunkter på bevarandet av Grönkulla. Länsstyrelsen bevakade riksintresset ur kulturmiljösynpunkt och framförde att ett ingripande enligt 12 kap 1§ Plan- och Bygglagen, dvs prövning av kommunens beslut att anta detaljplanen, kan bli aktuellt.

Efter programsamrådet och Länsstyrelsens yttrande har förutsättningarna för detaljplanen ändrats så att befintlig byggnad avses bevaras och q-märkas och byggrätt för tillbyggnader möjliggör det funktionella boendet efter dagens behov. Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 1999-03-09 en planskiss med detta innehåll för tidigt samråd med Länsstyrelsen.

Den byggnadsplan som berör Grönkulla saknar genomförandetid. Byggrätt kan därmed endast garanteras enligt pågående markanvändning. Allt som därutöver föreslås i ny plan utgör standardökning.

KULTURMILJÖ

Mölle ligger inom ett av de större områdena av riksintresse för kulturmiljövården i länet. Orten kännetecknas till stor del av sekelskiftets badortsbebyggelse med ett flertal pensionat, hotell och sommarvillor. Sporadiskt kvarstår en äldre fiskarebebyggelse som består av brädfodrade längor. Av kartmaterial från 1600-talet framgår att de flesta husen, i likhet med Grönkulla, låg orienterade med gaveln mot havet. Grönkulla uppfördes 1788 och har genom åren tjänstgjort som arrendatorbostad, lärarbostad, möjligtvis även skola, för att därefter vara i olika skeppares och fiskares ägo. Från 1920-talet har huset utnyttjats huvudsakligen som sommarbostad.

Grönkulla ligger mycket synligt på en hörntomt i anslutning till hamnområdet. Byggnaden visualiserar det ursprungliga Mölle genom sin placering och form. Även tomten utgör en viktig del av miljön, där främst gaveln mot hamnen är det särpräglade allmänna intresset att bevara som blickfång.

I den sammanvägda kulturhistoriska värderingen kan följande historiska egenskaper, som utgör grundmotiven för bevarandet identifieras:

Det byggnadshistoriska värdet: I grunden en 1700-tals länga byggd i traditionell stil med gaveln mot havet.

Det samhälls/socialhistoriska värdet: Lärare-, skeppare-, fiskare- och sommarbostad.

Andra grundmotiv som baseras på upplevelsevärde är:

Identitetsvärde som samhörighetsskapare med en svunnen tid.

Miljöskapande värde, med hänsyn till att byggnaden ligger väl synlig från hamnen och har en viss patina.

Traditionsvärde som ger en erinran om Mölles ursprungliga funktion som fiskeläge.

Planområdet ligger i anslutning till Mölle gamla bytomt, registrerad som fornlämning nr 264 i Brunnby socken enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister, samt nr 50 Cissa skans. Alla mark-ingrepp kräver Länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i KML 2 kap.

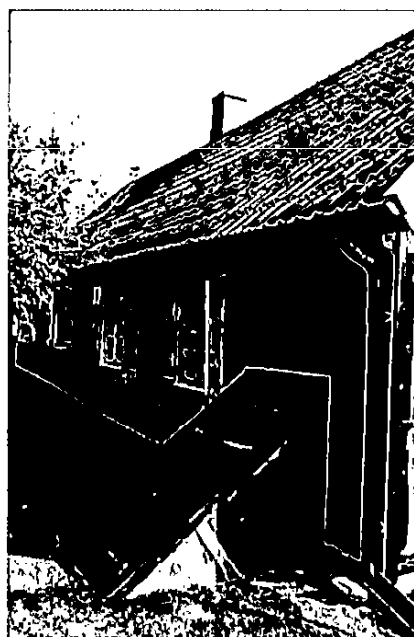
FÖRSLAG

Befintlig byggnad

Befintlig byggnad består av en korsvirkeslänga lagd direkt på marken med en låg naturstensgrund och källare endast i västligaste delen.



Fasad mot söder



Gavelfasad mot västar och långfasad mot norr

Stommen består av korsvirke. Mot norr är fasaden inklädd med gul locklistpanet. Mot väster är korsvirket synligt och facken består ytterst av rött tegel, $\frac{1}{2}$ sten tjockt. Mot söder och öster är fasaderna försedda med s.k. "fuskkorsvirke" med fack av vitmålad cement. Fönstren är från 1900-talet och vitmålade. De har en traditionell utformning med mittpost och fasta tvärspröjsar. Taket består av rött enkupigt tegel. Inock är en plåtklädd skorsten. I takfallet mot söder är två plåtklädda holmejor. Vindsvåningen är inredd och åtkomlig via trärappa på östra gaveln. Entrédörr finns på båda långsidorna.

Skyddsbestämmelse:

Skyddsbestämmelserna innebär särskilt värdefull bebyggelse enligt PBL 3:12, rivningsförbud samt rekommendation om brädfodring av hela huset. Cementfyllningar bör bytas mot annat material för att inte ytterligare skador ska uppkomma på korsvirkestimran. Fasaden mot norr ska bevaras intakt, sålunda får takfot och takfall mot norr ej brytas. Bafintlig taknock- och takfotshöjd får ej ändras. Skorsten ska finnas. Bafintliga holmajor får vara kvar, men nya kupor tillåts ej.

Invändigt kan man överväga att låta gräva ut byggnaden och sänka golvnivån något och därmed få högre höjd i tak, åtminstone i någon del av huset, om det är tekniskt möjligt. Önskemålet är vindsinredning mot öster för sov- och badrum medan rummet mot väster planeras med öppet upp tillnock för att ge volym åt vardagsrum.

Tillbyggnader

Befintlig huvudbyggnad får förlängas mot öster.

Eventuella tillbyggnader, fristående likaväl som i vinkel, är ålagda bestämmelse som anger att de ska vara underordnade huvudbyggnaden såväl till volym som byggnadsbredd och nockhöjd.

Eventuell tillbyggnad mot norr i direkt anslutning till befintlig huvudbyggnads norrfasad ska vara genomsläpplig så att huvudbyggnadens långsida kan uppfattas sammanhängande trots tillbyggnaden. Takmaterial ska vara rött lertegel alternativt matt takpapp med trekantslist. Takvinkel ska vara mellan 45 och 48 grader. Om nybyggnad placeras nära tomtgräns i söder ska brandkrav och eventuell insynsrisk mot grannes uteplats beaktas.

Nybyggnad av garage får ske i tomtgräns mot öster. Högsta byggnadshöjd 2,2 meter. Enklare material som träpanel och takpapp samt flackare takvinkel bör övervägas, dock inte platt tak.

Markens anordnande

Mot norr, utmed Kåsevägen, finns idag uppvuxen vegetation som har ett visst värde som rest från den gamla trädgården. För att bevara det lummiga intrycket mot gatan föreslås att vegetation ska finnas, dock ska siktlinje lämnas fri vid utfart mot Kåsevägen. Befintlig vegetation kan ersättas med ny, gärna växtlighet som är i samklang med huset.

Tomten lutar drygt en meter mellan västra tomtgränsen och östra. Uppmätning av markhöjder har gjorts. Marken på västra delen av tomten får inte ändras, i övrigt får anpassning göras till nybyggnationen.

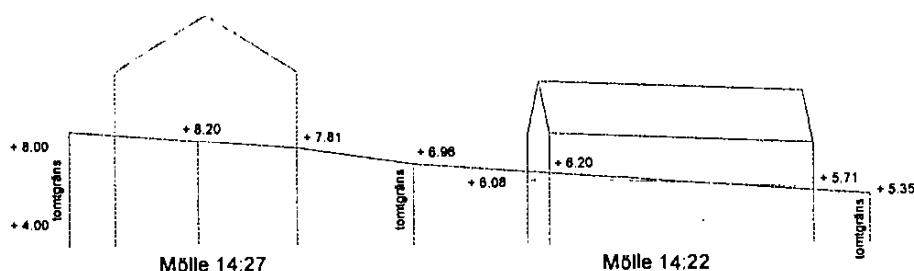


Fig. 2; Sektion mot söder med markhöjder.

Utökad lovplikt

Bygglov krävs även för omfärgning av fasad, samt underhåll av särskilt värdefull byggnad (q-märkt).

Övriga frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet.

Sammanläggning av fastigheterna Mölle 14:22 och 14:26 ska ske innan bygglov.

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 1993 och är förenlig med Miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

I arbetet med detaljplanen har även kommunantikvarie Jens Olsson medverkat.

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 1999-08-24


Kerstin Nilermark
planchef


Dag Strandin
stadsarkitekt

Detaljplan för
MÖLLE 14:22 och 14:26, "Grönkulla" i Mölle
 Höganäs kommun, Skåne län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att tillvarata kulturhistoriska värden samtidigt som ett boende efter dagens krav möjliggöres.

All mark är i privat ägo.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet. Huvudmannaskapet åvilar Mölle vägförening.

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 liksom erforderliga fastighetsbildningsåtgärder sker på initiativ av fastighetsägaren.

Planområdet berör Mölle gamla bytomt, registrerad som förlämning nr 264 i Brunnby socken. Alla markgrepp kräver länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelser i 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under hösten 1999.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Erforderlig fastighetsrättslig åtgärd är främst att genom sammanläggning av fastigheterna bilda angiven tomt för bostadsändamål.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark inklusive fastighetsbildningsåtgärder skall belasta fastighetsägaren.

Planarbetet sker på byggnadsnämndens initiativ och bekostnad.

KOMMUNKANSLIET
Höganäs 1999-08-24