



**Akt nr:**  
**1284-P08/384**

**\*AU\$1284-P08/384\***

|                                              |                        |
|----------------------------------------------|------------------------|
| Upprättade år<br>2008                        | Ärendenummer<br>M08500 |
| Ärende<br>Detaljplan för Mölle 13:80 i Mölle |                        |
| Kommun<br>Höganäs                            |                        |
| Län<br>Skåne                                 |                        |

Till akten hör

.....<sup>1</sup>..... band.....<sup>14</sup>..... numrerade sidor.....<sup>1</sup>..... inneliggande kartor.....<sup>1</sup>..... andra kartor**1284-P08/384**



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET  
PLANAVDELNINGEN

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
SKÅNE LÄN

Ink 2008-02-27

Dnr M08500

2007-12-27

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för **Mölle 13:80 i Mölle**,  
Höganäs kommun, Skåne län

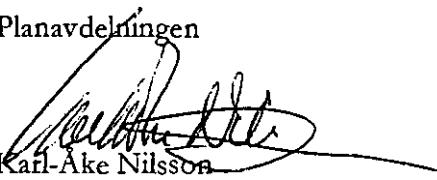
---

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2007-11-13 § 385 antagit  
detaljplan för Mölle 13:80 i Mölle, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 12 december 2007.

Planavdelningen



Karl-Åke Nilsson  
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad  
Lantmäterimyndigheten



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten  
**Mölle 13:80 i Mölle**  
Höganäs kommun, Skåne län



*Befintlig byggnad*

### HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser  
**Planbeskrivning**  
Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har  
upprättats: 2007-09-23  
antagits av BN: 2007-11-30  
vunnit laga kraft: 2007-12-07

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen ska möjliggöra tillbyggnad till befintligt bostadshus. Befintliga förhållanden och fastighetens betydelse i kulturmiljön i Mölle kommer att ingå i avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen.

### Huvuddrag

Aktuell fastighet ingår i den tätbebyggda strukturen i Mölle by. Detaljplanens regelverk kommer att dels innefatta rådande förhållande vad gäller huvudbyggnadens våningsantal dels möjliggöra tillbyggnad. Den samlade byggrätten för fastigheten ska också medge uppförande av ett garage/förråd relaterat till dagens behov. Byggnadsåtgärder regleras också för att stärka riksintresset för kulturmiljövård i Mölle. Planprocessen bedrivs som enkelt planförfarande.

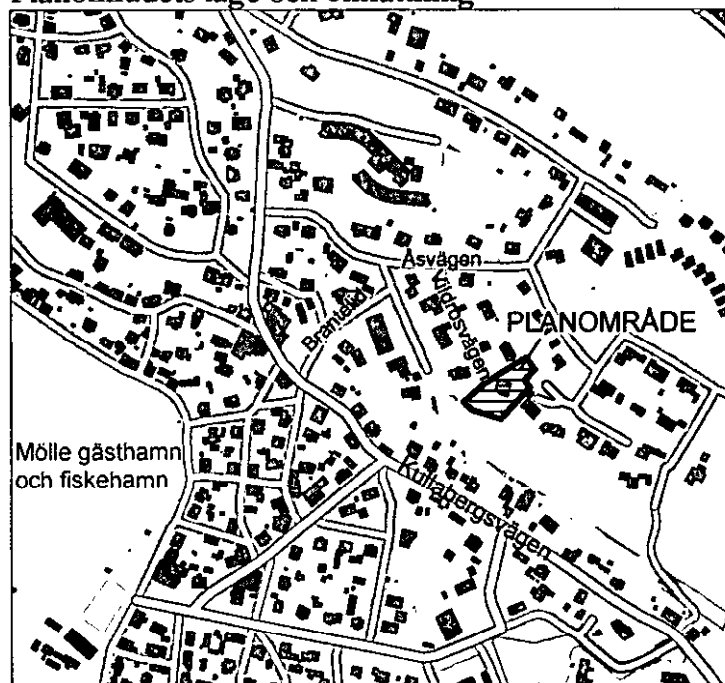
### Bakgrund

I november 2006 ansökte ägarna till den aktuella fastigheten om bygglov för om- och tillbyggnad. I beredningen av ärendet konstaterade bygglovsavdelningen avvikelser i förhållande till detaljplanens bestämmelser och att dessa var så stora att bygglov inte kunde beviljas. Bygglovsavdelningen gjorde då bedömningen att föreslagen om- och tillbyggnad var i stort rimlig och rekommenderade därför att en ändring av regelverket i gällande detaljplan borde kunna prövas i en planprocess för aktuell fastighet.

Byggnadsnämnden uppdrog den 20 februari 2007 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Mölle 13:80. Planarbetet prioriterades med förtur. Planavdelningen fick också i uppdrag att upprätta planavtal med fastighetsägaren.

## Plandata

### Planområdets läge och omfattning



Översiktskarta

Planområdet är beläget i den norra delen av Mölle samhälle i Höganäs kommun och omfattar endast den aktuella fastigheten. Fastigheten ansluter i söder till ett

grönområde, i övrigt till tomtmark i det egna kvarteret, gatuanslutningen till fastigheten sker i nordväst mot Vildrosvägen.  
Fastighetens areal är 1642 kvm.

### **Markägare**

Fastigheten är i privat ägo.

### **Beskrivning av området**

Fastigheten ingår i riksintresset för kulturmiljövård Kullaberg – Krapperup och ligger i Mölle som utgör en värdekärna inom riksintresset. Fastigheten är belägen i östra delen av centrala Mölle, en del av byn som omfattas av aktuell byggnadsinventering. Byggnaden är ganska väl synlig i Mölles helhetsbild. Huvudbyggnaden ligger på höjden ca 37 meter över havets nivå och är placerad centralt på tomten. Höjdskillnaden inom fastigheten är ca 13 meter från västra till östra fastighetsgränsen.

### **Miljöaspekter**

#### **Förenlighet med 3, 4 och 5 kap**

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

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

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

Den aktuella detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför genomförs inte ytterligare miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Konsekvenserna av planens genomförande redovisas i denna beskrivning.

### **Tidigare ställningstagande**

#### **Översiktsplaner**

Planområdet ingår i översiktsplanen för Höganäs kommun antagen av kommunfullmäktige i oktober 2002 och aktualiserad i december 2005. Planområdet ingår i området för befintlig tätortsbebyggelse. Denna detaljplan är inordnad i översiktsplanens förslag och rekommendationer.

#### **Gällande detaljplan**

Gällande detaljplan för området är en byggnadsplan som vann laga kraft den 15 juli 1964. Planen visar i huvudsak bostadsbebyggelse av blandad småhuskaraktär, med inslag av hotell- och pensionatsrörelser. Befintligt hus är uppfört cirka 1946 och tillbyggt med ett garage 1971. Huset har en 1 ½ plansdel med sutterrienvåning och en 2 plansdel. Gällande detaljplan medger en huvudbyggnad i en våning och med byggnadsarea högst 150 kvm. Uthusbyggnader får ha en sammanlagd byggnadsarea på högst 50 kvm.

### **Riksintresse**

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövård Kulla berg- Krapperup. Riksintresset omfattar i princip hela Brunnby socken och utgör en sammansatt kulturmiljö med ett rikt antal fornlämningar, sedan medeltiden präglad av Krapperups gods. Till riksintresset hör godslandskapet med ålderdomliga bystrukturer och arrendegårdar, kyrkbyn Brunnby och fiskelägesmiljöerna i Mölle, Arild, Lerhamn och Skäret. Samspelet mellan Kullabergs siluett, med backlandskapet från Bräcke till Skäret och bebyggelsegrupperingen är en viktig del av riksintresset, vidare den arkitektur och de kulturmiljöer den tidiga turismen från decennierna kring år 1900 avsett. Kommunens bedömning är att det inom det riksintresset kan identifieras värdekärnor som är särskilt känsliga och att Mölle utgör en sådan. Hur man från de allmänna vägarna upplever kulturmiljön är en väsentlig del av riksintresset. För att riksintresset skall tillvaratas är de fysiska uttrycken för godsmiljö och godslandskap, allmänningen Kulla fålad, fiske, skeppsbyggnad och sjöfart, fyrverksamhet och tidig turism särskilt viktiga att värna om. Till det senare hör exempelvis sekelskiftshotellet, järnvägsstationer och sommarvillor. En viktig del av tolkningen av vad man kan bygga inom riksintresset är att nytillskotten både skall utgöra positiva tillskott och samtidigt inte vara påträngande eller visuellt högljudda att de slår ut eller försvårar upplevelsen av den kulturhistoriska miljön. Utöver riksintresset för kulturmiljövård omfattas Mölle by av riksintresse för naturvård, friluftsliv och fritidsfiske, rörligt friluftsliv och turism, samt kustzon. Inget av dessa intressen är relevanta vid bedömningen av genomförandet av denna detaljplan.

## **Förutsättningar**

### **Mark och vegetation**

Planområdet utgörs av en villaträdgård med naturkaraktär.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas vid markarbeten skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornminneslagen är generellt tillämplig.

### **Bebyggelse och dess kulturmiljövärden**

Villan på fastigheten Mölle 13:80 uppfördes efter bygglov 1946 för reklamassistenten vid Höganäsbolaget Eric Täckström. År 1971 beviljades bygglov för garage. Västgaveln syns exempelvis från platsen framför stationshuset och från hamnplanen i centrala Mölle. Sydfasaden syns delvis från Kullabergsvägen. Bostadshuset är idag ett i huvudsak välbevarat exempel på villaarkitektur från 1940-talet. Typiskt för 1940- och tidiga 1950-talets arkitektur är en modifierad funktionalism, ibland kallad "nyrealism", vilken till skillnad från 1930-talets rätvinkliga stil har romantiska inslag, sadeltak och dekorativa element. Måttliga fönsterstorlekar, tegeltak och ett för den tiden typiskt metallbalkongräcke är karakteristiska detaljer från denna tid. En brädinklädd gavel och ett träräcke bedöms vara sentida förändringar, sannolikt från 1970-talet, vilka inte hör till husets ursprungsutseende. Huset är till stor del ett 1 ½ planshus med suterrängvåning men har också en tvåvåningsdel.

### **Offentlig och kommersiell service**

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

### **Trafik**

Planområdet ansluter trafikmässigt i slutet av en återvändsgata. Parkering för minst två bilar finnas inom fastigheten.

Kollektivtrafikhållplats finns vid busstationen vid Mölle Hamnallé, avståndet till stationen är cirka 300 meter.

### **Radon**

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde, detta gäller markradon. Huset är uppfört med radonhaltigt material, som avger därmed en viss strålning som dock ligger under gällande gränsvärde.

### **Teknisk försörjning**

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

## **Planens utformning**

### **Planbestämmelser**

Planbestämmelserna har utformats för att möjliggöra tillbyggnad till befintligt bostadshus och utöka möjligheterna att bebygga fastigheten. Vidare har regler för varsam behandling av bostadshusets kulturhistoriska värden införts.

Det befintliga bostadshuset med sin tvåvåningsdel är motiv för att ändra tidigare gällande bestämmelse om en våning till två våningar. Möjlighet att bygga till har bedömts lämplig utifrån dagens behov av ytor och utrymmen för ett modernt boende. Byggnadsarean har därför utökats i denna detaljplan. Ny byggnadsarea blir 170 kvm för huvudbyggnad. På motsvarande sätt har byggnadsarean för uthus/garage utökats till 70 kvm. Totalt får alltså med stöd av denna detaljplan fastigheten bebyggas till byggnadsarean 240 kvm.

Vad gäller uthus/garage har det bedömts möjligt att uppföra dessa i tomtgräns. Därför har tidigare regel om mark som inte får bebyggas vid tillfarten till fastigheten utgått.

Den varierade terrängen där huvudbyggnaden ligger är motiv till bestämmelsen om högsta nockhöjd för att tydliggöra hur hög byggnaden får bli inom regeln om två våningar. Byggnaden har i sitt ursprungsutförande försetts med sadeltak. Därför skall denna vara försedd med sadeltak som ryms inom högsta nockhöjd.

Varsamhetsbestämmelse ingår i bestämmelserna vilket innebär att de kulturhistoriska värdena inom riksintresset för kulturminnesvård tas till vara och ges möjlighet att vidareutvecklas och förvaltas på ett bra sätt vid om- och tillbyggnader. Motiven för varsamhetsbestämmelsen tar sin utgångspunkt i den beskrivning av bebyggelsen som redovisats under rubriken bebyggelse och kulturmiljövärden. Utformningen med sadeltak är också en del i ursprungskaraktären och genom att regel för sadeltak ingår.

Med dessa bestämmelser kan byggnadens viktigaste kvaliteter hanteras varsamt vid förändringar i enlighet med Plan- och bygglagens 3 kapitel 10 paragraf.

Bostadshusets läge på tomten är också viktig för det samlade kulturmiljövärdet och mot denna bakgrund har därför möjligheten att bebygga fastigheten begränsats något genom att en regel för mark som inte får bebyggas har införts för de yttre delarna av fastigheten åt väster och öster

## Konsekvenser

Planens genomförande är förenlig med gällande översiktsplan eller naturvårdsplan. Genomförandet motsvarar ambitionerna i kommunens kulturmiljöplan.

Mölle är en långsiktigt bestående bostadsort. Planområdet är redan ianspråktaget för aktuellt ändamål. Genomförandet av denna detaljplan är en fortsättning på redan etablerat helårsboende. Ett boende som nu ges rimliga möjligheter att bestå och utvecklas i hållbar riktning. Positiva aspekter till följd av planens genomförande överväger negativa varför det finns en positiv relation till våra miljömål. Påverkan på bybilden i Mölle till följd av planens genomförande bedöms små då planen reglerar bebyggelsens utformning mm.

Planens genomförande kommer vidare att positivt påverka utvecklingen för riksintresset för kulturmiljövård genom att bostadshuset inom detaljplanen ska hanteras varsamt vid förändringar.

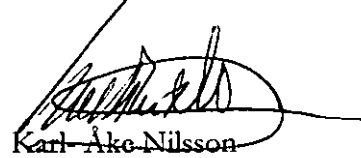
Användningen av fastigheten Mölle 13:80 kommer inte att medföra ny påverkan på vägar, trafik eller teknisk försörjning.

På grund av sitt läge påverkas fastigheten inte av vare sig buller eller av luftföroreningar.

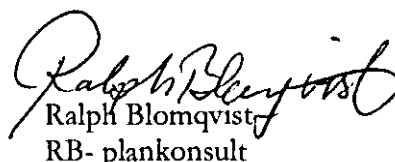
## Medverkande tjänstemän

Stadsantikvarie Henrik Ranby och planassistent Agneta Olsson

### PLANAVDELNINGEN



Karl Åke Nilsson  
Planchef



Ralph Blomqvist  
RB- plankonsult



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten  
**Mölle 13:80 i Mölle**  
Höganäs kommun, Skåne län



*Befintlig byggnad*

### **HANDLINGAR**

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

**Genomförandebeskrivning**

Detaljplanen har

upprättats: 2007-09-23

antagits av BN: 2007-11-30

vunnit laga kraft: 2007-12-12

## Organisatoriska frågor

### Allmänt

Detaljplanen ska möjliggöra tillbyggnad till befintligt bostadshus. Befintliga förhållanden och fastighetens betydelse i kulturmiljön i Mölle kommer att ingå i avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen.

Tomtmarken är privatägd.

### Ansvarsfördelning

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

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

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från fastighetsägare.

### Tidplan

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

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

## Tekniska frågor

### Tekniska anläggningar

Det behövs ingen utbyggnad av tekniska anläggningar.

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

Kabelvisning ska ske före igångsättning av markarbeten.

## Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga åtgärder är nödvändiga.

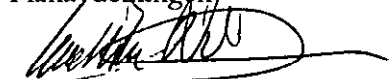
För planområdet finns ingen gällande tomtindelning.

## Ekonomiska frågor

Detaljplanen medför inga kostnader för Höganäs kommun.

Planarbetet bekostas av ägaren till fastigheten Mölle 13:80.

Planavdelningen



Karl-Åke Nilsson  
Planchef