

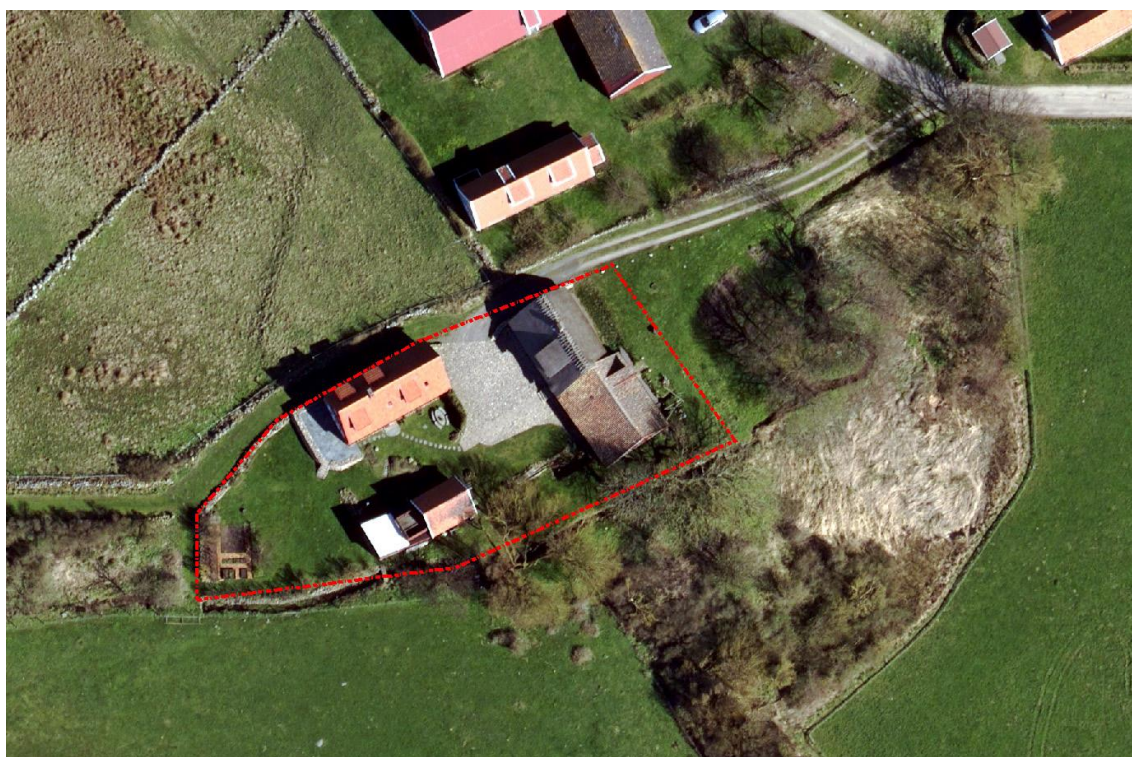
KS/2015/274



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR KRAPPERUP 19:2

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



SAMRÅDSHANDLING, 2021-03-05



**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 (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), 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:

Planbeskrivning (denna handling)
Plankarta med tillhörande bestämmelser
Behovsbedömning
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:

Emma Lindman, planarkitekt och planförfattare
Gulistan Batak, plan- och bygglovschef

► INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att säkerhetsställa och införa skydd för den kulturhistoriska miljön inom planområdet, som består av en gammal vattenkvarnanläggning med tillhörande bostadshus och uthus samt att återskapa delar av den historiska gårdsmiljön.

Huvudidén med planförslaget är att i huvudsak pröva området för bostadsändamål (B)

Planförslaget innefattar:

- Bestämmelser för varsamhet
- Bestämmelser för skydd av kulturvärden och rivningsförbud
- Bestämmelser för möjlig utbyggnad

BAKGRUND, PLANBESKED

Ansökan om planbesked har inkommit den 30 april 2014 från en av fastighetsägarna till fastighet Krapperup 19:2. Syftet med planansökan är att få till stånd ett kulturskydd med q-märkning av kvarnbyggnaden på tomten för att långsiktigt värna om detta kulturminne. Det föreslås även ett rivningsförbud och exteriörskydd för möllarebostaden samt en utformningsbestämmelse om allmän och lantlig karaktär på övriga byggnader inom fastigheten. Dessutom föreslås möjlighet av utbyggnad enligt den tidigare gårdsmiljön.

Kommunstyrelsen uppdrog den 19 augusti 2014, § 47, planavdelningen att genomföra planprocess för detaljplan för fastighet Krapperup 19:2.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard planförfarande. Om planförslaget godkänns inom samrådsskedet vid samråd finns möjlighet att använda begränsat standard förfarande vilket innebär att detaljplanen efter samråd direkt kan gå vidare för antagande.

Standardförfarande



Begränsat förfarande



Bild 1: Processkeden för standard respektive begränsat förfarande enligt PBL 2010-900

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägarna till Krapperup 19:2 och 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/byggnadsnämnden 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 är beläget i den sydligaste delen av den mindre byn Vattenmöllan som ligger på Kullahalvöns västra kustsida mellan Mölle och Lerhamn. Planområdet ligger cirka 150 meter från havet och består av en fastighet, Krapperup 19:2.

Fastigheten som planområdet omfattar är 1680 kvm stor och i privat ägo.



Karta: Aktuellt planområdet i kommunen

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Krapperup 19:2 som är i privat ägo och framgår av fastighetsförteckningen.



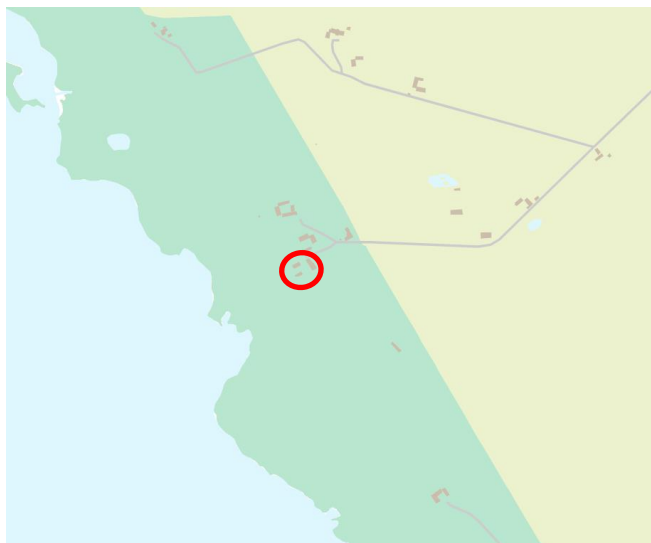
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen är inte området utpekat för något specifikt ändamål. Området ligger inom utpekat gröonstrukturområde.

Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.



Karta: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Området har inte någon detaljplan sedan tidigare.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöwebben antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. Kulturmiljöwebben fungerar som kommunens kulturmiljöprogram och innehåller byggnadsinventeringar samt områdesbeskrivningar över kommunens alla bebyggelseområden och byggnader av kulturhistorisk betydelse enligt PBL 8:17 och PBL 8:13.

Kulturmiljöprogrammet är tillsammans med sina områdesbeskrivningar och byggnadsinventeringarna tänkt som stöd för framtida planläggning eller bygglovsärenden

I kulturmiljöwebben beskrivs kvarnbyggnaden med tillhörande bostadsdel som mycket välbehållen och kulturhistoriskt särskilt värdefull. Den gamla stallbyggnaden och förrådsbyggnaden pekas ut som kulturhistoriskt värdefull.



Karta: Kartutsnitt ur kommunens kulturmiljöprogram. Ungefärligt planområde markerat i rött.

NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplan för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2017-02-23 (§ 18) och fungerar som en "kunskapsbank" och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten. I naturvårdsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet: Området har mycket högt värde som tätortsnära natur för rekreation, mycket högt värde som grönstruktur och mycket högt värde för hotade eller missgynnade arter och naturtyper.

RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖVÅRDEN

Planområdet ingår i ett område inom Kullaberg definierat som riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Bedömning:

Planen bedöms inte påverka aktuellt riksintresse negativt. Syftet med planen är att skydda värdefull kulturmiljö inom aktuell fastighet och återskapa del av tidigare gårdsmiljö och bidrar därmed till att tillgodose detta riksintresse.



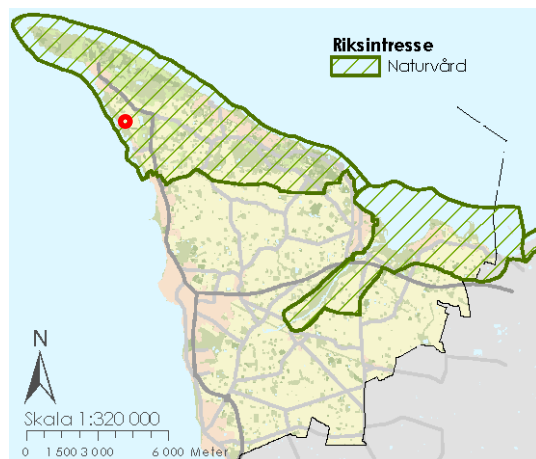
Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse kulturmiljövården

NATURVÅRD

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Bedömning:

Planen bedöms inte påverka aktuellt riksintresse negativt då planen syftar till att återskapa den historiska gårdsmiljön inom den befintliga fastigheten.



Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse naturvård

FRILUFTSLIV

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Bedömning:

Planen bedöms inte påverka aktuellt riksintresse negativt då planen syftar till att återskapa den historiska gårdsmiljön inom den befintliga fastigheten.



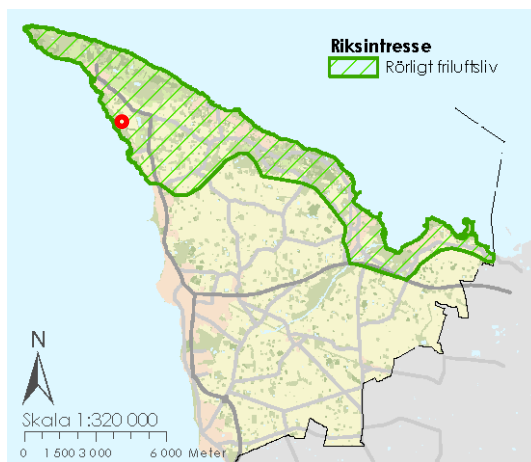
Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse friluftsliv

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken.

Bedömning:

Planen bedöms inte påverka aktuellt riksintresse negativt då planen syftar till att återskapa den historiska gårdsmiljön inom den befintliga fastigheten.



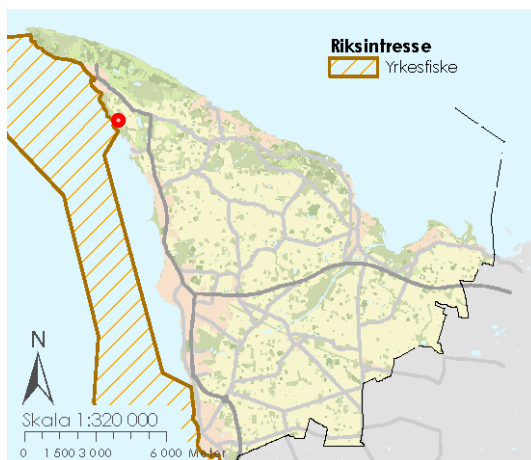
Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse friluftsliv

YRKESFISKE

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för yrkesfiske enligt 3 kap 5§ miljöbalken.

Bedömning:

Planen bedöms inte påverka aktuellt riksintresse i någon väsentlig mening då planen syftar till att återskapa den historiska gårdsmiljön inom den befintliga fastigheten.



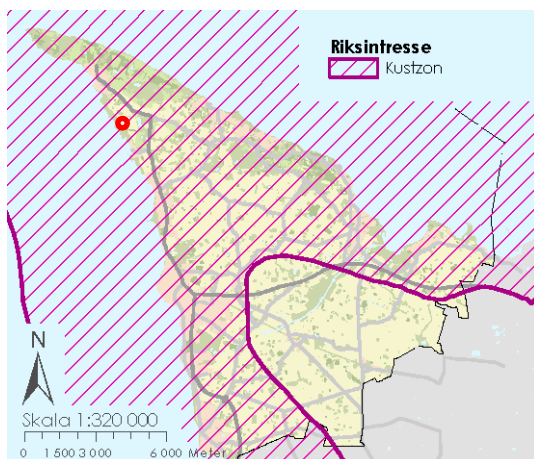
Karta: Planområdet i förhållande till riksintesse för yrkesfiske

KUSTZON

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken.

Bedömning:

Planen bedöms inte påverka aktuellt riksintresse i någon väsentlig mening då planen syftar till att återskapa den historiska gårdsmiljön inom den befintliga fastigheten.



Karta: Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon

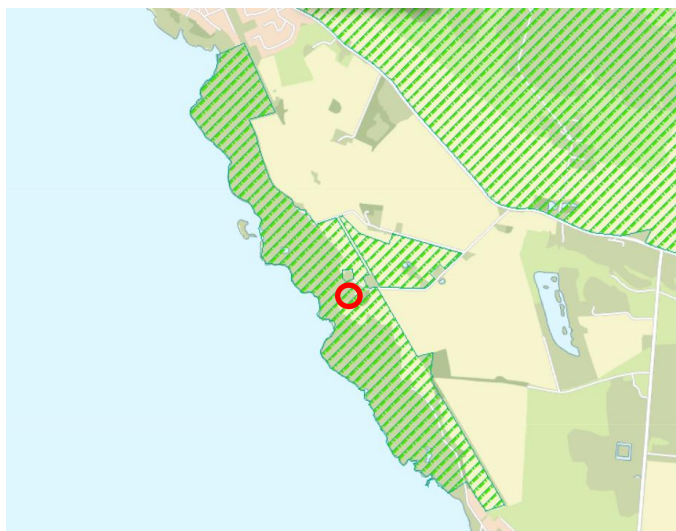
SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

NATURRESERVAT

Området berörs av områdesskyddet naturreservat enligt 7 kap 4-8§ miljöbalken.

Planområdet är beläget inom Möllehässle naturreservat som rymmer cirka 73 hektar. Naturreservatet omfattar kust och betesmarker mellan Lerhamn och Mölle och har en lång historia som betesmark. Troligen ser markerna ut på samma sätt som de gjorde på 1600- och 1700-talet. Variationen av fuktig och torr äng gör att här finns en rik flora samt ett buskrika marker med många olika sorters fåglar. Syftet och bevarandemålet med reservatet är bland annat att skydda av klockgrodans miljö och skydda landskapet av strandängar med hedkaraktär.

Bedömning: Planen bedöms inte beröra de naturvärden som skyddas av reservatet. Dispens från Länsstyrelsen gällande reservatsföreskrifterna behöver sökas av fastighetsägaren innan byggnation. Se sida 13 under rubriken mark, vatten och vegetation



Karta: Planområdet i förhållande till områdesskyddet naturreservat

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Området berörs av biotopskydd enligt 7 kap 11§ miljöbalken.

Se sida 13 under rubriken mark, vatten och vegetation.

STRANDSKYDDSSOMRÅDE

Området berörs av områdesskyddet strandskyddsområde enligt 7 kap 13-18§ miljöbalken.

Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet.

Se sida 19 under rubriken mark, vatten och vegetation



Karta: Planområdet i förhållande till områdesskyddet strandskyddsområde

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöplanen är inte juridiskt bindande. Kullabergsområdet som är en del av kulturmiljöprogrammet uppvisar ett kulturlandskap med bebyggelsekontinuitet sedan förhistorisk tid.

Bedömning:

Genom att återskapa den historiska miljön med hänsyn till befintliga byggnader kan den föreslagna utbyggnaden bidra till kulturmiljön på platsen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SKÅNES KUSTZON

Länsstyrelsen i Skåne och Region Skåne har tagit fram ett planeringsunderlag för kustkommunerna i Skåne, rapporten *Skånes kustområden – ett nationallandskap*, 2001:35. Kustzonen kring planområdet beskrivs såhär:

Möllefälad är en större kustfälad där det bland annat finns flera småvatten och kärr där den sällsynta klockgrodan förekommer.

Bedömning:

Planen bedöms inte påverka aktuellt planeringsunderlag negativt då planen syftar till att återskapa den historiska gårdsmiljön inom den befintliga fastigheten.



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Planområdet består av en gammal vattenkvarnsanläggning från mitten av 1700-talet med tillhörande möllarebostad från 1830-talet. Till gården hör också en äldre stallbyggnad från 1930-talet som numera är används som privatbostad samt en mindre ekonomibyggnad av äldre karaktär som idag används som förråd.

Kvarnbyggnaden och Möllarebostaden är utpekade i kommunens kulturmiljöplan (kulturmiljöwebben) som kulturhistoriskt särskilt värdefulla och planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö.

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Terrängen inom planområdet är sluttande med fallande markhöjder mot väst från 9 m.ö.h. till 4 m.ö.h.

Marken inom fastigheten har en typisk trädgårdskaraktär med klippt gräsmatta, rabattytor samt enstaka träd och buskage. I anslutning till östra delen av fastigheten ligger en dunge med blandad träd- och buskvegetation. Genom dungen och längs södra delen av fastigheten rinner det en bäck som tidigare var en del av vattenmöllans kvarndamm. Fastigheten avgränsas i väst av ett stengärde. Både bäcken och stengärdet bedöms omfattas av biotopskyddet enligt 7 kap 11§ miljöbalken. Denna är direkt skyddad genom förordningen 1998:1252 om områdesskydd enligt miljöbalken mm. Inom biotopskyddat område får ingen verksamhet bedrivas eller åtgärd vidtas som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl kan dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har tidigare lämnat dispens från reservatsföreskrifterna för uppförande av komplementbyggnaden enligt ansökan som fastighetsägarna inlämnat. Villkor för beslutet är att hela tomten får tas i anspråk som tomtplats, byggnaden ska rekonstrueras enligt den tidigare byggnad som funnits på platsen och uppföras i huvudsak enligt den exteriöra utformning tidigare byggnad haft. Om åtgärderna inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum Länsstyrelsens beslut laga kraft upphör dispensen att gälla. Om beslutet för dispensen upphör innan åtgärderna är klara måste fastighetsägarna på nytt söka dispens för uppförandet av nybyggnation.

I övrigt finns inga kända intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter inom planområdet.

GEOLOGI

I kommunens naturvårdsplan beskrivs geologin i landskapsområdet som komplex med förskiffrade ler- och siltstenar från ordovicium söder om Vattenmöllan och ler- och sandstenar i Kågerödsformationen norr om Vattenmöllan. Berget överlagras av lermoräner och delvis av postglacial sand och sten.

FORNLÄMNINGAR

Planområdet utgör en medeltida bytomt och är utpekad av riksantikvarieämbetet som ett möjligt fornlämningsområde. Ett särskilt tillstånd krävs enligt 2 kap kulturmiljölagen. Nybyggnation får inte påbörjas innan tillstånd finns för ingrepp i fornlämningen. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp skall arbetet

omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturminneslagen.

BEBYGGELSE

Kvarnbyggnaden

Kvarnanläggningen "vattenmöllan" har anor från tidigt 1600-tal och ägdes från början av Krapperups gods. Nuvarande kvarn är byggd 1758 på samma plats som den ursprungliga kvarnen. Verksamheten upphörde år 1897 och kvarnbyggnaden stod sedan öde och förföll under drygt 100 år tills den nye fastighetsägaren tillträdde och ett restaureringsarbete påbörjades. Vattenmöllan är idag den enda kvarvarande kvarnanläggningen av sitt slag i Höganäs kommun.

Kvarnbyggnaden utgörs av en i littorinavallen inbyggd naturstensbyggnad, uppförd i tuktad natursten som delvis lagts med kallmur, delvis fogats med lerbruk och ytfogats med kalkbruk.

Norra gavelmuren har ett murat gavelröste som är avtrappat och genom muröppningar står i förbindelse med möllarebostaden. I vindsvåningen finns en bevarad 1700-talsdörr. I bottenvåningen leder en dörr och en invändig stentrappa ner till ett i norra delen av byggnaden kullerstenslagt golv. Denna del av byggnaden är putsad och vitkalkad invändigt eftersom det var här som mjölet hanterades. I södra delen av byggnaden går en välmurad vattenränna genom byggnaden och mynnar i västra fasaden i en muröppning under en slagport. Södra gaveln har två muröppningar för kvarnaxlar, idag belägna under marknivå. Samtliga muröppningar överbryggas av kraftiga ekbjälkar. Södra gaveln saknar murat gavelröste. I norra delen av byggnaden bär ett kraftigt träbjälklag ett magasinsloft, vilket nås via en loftport i östra takfallet. I byggnadens mitt står den idag restaurerade och kompletterade kvarnstolen från 1758, under vilken kvarnaxlarna ligger. På kvarnstolen vilar ett kvarnloft för kvarnstenarna. Byggnadens takstol består av en traditionell skånsk sparrtakstol med hanbjälkar, i norr av en äldre del med ett delvis bevarat äldre spåntak, i söder av en yngre del. Takstolen vilar på inmurade remstycken/lejder i murkrönan. Byggnaden har undertak av spontade brädor, däröver papp och äldre enkupiga röda och gula tegelpannor. Södra gaveln är uppförd i regelkonstruktion och exteriört klädd med rödfärgad locklistpanel. I gavelröstet sitter ett traditionellt fönster med mittpost, två lufter och sex rutor.



Bild 1: Möllarebostaden, kvarnbyggnaden och den äldre boningslängan från 1920-talet.

Bildkälla: Hans Hansson



Bild 2: Flygbild från 1950-talet över byn Vattenmöllan med kvarnläggningen nederst i bild.

Bildkälla: Hans Hansson



Bild 3: Kvarnläggningen från väst från 1960-talet. Bildkälla Hans Hansson.

Möllarebostaden

Möllarebostaden som kvarnbyggnaden är sammanbyggd med uppfördes omkring 1830 och föregicks av en äldre boningslänga som också den var sammanbyggd med kvarnbyggnaden. Möllarebostaden användes som bostad fram till 1960-talet och stod därefter öde under en lång tid fram tills dess att den restaurerades i början av 2000-talet. Möllarebostaden utgörs av ett relativt brett korsvirkeshus med sadeltak och utskjutande bjälkändar. Huset är klätt med delvis rödfärgad panel och har idag vasstak.

På 1930-talet genomgick möllarebostaden en större renovering. Planlösningen och förstugan flyttades från husets mitt till husets södra del. Den gamla bakugnen revs ut och nya fönster sattes in med nya profilerade karmar. Spegeldörrar och kök med vedspis från denna tid finns fortfarande delvis bevarade inne i byggnaden.

År 2004 påbörjades en omfattande antikvarisk restaurering av kvarnbyggnaden och den gamla möllarebostaden. Arbetet med möllarebostaden och de exteriöra delarna av kvarnbyggnaden färdigställdes år 2010. Interiöra restaureringsarbeten i kvarnbyggnaden pågår fortfarande med målet att återställa kvarnen i fungerande skick. Fastighetsägarna har också planer på att eventuellt i framtiden återskapa hela den ursprungliga gårdstrukturen däribland den ursprungliga boningslängan som kvarnbyggnaden var sammanbyggd med, så som den såg ut på 1800-talets mitt. Detta planförslag stannar dock vid att säkra befintliga byggnader.



Bild 4: Möllarebostaden (2018)



Bild 5: Kvarnbyggnaden (2018)



Bild 6: Nuvarande bostadshus, före detta stallbyggnad (2018)



Bild 7: Ekonomibyggnaden (2018)

Stallhuset

Det gamla stallet byggdes 1938 av dåvarande arrendatorn. På 1960-talet byggdes stallet om till fritidshus. Senaste större ombyggnaden som gjordes av huset var mellan 2003-2005 i samband med att nuvarande fastighetsägare förvärvade fastigheten. Huset har en traditionsenlig utformning med sadeltak och traditionella material och färger. Taket består av rött tegel och fasaden är gråputsad med rött panelklätt gavelröste i faluröd färg.

Det nuvarande uthuset som idag används som förråd är en panelklädd låg länga med rödfärgad locklistpanel och rött enkupigt takregel. Byggnaden är av äldre karaktär men exakt när byggnaden uppfördes har kommunen inga uppgifter om.

För närmare beskrivning av möllarebostaden, kvarnbyggnaden samt kvarnanläggningens historia, se antikvarisk förundersökning och projektering, Henrik Ranby 2008 samt Vattenmöllan, Brunnby socken – Kulturbistorisk dokumentation 2004 med preliminärt åtgärdsprogram, Caroline Ranby, Höganäs 2004.

För mer foto samt sektion och planlösning för möllarebostaden och kvarnbyggnaden, se bilaga.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

I närheten finns ingen service i form av butiker eller annan kommersiell verksamhet. Närmaste plats för kommersiell verksamhet är runt hamnen Mölle cirka 2 km norr om planområdet. Närmaste grundskola ligger i Nyhamnsläge cirka 3 km söder om planområdet.

TRAFIK

BILTRAFIK

Planområdet angörs österifrån från Kullabergsvägen via en längre enskild väg. Vägsservitut till fastigheten finns.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

100 meter öster om planområdet ligger den gamla banvallen som går mellan Höganäs och Mölle. Banvallen är idag omgjord till gång- och cykelväg. Längs med norra fastighetsgränsen går en gångväg som leder hela vägen ner till havet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste hållplats för regionbuss till Höganäs tätort är Mölle Vattenmöllavägen. Hållplatsen är lokaliserad i änden av Vattenmöllavägen som ligger 800 meter öster om planområdet. Turtätheten är två turer per timme under dagtid vardagar.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Enskild parkering sker inne på aktuell fastighet med utfart i norra delen av planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet är anslutet till det allmänna el- och fibernätet.

Dricks- och spillvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

I nuläget tas dagvattnet omhand genom naturlig infiltration.

Avfallshantering

Hantering av avfall sköts av teknik- och fastighetsförvaltningen, Höganäs kommun, och bygger på källsortering.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

Inga kända bullerkällor eller störande verksamheter finns i närheten av planområdet.

JORDBRUK OCH DJURHÅLLNING

Djurhållning finns på närliggande fastighet och omkringliggande betesmarker. Enligt Boverkets rekommendationer ("Vägledning för planering för och invid djurhållning", rapport 2011:6) ska skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Djurhållningen bedöms acceptabel med hänsyn till kustlandskapets beskaffenhet och kulturhistoriska miljöer.

MARKFÖRORENINGAR

Området omfattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Befintliga byggnader ligger mellan +4,5 m.ö.h och +7 m.ö.h. vilket innebär att det inte föreligger någon risk för översvämningar vid stigande havsnivåer.

RADON

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



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Den framtida markanvändningen omfattar bostadsändamål (B).

Planområdet är utpekad i kommunens kulturmiljöplan och innehåller byggnader som avses i 2 kap 6 § PBL (2010:900). För att säkerställa byggnadernas kulturhistoriska värde föreslås rivningsförbud (r), bestämmelser för varsamhet (k) och skydd av kulturvärden (q) i detaljplan. För återuppbyggnad av den historiska miljön så föreslås nockhöjd och bestämmelser för utformning (f).

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Ingen förändring av befintliga marknivåer, vattendrag och vegetation föreslås. Bäckens i söder och stengärdet i väst omfattas av biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken.

Inom planområdet föreslås strandskyddet att upphävas. Detta med motiveringen att det är ett angeläget allmänt intresse att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön inom planområdet. Ett upphävande av strandskyddet bedöms inte påverka allmänhetens tillträde till området eller områdets växt- och djurliv i någon väsentlig mening.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

BOSTADSBEBYGGELSE

Med bostadsändamål (B) avses olika former för boende av varaktig karaktär.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Byggnaderna utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 2 kap 6 § PBL (2010:900), d v s byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

Förslaget följer kulturmiljöprogrammets rekommendationer.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Kvarnbyggnaden och möllarbostaden

Kvarnbyggnaden, med tillhörande möllarbostad, är utpekad i kommunens kulturmiljöplan som kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader. Kunskapsvärdet och läsbarheten av den historiska miljön bedöms som hög. Både som byggnader och som en del av landskapsbilden berättar byggnaderna om en central del av områdets historia och utveckling.

För att säkerställa de båda byggnadernas kulturhistoriska värde skyddas de i detaljplan genom rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelser (k). Detta skyddar byggnadernas struktur och säkerställer att dess äldre karaktär bibehålls. De delar av byggnaderna som är ursprungliga eller som bedöms särskild värdefulla skyddas genom q-märkning.

Det gamla stallet och ekonomibyggnaden

Det gamla stallet är utpekad i kommunens kulturmiljöplan som kulturhistorisk värdefull byggnad. Byggnaden bedöms dock inte besitta några höga värden som

enskilt kulturmiljöobjekt. Byggnaden är däremot genom sin placering, volym och traditionella byggnadsstil, värdefull för gårdens struktur och helhetsmiljö. Detta gäller även uthuset. Byggnadens enklare uttryck och sparsamma fönstersättning bidrar till förståelsen av byggnadens tidigare användning som uthus/ekonomibyggnad.

För att säkerställa gårdens helhetsmiljö skyddas det gamla stallet och det gamla uthuset i detaljplan genom varsamhetsbestämmelser (k). Detta säkerställer att dess äldre och lantliga karaktär med ursprung från nordvästskånsk byggnadstradition bibehålls.

Med nordvästskånsk byggnadstradition menas att exteriören på aktuell byggnad ska hålla sig till traditionellt utformade fönster (i trä, sidohängda, med fasta spröjsar och utan synliga aluminiumdelar) och traditionella material och kulörer. Typiskt för den aktuella miljön är en färgskala med tegelrött, falurött, grått och vita detaljer. Det traditionella takteglet är vanligtvis gula enkupiga höganäspannor, men även rött taktegel är traditionellt. Täckmålad plåt förekommer generellt sett endast på takkupor. Takkupor bör i övrigt hållas små och inte dominera byggnadens uttryck. Traditionella ytterdörrar är täckmålade och utformade som bräd- eller spegeldörrar. Pardörrar är vanligt på huvudingångar.

Undantagslänga

För att återskapa den historiska helhetsmiljön möjliggör även den föreslagna detaljplanen uppbyggnad av det gamla undantaget. Undantagslängan fanns på plats när naturreservatet bildades 1956 och revs sedan i mitten av 1960-talet. Längan hade då legat där sedan mitten på 1700-talet. Tanken är att uppföra byggnaden med korsvirke eller stående panel och vasstak eller tegelpannor för att rekonstruera den gamla gårdsmiljön. Ytan har därför fått två stycken utformningsbestämmelser (f) och en bestämd nockhöjd.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

BILTRAFIK

Planförslaget har ingen påverkan på befintligt gång och cykelnät.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planförslaget har ingen påverkan på befintligt gång och cykelnät.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planförslaget har ingen påverkan på befintlig kollektivtrafik.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Bostadsparkering anordnas inom egen fastighet.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under 2021

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 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 fastighetsägare ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

Detaljplanen berör fastighet Krapperup 19:2. Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Med hänsyn till kulturmiljön får planområdet endast omfattas av en fastighet.

FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER

För planförslaget krävs inga fastighetsbildningsåtgärder.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas genom planavtal.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut och/eller annan nyttjanderätt eller anläggning på annans mark bekostas av berörda fastighetsägare.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har berörda fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Vid varsamhetsbestämmelser finns inga ersättningsregler och därmed kan kommunen inte bli ersättningsskyldiga.

TVå byggnader har i detaljplanen belagts med skyddsbestämmelse (q) och rivningsförbud (r). Vid skyddsbestämmelse och/eller rivningsförbud kan ersättning utgå, enligt PBL 14 kap 8§.

Avtal ska tecknas med aktuell fastighetsägare innan detaljplanen antas.



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

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Planförslaget strider inte mot några nationella, regionala eller lokala mål. Den är förenlig med översiktsplanens intentioner och fastställer befintliga förhållanden och skyddar den kulturhistoriska miljön.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTOMHUS

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 mät punkt 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.

VATTEN

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

NATIONELLA MILJÖMÅL

All samhällsplanering innebär på något sätt, positivt eller negativt, påverkan på den omgivande miljön och kan därför anses att på något sätt alltid beröra miljömålen. I

undersökningen tas miljömålen i beaktande och en bedömning görs om planförslagets sammanlagda påverkan på miljömålen utgör negativ påverkan på dessa eller inte. Sammantaget bedöms inte gällande nationella och regionala miljömål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

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 mellan cirka +4,5 och +7 meter över havet bedöms den inte föreligga någon risk för översvämning vid stigande havsnivåer.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget bidrar inte till några negativa sociala konsekvenser.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget bidrar inte till några negativa ekonomiska konsekvenser.

KÄLLOR

- Vattenmöllan, Brunnby socken – Kulturhistorisk dokumentation 2004 med preliminärt åtgärdsprogram, Vattenmöllekommittén, Höganäs 2004.
- Möllarebostaden, Antikvarisk förundersökning och projektering, Henrik Ranby 2008.
- Vattenmöllan 250 år, Petter Gotthard von Kochens, 2008.
- Föreningen vattenmöllans vänner, www.vattenmollan.se

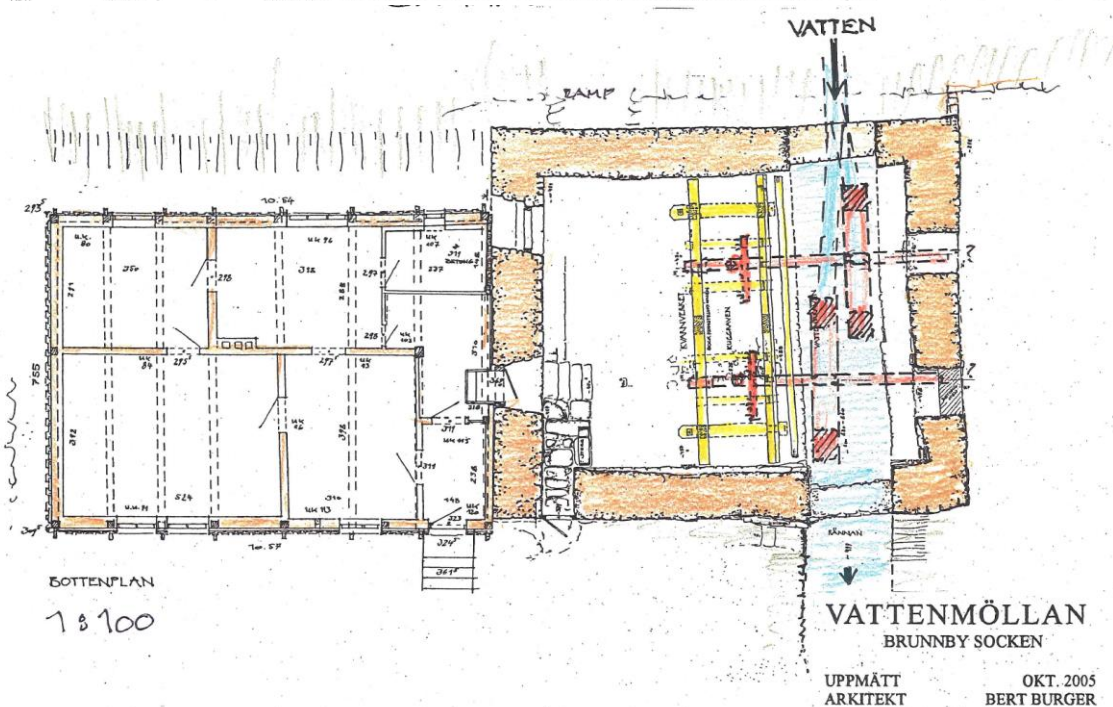
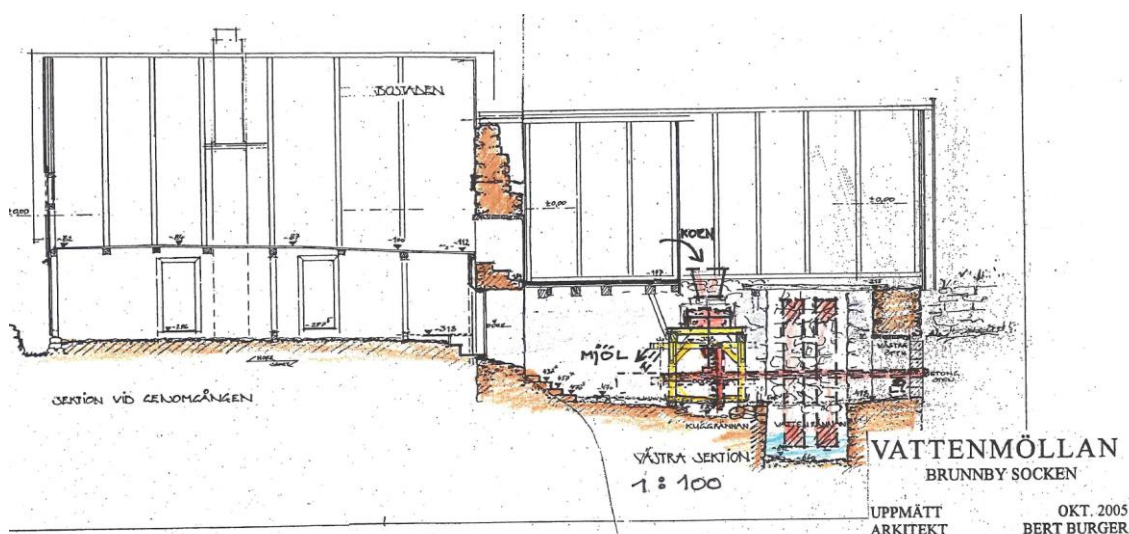
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Gulistan Batak
Plan- och bygglövschef

Emma Lindman
Planarkitekt

BILAGA: FOTO, SEKTION OCH PLANLÖSNING

Kvarnbyggnaden präglas idag av 2004-2019 varsamt genomförda restaureringsåtgärder på vetenskaplig grund. Dessa har utgått från historiskt källmaterial, spåren i byggnaden, traditionell byggnadsteknik och jämförelser med andra vattenkvarnar. Så har murarna reparerats och stabiliserats, nya bjälkar har lagts in för att stabilisera byggnaden, kvarnstolen restaurerats med nya syllar, magasinloftets bjälklag förstärkts och dess golv lagts om. Taket har renoverats och lagts om med de gamla pannorna. Loftporten är en rekonstruktion, liksom slagporten i väster, kvarnloftet och den nyligen inlagda kvarnaxlarna. Byggnaden är idag stabiliserad och i gott skick.



Sektion och planlösning kvarnbyggnad och möllarebostaden. Ej skalenlig.
Bildkälla: Vattenmöllan 250 år, Petter Gotthard von Kochens 2008

Kvarnbyggnaden



Kvarnbyggnad från väst.



Kvarnbyggnad från öst.



Kvarnrännan utvändigt.

Möllarebostaden



Möllarebostaden från väst.



Möllarebostaden från öst.



Möllarebostaden från norr.



Befintligt bostadshus (Gamla stallet)



Befintligt bostadshus före detta stallbyggnad från väst.



Befintligt bostadshus före detta stallbyggnad från söder.

Före detta ekonomibyggnad (idag förråd)



Före detta ekonomibyggnad från norr.



Före detta ekonomibyggnad från väst.