

KS/2014/644



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

MÖLLE 13:125, I MÖLLE

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



ANTAGANEHANDLING, 2017-11-24



**HÖGANÄS
KOMMUN**

► INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	3
OM DETALJPLAN	3
HANDLINGAR	3
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	3
INLEDNING.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
BAKGRUND, PLANBESKED	4
PLANPROCESSEN	4
PLANDATA	6
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	6
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
ÖVERSIKTLIGA PLANER.....	8
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	8
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	9
RIKSINTRESSEN.....	10
SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR	13
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG	14
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	15
OMRÅDET IDAG	15
OMRÅDETS HISTORIA.....	15
LANDSKAPSBILD	15
GEOLOGI OCH MARKFÖRHÅLLANDEN	17
BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ	17
ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE.....	18
TRAFIK	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
HÄLSA, SÄKERHET	19
PLANFÖRSLAG	20
SAMMANFATTNING	20
FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER	20
FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE	21
FÖRESLAGEN NATUR, REKREATION.....	21
FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR.....	21
FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	21
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE.....	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	23
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE.....	23
MILJÖKONSEKVENSER.....	23
SOCIALA KONSEKVENSER	25
EKONOMISKA KONSEKVENSER	25



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), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

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 i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Behovsbedömning
Grundkarta
Fastighetsförteckning

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

-

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:

Fredrik Zelmerlöw, planarkitekt och planförfattare
Anders Skoog, tf plan- och bygglovschef
Sverker Tingdal, stadsarkitekt
Richard Åkesson, kommunekolog
Joachim Runesson, VA-ingenjör
Erik Bredmar, plansamordnare
Gunilla Sandebert, bygglovsarkitekt
Carmen Popescu, trafikplanerare



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att inom planområdet bekräfta befintlig besöksanläggning, möjliggöra fler semesterstugor, öka tillgängligheten samt bevara befintlig stugbebyggelse och natur med kulturmiljövärden.

Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra fler semesterstugor med god tillgänglighet samt bevara befintlig stugbebyggelse och natur med kulturmiljövärden.

Planförslaget innefattar:

- Bekräftande av befintlig besöksanläggning.
- Möjligheter för fler stugor med förutsättningar för god tillgänglighet.
- Bevarande av befintlig stugbebyggelse och natur med kulturmiljövärden.

BAKGRUND, PLANBESKED

Den 14 augusti 2013 inkom fastighetsägare med en uppdaterad ansökan om planläggning med syfte att öka tillgängligheten och antalet boendetyper samt att modernisera gällande detaljplan. Planavdelningen behandlade ansökan i planutredningen KS/2005/368-6.

Kommunstyrelsen beslutade den 14 januari 2014, § 11, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Mölle 13:125, i Mölle, Höganäs kommun.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard planförfarande, det vill säga plansamråd och formell granskning.



Detaljplaneprocessen normalt/enkelt planförfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

PLANPROGRAM

Detaljplanen kan föregås av ett program som beskriver förutsättningarna och huvudidén för projektet. I programskedet sker i så fall ett första samråd. Samrådsförslaget skickas ut till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar och som ges möjlighet att inkomma med synpunkter. Inkomna synpunkter ligger då till grund för det formella planförslaget som arbetas fram inför nästa samråd.

Detaljplanen föregås av ett program som beskriver förutsättningarna och huvudidén för projektet. I programskedet sker ett första samråd. Samrådsförslaget skickas ut till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som ges möjlighet att inkomma med synpunkter. Inkomna synpunkter beaktas och planprogrammet revideras innan godkännande. Planprogrammet ligger till grund för det formella planförslaget som arbetas fram i detaljplansprocessen.

Planprogram för Mölle har godkänts i kommunstyrelsen den 2 oktober 2012 § 178 som underlag för föreslagen detaljplan. Programsamråd hölls mellan den 16 maj till den 16 juni 2012. Synpunkter som inkom under samrådet har sammanfattats och besvarats i

samrådsredogörelsen för planprogrammet. Följande ställningstagande gäller för aktuellt planområde:

- Områdets befintliga karaktär ska beaktas och utgöra en grund vid förändringar och nygestaltning

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut i planutskottet 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, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

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 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 är placerat i de östra delarna av Mölle precis intill naturreservatet Östra Kullaberg och Natura 2000-område.



Aktuellt område i kommunen och i Mölle.

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Mölle 13:125 och är 28521 m².



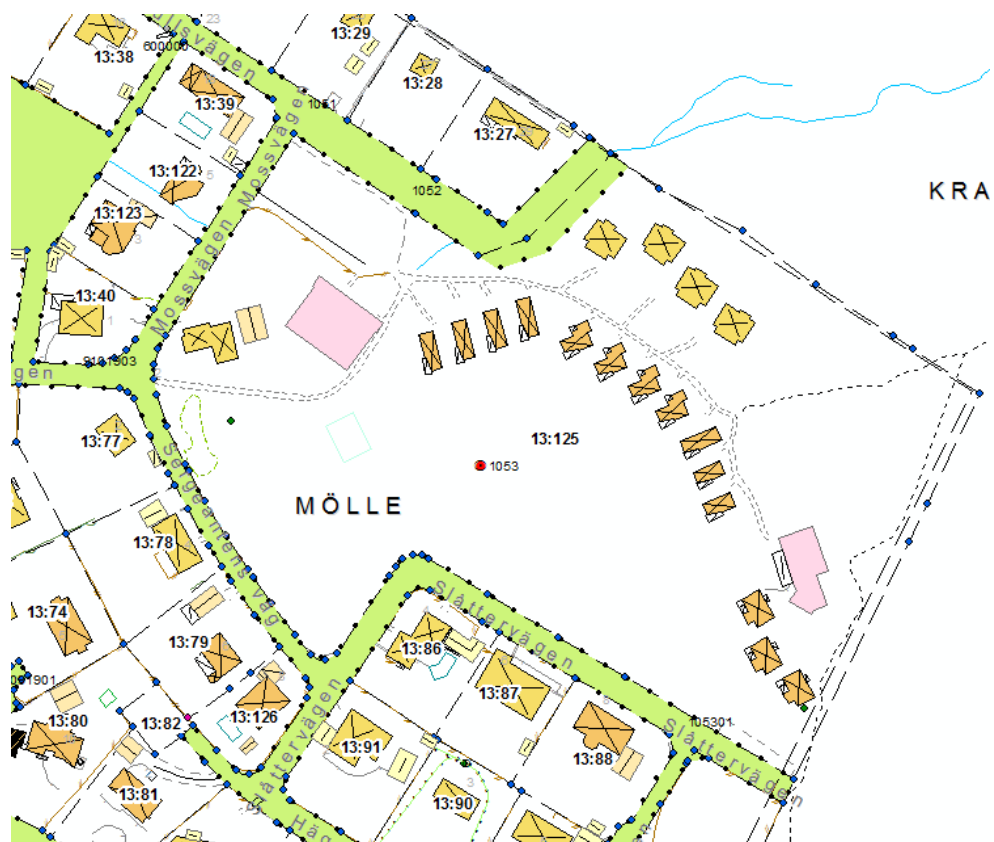
Entré till SCA:s fritidsanläggning från väster. Semesterstugor med en fond av skog/ naturområde syns i bakgrunden.



Vy över planområdet mot öster med en del av stugorna och fonden av träd/naturområde bakom.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Mölle 13:125 som ägs av SCA.



Aktuella fastigheter som ingår i planområdet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

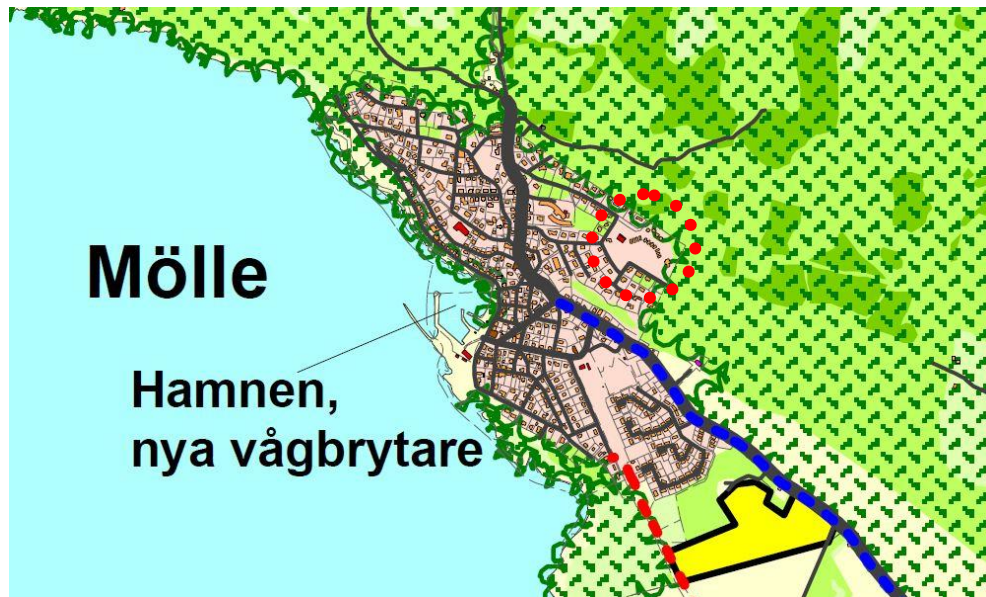
ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002, vann laga kraft den 25 november 2002.

En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

- att området delvis ingår i befintlig tätortsbebyggelse.
- att området ska användas till rekreation/naturresevat.
- att hänsyn till befintliga naturvärden utgör riktlinjer för byggandet.



Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan, aktuellt område markerat med rödprickad cirkel.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

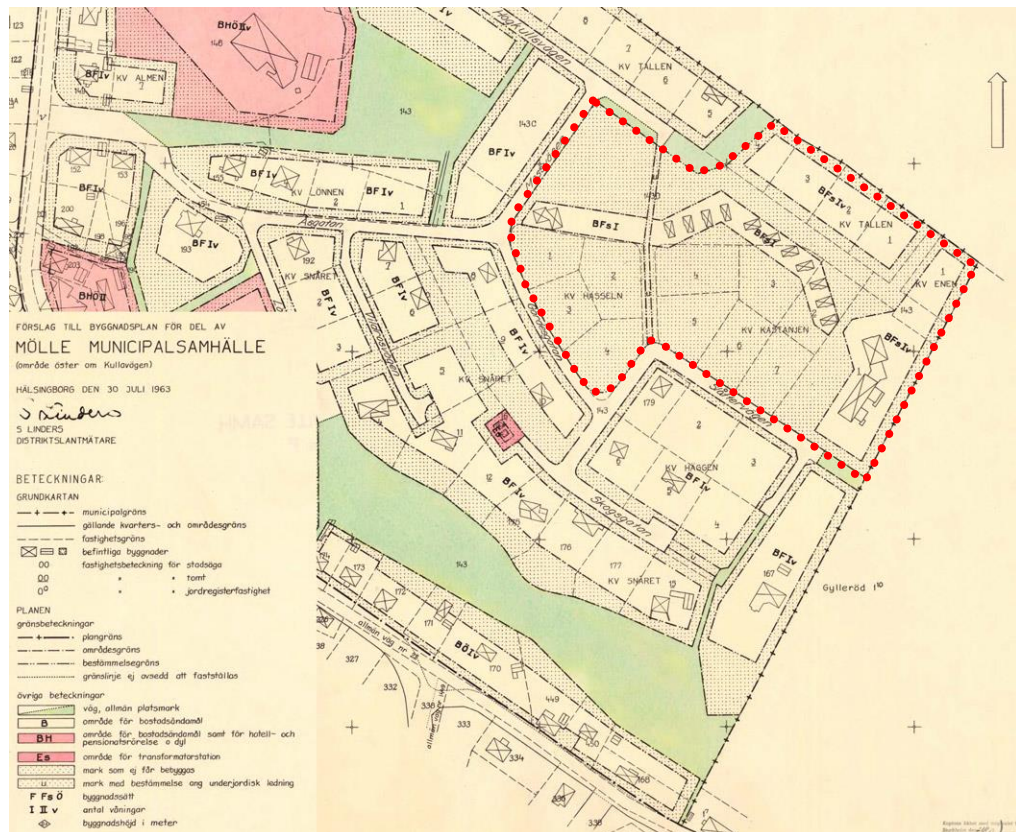
För området gäller följande detaljplan:

12-MÖL-54

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till bebyggelse för stugor (B Fs I, det vill säga bostäder i form av friliggande stugor med 1 våning, byggnadshöjd 3,0 m).
- att riktlinjer för byggandet är att integrera stugorna i kringliggande natur.

Gällande detaljplan 12-MÖL-54 föreslås ersättas med ett förslag till ny detaljplan som moderniserar den gällande detaljplanen.



Utsnitt från gällande detaljplan 12-MÖL-54. Aktuellt område markerat med röd prickning.

PLANPROGRAM

Planprogram för Mölle, har godkänts av kommunstyrelsen den 2 oktober 2012 § 178 och omfattar aktuellt planområde. Ett planprogram är inte juridiskt bindande. I programmet sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

- att områdets befintliga karaktär ska beaktas och utgöra en grund vid förändringar och nygestaltning.

Se planprogrammet för vidare information, tillgängligt via kommunens hemsida:

<http://www.hoganas.se/sv/Invanare/Bygga-bo--miljo/Detaljplaner-och-oversiktsplaner/Detaljplanering/Planprogram/Planprogram-for-Molle/>

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöer på Kullahalvön – Kulturmiljöplan för Högnäs kommun, del 1 antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsinstrument. I kulturmiljöprogrammet sägs bland annat att aktuellt område (Kullaberg-Krapperup) hyser stora bevarandevärden av kulturmiljö som ska beaktas. Bebyggelsen samverkar med kulturlandskapet och lokalt bevarandeintresse sammanfaller med riksintressen.

NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplan för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 1993-05-17 och fungerar som en "kunskapsbank" och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten. I vårdsplanen sägs bland annat att aktuellt område angränsar till naturreservatet Östra Kullaberg. Östra Kullaberg karaktäriseras av ett kuperat landskap med en mosaik av skogsbeklädda och öppna områden innefattande delar med äldre skogs- ängs- och åkermark i sänkor och dalar.

RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖVÄRDEN

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

KULLABERG

Området Kullaberg (M1) omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, som ligger norr och öster om aktuellt område. 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, f.d. kommunalhus, tiondelada, prästgård och välbevarat äldre byggnadsbestånd. Den kringbyggda korsvirkesgården Himmelstorp, Björkeröds by med 1800-talsbebyggelse. Krapperups 1600-tals slott 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.”

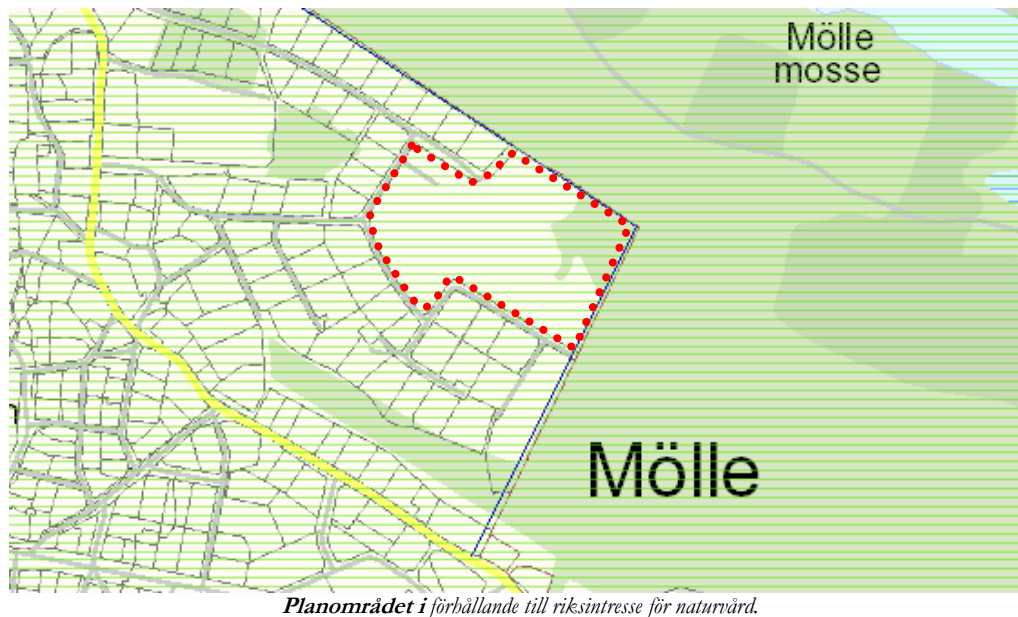
I området ingår även Karl XII:s skans i Mölle som ingått i 1700-talets försvarssystem av Öresundskusten.



Planområdet i förhållande till riksintresse kulturmiljövärden, som täcker i princip hela Kullaberg.

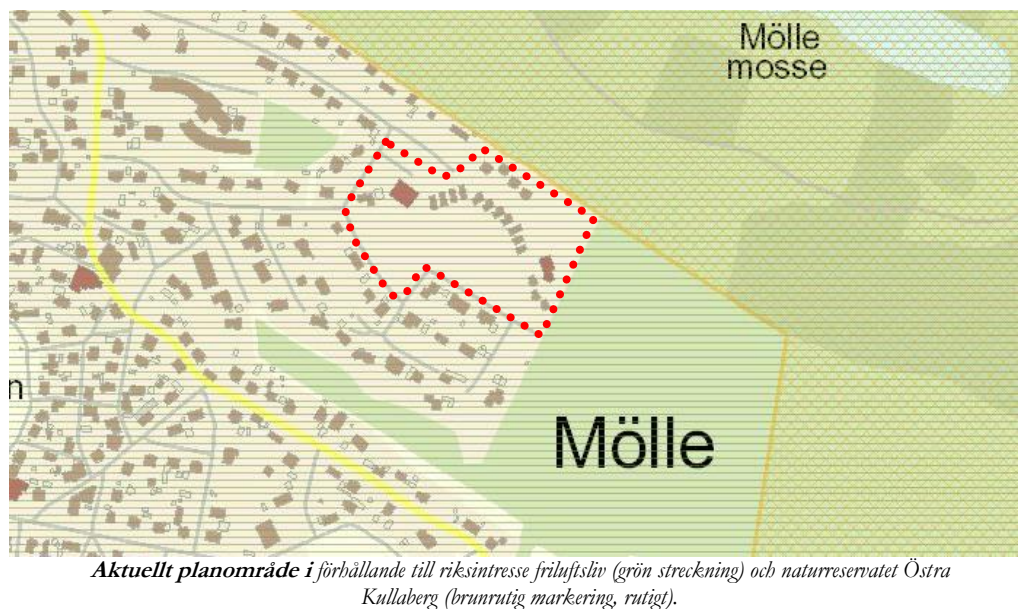
NATURVÅRD

Aktuellt planområdet ingår i område definierat som riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Naturvårdsområdet för aktuellt område består av blandad ädellövskog som skapar en variation i förhållande till vegetationen i naturreservatet.



FRILUFTSLIV

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Fastigheten Mölle 13:125 gränsar i norr och öster till Krapperup 19:1 som delvis är naturreservat. Området inom Mölle 13:125 i nordöst och området öster om aktuell fastighet är inte naturreservat men har ansenlig betydelse för upplevelsen av naturreservatet eftersom ädellövskogen i detta område inte påverkats av skogsbruket inom naturreservatet. Den biologiska mångfalden är lokalt högre inom detta område än i det angränsande naturreservatet. Skogen inom Mölle 13:125 i nordöst är sammanlänkad med omkringliggande skog, ur friluftssynpunkt upplevs det som ett sammanhängande skogsområde.

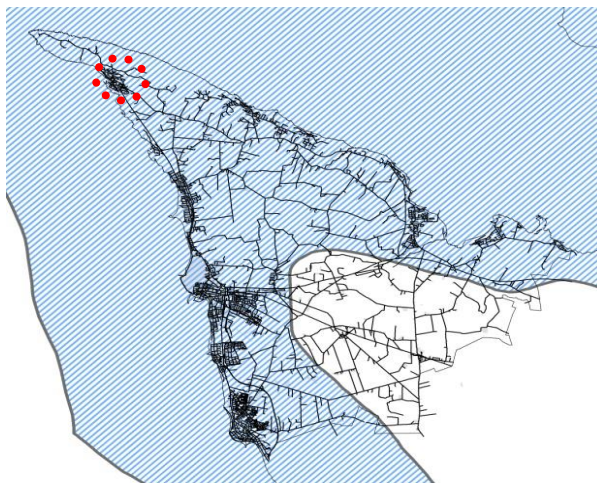


KUSTZON

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

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga

för slitage, eller med hänsyn till floran och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”



Planområdet i förhållande till riksintresse för kustzon.

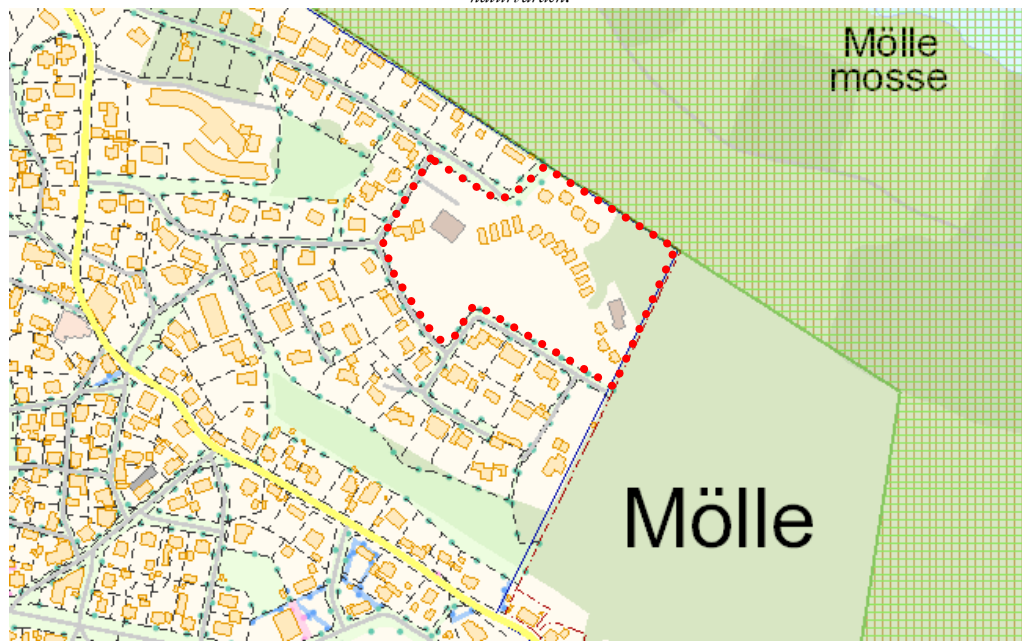
NATURA 2000

Natura 2000 är det nätverk av områden som alla EU:s medlemsstater ska bidra till att skapa enligt två EG-direktiv, Habitatdirektivet¹ respektive Fågeldirektivet², vilka är bindande. Syftet med natura 2000-områden är att bidra till bevarandet av den biologiska mångfalden inom EU-gemenskapen. Alla anslutna länder behöver ta ett ansvar för att säkra sin del av det gemensamma arv som naturen är. I gränsen mot norr angränsar aktuellt planområde till natura 2000-område. Natura 2000-området följer gränsen för naturreservatet. Skogsområdet upplevs som en sammanhängande enhet och all skogsbevuxen mark uppfattas vara en del i naturreservatet och natura 2000-området.

Det aktuella planområdet angränsar till natura 2000-område. Påverkan på natura 2000-område utlöser en behovsbedömning som kan leda till en miljökonsekvensbeskrivning.



Flygfoto som visar den äldre blandade ädellövskogen (inom planområdet med vit markering) i förhållande till kringliggande yngre bokskog som är artfattigare. Skogen är en sammanhängande enhet (tjock röd linje) vilken av kommunen bedöms ha höga naturvärden.

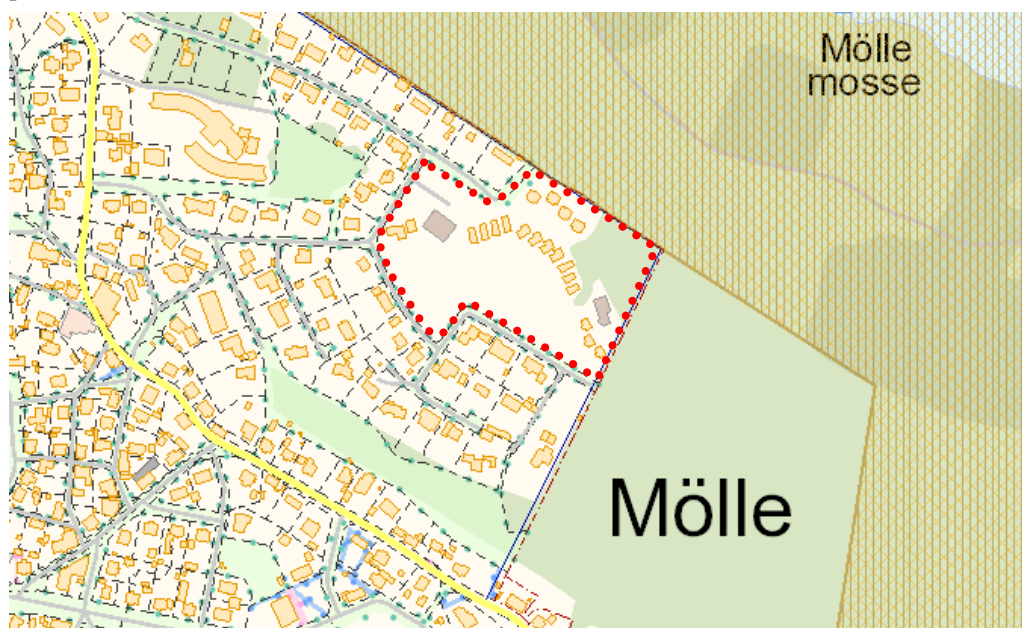


Planområdet i förhållande till riksintresse Natura 2000, grönrutig markering.

SKYDD AV OMRÅDEN, NATUR

NATURRESERVAT

Området berörs delvis av områdesskyddet naturreservat enligt 7 kap 4-8§ miljöbalken eftersom området gränsar till naturreservatet Östra Kullaberg och att skogen inom planområdet i nordöst visuellt och upplevelsemässigt hör ihop med naturreservatet. Naturreservatet Östra Kullaberg inrymmer en stor variation mellan olika naturområden som tillsammans bildar unika karaktärsskapande element av stor betydelse. Naturreservatet angränsar till aktuellt fastighet och har stor betydelse för helhetsupplevelsen av området som idag fungerar som en buffer- eller övergångszon mellan naturreservatets bokskog och den äldre blandade ädellövskogen inom planområdet.



Aktuell fastighet i förhållande till områdesskyddet naturreservat, brunrutig markering.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet innefattas av bevarandevärd miljö enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöprogrammet är inte juridiskt bindande.

KULLABERG-KRAPPERUP

Kullabergsområdet uppvisar ett strikt och variationsrikt kulturlandskap med bebyggelsekontinuitet sedan förhistorisk tid. Av speciell betydelse för området är fornlämningarna, Arilds kapell, Krapperup slott med tillhörande landskap och byggnadsbestånd och fiskelägena med tillhörande strandängar. Lerhamn och Skäret bevarar karaktären av 1800-talets fiskelägen medan Nyhamnsläge visar ett samhälle främst präglat av skeppsbyggeri och sjöfart. Den tidiga badortsbebyggelsen med hotell och sommarvillor som karaktäriserar bland annat Mölle och delar av Arild är representativ för området. Höganäs-Mölle järnväg med stationerna längs linjen har ett särskilt värde och är, liksom den gamla bensinmacken i Möllehässle, starkt kopplat till områdets turism. Fjällastorps småskola är en välbevarad skolbyggnad från 1879 och har därigenom ett kulturhistoriskt värde. Det stora antalet utmarksrester som visar områdets långa historia som utmark ”kulla fälad”.

SCA:s anläggning med både sammanhängande och mer friliggande stugbebyggelse inom planområdet har en karaktär som enligt planprogram för Mölle ska beaktas och utgöra en grund vid förändringar och nygestaltning. Områdets befintliga karaktär är bevarandevärd.

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 som:

KULLAHALVÖN

”Kullaberg höjer sig med sin karaktäristiska profil över omgivande slättlandskap och hav. Berget har unika naturförhållanden och även mycket lång kulturpåverkan.” Floran är rik på de varierade markerna med ett anmärkningsvärt stort antal arter. Runt berget finns också en för skånska förhållanden unik hårdbottenvegetation och fauna.”

Även framgår rekommendationer för det aktuella kustavsnittet att ”Komplettering av bebyggelse bör främst lokaliseras på insidan av etablerad kustbebyggelse. Kustzonen har så stora värden för naturvård-, kulturmiljövård och friluftsliv att en alternativ lokalisering är att föredra om förutsättningarna finns. Planbestämmelser kan användas för att motverka ett mer permanent boende i fritidshusområden. Ökad exploateringsgrad av fritidshusområden kan påverka de landskapsekologiska värdena genom t.ex. utglesning av trädbeståndet i strandskogar, brutna spridningskorridorer i strandnära områden etc. Nya hus bör i äldre bebyggelsemiljöer anpassas till traditionell skala, färg och materialval.”



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Nuvarande användning inom planområdet är semesteranläggning med stugor. Till besöksanläggningen hör faciliteter som exempelvis badhus, parkering, lekplats, reception, konferensbyggnad och byggnader för drift och underhåll.



Planområdet och dess innehåll, besöksanläggning med stugor och övriga faciliteter.

OMRÅDETS HISTORIA

Området har använts som semesteranläggning sedan omkring mitten av 1900-talet. De äldre stugorna inom planområdet är placerade för att passa in i landskapet. De har nästan platta tak, utsikt mot Mölle och Öresund och ramas in av naturområdet med ädellövskog som ligger bakom.

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Landskapsbilden för området är öppen och präglas av den stora öppna gräsytan som sluttar starkt upp mot Kullaberg i nordöstlig riktning. Den stora gräsytan markeras med en rad stugor som ligger i skogsbrynet. Det öppna området går över i en varierad skogsmiljö inom fastigheten som sedan i reservatsgränsen övergår i produktionsskog bestående nästa uteslutande av bok.

Området präglas av branta sluttningar och kuperad terräng vilket gör att tillgängligheten för hela området inte är god. Möjlighet för nya stugor i de västra delarna av tomten som inte är särskilt kuperad innebär att krav på tillgänglighet enklare kan uppnås.

Området ligger bakom befintlig bebyggelse och vegetation i förhållande till Kullabergsvägen och Mölle hamn. Därför skulle ny bebyggelse i samma höjd och volym som befintlig inte att synas från varken Kullabergsvägen eller Mölle hamn.



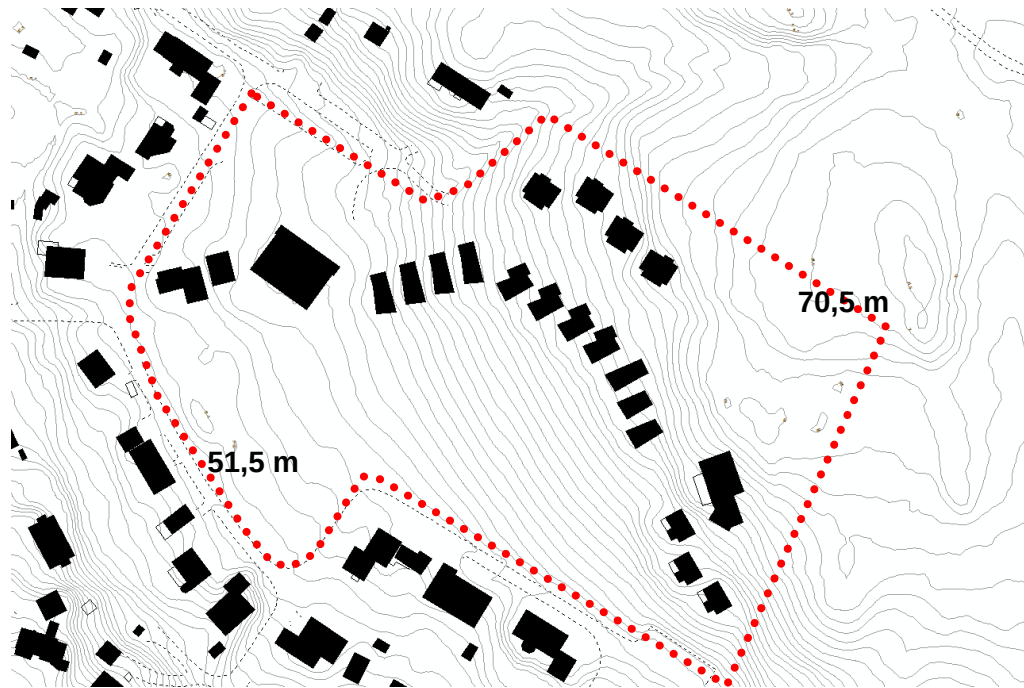
Foto från Kullabergsvägen mot aktuellt planområde som ligger dolt bakom annan bebyggelse och vegetation.



Foto från Mölle hamn mot aktuellt planområde som ligger dolt bakom annan bebyggelse och vegetation.

HÖJDSÄTTNINGSKARTA, TERRÄNGMODELL

Området sluttar starkt ner mot Slättervägen och Sergeantens väg. Höjdskillnaden varierar från 70,5 m i skogsområdet i nordöst ner till 51,5 m vid Sergeantens väg. Området i mitten av fastigheten som idag är gräsmatta har en relativt jämn och stark lutning.



Höjdsättningskarta över området. Inom området finns en sluttning i riktning ner mot väst och sydväst som är relativt brant. Höjdskillnaden är cirka 20 meter inom planområdet.

GEOLOGI OCH MARKFÖRHÅLLANDEN

Bergarten inom fastigheten består av kvarts-fältpatrik omvandlad bergart (gnejs, granitisk gnejs mm.) vilket utgör en stabil grundläggning vid exploatering. Jordlagren består av sandig morän med inslag av osammanhängande ytlager av torv i de östra delarna av fastigheten. I slutet av sluttningen ner mot Slättervägen och Sergeantens väg är det något fuktigare eftersom vatten i denna del kan pressas fram på grund av den ytligt belägna berggrunden då marken blir vattenmättad.

FRITID OCH REKREATION

Fastigheten utgörs av privat fritidsanläggning med uthyrning av stugor och lägenheter, badhus, naturområden, och ansluter till vandringsleder för naturreservatet. Området är kuperat och tillgängligheten inom området ska tillgodoses.

VEGETATION OCH DJURLIV

Inom fastigheten finns äldre blandad ädellövskog som fungerar som en entré till området om man kommer från naturreservatet och går ner mot Mölle. Inom planområdet finns ett varierat djurliv med stark anknytning till ädellövskogen, naturreservatet och natura 2000-området. Markanvändning för naturområde med enskilt huvudmannaskap regleras i plankartan för att säkerställa den biologiska mångfalden och kulturmiljövärden inom planområdet.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet. Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen.

BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

Befintlig bebyggelse är stugor i 1 till 1 ½ våningar med variationer i storlek. Det finns en samlingslokal i de östra delarna av fastigheten och ett badhus i de västra delarna.

Föreslagen bebyggelse är stugor i 1-1 ½ plan. I föreslagen detaljplan regleras en del av de östra och norra delarna med natur, allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, för att säkerställa natur- och kulturmiljövärden. Detaljplanen medger exploatering inom tre större områden exklusive befintliga stugor med kulturmiljövärden. Ny bebyggelse är i huvudsak föreslagen på gräsytor inom fastigheten. Med ny bebyggelse är moderna stugor med god tillgänglighet.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

I Mölle bor cirka 626 personer (enligt KIR, 2016-03-17) vilket innebär ett litet underlag för allmän och kommersiell service. Närmaste affärer finns i Nyhamnsläge och Brunnby. Närmaste grundskola och omsorg ligger i Nyhamnsläge. Förskolor finns i Brunnby, Arild och Nyhamnsläge. Det gamla stationshuset används aktivt som mötesplats och som samlingslokal för lokala föreningar.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten till vissa delar av området är på grund av höjdskillnaderna problematisk. Ny bebyggelse inom planområdet ska uppfylla gällande tillgänglighetskrav.

TRAFIK

Tillfart till fastigheten ska i första hand ske som befintligt via Högkullsvägen och Mossavägen. Det går också att ansluta via Sergeantens väg och Slåttervägen. Parkering finns inom planområdet i nordväst och även i sydöst och dessa regleras i föreslagen detaljplan som parkering inom kvartersmark.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykeltrafik ansluter till fastigheten från ett flertal olika vägar och regleras inte inom kvartersmark.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närheten till kollektivtrafik är relativt god. Busshållplats finns vid Mölle Stationshus cirka 600-700 m söder om planområdet med en turtäthet på 2 bussar per timme under morgon (05-08) och eftermiddag/kväll (16-18) och 1 buss per timme övrig tid.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA-nät. Föreslagen markanvändning ger en marginell belastningsökning av VA-nätet. Den nya byggrätten närmst den nya parkeringen i norr korsas av en större kommunal dagvattenledning samt av privata ledningar. Vid byggnation kan det bli nödvändigt att lägga om ledningarna. En omläggning av kommunal ledning bekostas av exploitören och utförs av eller i samråd med kommunen.

GRUNDVATTENNIVÅN

Grundvattenytan uppskattas ligga relativt högt i förhållande till marknivån på grund av närheten till berggrunden och den starka sluttningen. Med tanke på situationen kan grundvatten vid regn pressas upp till marknivå i fastighetens södra delar. Nivån på grundvattnet kan variera under året på grund av nederbörd. Källare bör inte byggas. Grundvattenförhållanden bör utredas vidare i samband med projektering av området.

AVFALL

Närmsta återvinningsstation finns öster om Kullabergsvägen vid infarten till Mölle cirka 600-700 meter bort.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Inom aktuell fastighet bör ledningsdragningar göras längs fastighetsgräns.

HÄLSA, SÄKERHET

Inom planområdet finns viss risk för tillfälliga översvämningar eftersom området sluttar kraftigt ner mot väst/sydväst och berggrunden ligger ytligt vilket kan leda till att vatten pressas fram ur marken.

BEFINTLIG VERKSAMHETSUTÖVNING

För tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet ansvarar verksamhetsutövare.

MARKFÖRORENINGAR

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

VIBRATIONER OCH RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR

Inom planområdet ligger berggrunden relativt grunt vilket bör tas i beaktande vid markarbeten. Tillfälliga höga vattenflöden kan förekomma men risken för översvämning bedöms som liten med tanke på områdets sluttning. Dagsvattenhantering ska lösas inom fastigheten.

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 utökning av besöksanläggningen med moderna stugor.

Huvudidén med planförslaget är att möjliggöra fler semesterstugor med god tillgänglighet samt bevara befintlig stugbebyggelse och natur med kulturmiljövärden.

Planförslaget innefattar:

- Bekräftande av befintlig besöksanläggning.
- Möjligheter för fler stugor med förutsättningar för god tillgänglighet.
- Bevarande av befintlig stugbebyggelse och natur med kulturmiljövärden.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom den nya markanvändningen inryms inom befintlig tätort.

FÖRESLAGNA PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

Inom planområdet bekräftas befintlig markanvändning genom reglering av kvartersmark för tillfällig vistelse, O. Användningen av planbestämmelsen tillfällig vistelse, tillämpas för områden för alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler. Markanvändningen bekräftas också genom parkering för verksamhet, P, föreslagit medger större parkeringsytor mot bakgrund av möjligheterna till fler byggrätter.

ALLMÄNNA PLATSER MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Naturområde inom planområdet utgör bevarandevärde kulturmiljö (tillsammans med äldre stugor) och föreslås att regleras med bestämmelse om allmän plats med enskilt huvudmannaskap, NATUR₁, i enlighet med Höganäs kommuns visioner och strategier för att värna och utveckla natur- och kulturmiljö.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Det finns ett antal äldre stugor, verksamhetsanläggningar och tre föreslagna byggrätter för nybyggnation som ska anpassas till befintlig kulturmiljö.

Planförslaget medger att detta ska regleras med bestämmelse om nockhöjd, takvinkel, fasad- och takmaterial samt regleringar på omfattningen av byggnaderna och byggrätterna. Bestämmelser om höjd på byggnader kompletteras med planbestämmelsen högsta nockhöjd över angivet nollplan. Detta då markförhållanden är mycket oregelbundna och ytterligare reglering behövs för att undvika olika mätningstolkningar. Planbestämmelserna motiveras genom att de är anpassningsbara till befintlig miljö och variationen på byggrätterna och byggnaderna. Syftet med föreslagen reglering är också att bekräfta kulturmiljövärden.

BYGGRÄTTER

Den befintliga bebyggelsen har fått modernare planbestämmelser som är anpassade till de rådande regleringarna i gällande detaljplan "Byggnadsplan för del av Mölle municipalsamhälle (öster om Kullaberg)" upprättad den 30 juli 1963. För de nya byggrätterna kommer den totala byggnadsarean ange hur mycket byggrätten maximalt får exploateras och byggnaderna regleras genom maximal byggnadsarea per byggnad (100, respektive 110 m²). Syftet med skillnaden i storlek på byggrätter är dels för att kunna tillgodose tillgängligheten, dels för att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelse med kulturmiljövärden.

FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE

BOSTADSBEBYGGELSE OCH KOMPLEMENTSBYGGNADER

Befintlig bebyggelse är stugor i 1 till 1 ½ våningar med variationer i storlek. Det finns en samlingslokal i de östra delarna av fastigheten och ett badhus i de västra delarna.

I förslagen detaljplan regleras en del av de östra och norra delarna med natur, allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, för att säkerställa natur- och kulturmiljövärden. Detaljplanen medger exploatering inom tre större områden exklusive befintliga stugor med kulturmiljövärden. Ny bebyggelse är i huvudsak föreslagen på gräsytor inom fastigheten. Med ny bebyggelse avses moderna stugor med god tillgänglighet.

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE OCH GESTALTNING

Inom planområdet finns bevarandevärde bebyggelse som föreslås skyddas genom planbestämmelser. Förslaget följer planprogram för Mölle och kulturmiljöprogrammets rekommendationer. Semesteranläggningen uppfördes i mitten på 1900-talet och har en tidstypisk arkitektur som är anpassad till platsen, vad gäller gestaltning och placering i landskapet. De ursprungliga byggnaderna har stora arkitektoniska värden medan tillkommande bebyggelse saknar sådana värden. Vid förändringar av bebyggelse som omfattas av varsamhetsbestämmelse ska stor vikt läggas vid att bibehålla bebyggelsens karaktär, gestaltning och placering. Tillkommande bebyggelse skall utgöra ett modernt komplement till ursprungsbyggnaderna.

FÖRESLAGEN NATUR, REKREATION

Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap föreslås att regleras inom planområdet för att skydda kulturmiljövärden inom planområdet. Förslaget naturområdet inom fastigheten Mölle 13:125 upplevs vara en del av naturreservatet som angränsar till aktuellt planområdet. Naturmark inom planområdet bör skötas för att främja biologisk mångfald.

FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR

BILTRAFIK

Ingen förändring av vägstruktur föreslås, framtida trafikallsträng bedöms som liten.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närheten till kollektivtrafik är relativt god. Busshållplats finns vid Mölle Stationshus cirka 600-700 m söder om planområdet med en turtäthet på 2 bussar per timme under morgon (05-08) och eftermiddag/kväll (16-18) och 1 buss per timme övrig tid.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Större parkeringsytor medges på de redan befintliga parkeringsytorna för att kunna tillgodose behoven på antalet parkeringsplatser i området mot bakgrund av den planerade exploateringen. Påverkan av en större parkeringsplats bedöms som liten och den exploatering som medges bedöms leda till cirka 70 nya trafikrörelser per dag när parkeringsplatsen utnyttjas till fullo.

FÖRESLAGEN TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING

Föreslagen markanvändning ger en marginell belastningsökning av VA-nätet.

AVFALL, ÅTERVINNINGSSTATION

Närmsta återvinningsstation finns öster om Kullabergsvägen vid infarten till Mölle cirka 600-700 meter bort.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Bredband, tele, opto, och brandposter kan placeras inom kvartersmark.

Räddningstjänsten ska kontaktas innan eventuell placering av brandposter görs.

Räddningstjänstens fordon ha full framkomlighet till planområdet.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Målsättningen är att detaljplanen ska antas första kvartalet 2018. Detaljplanen är enligt kommunstyrelsens senaste prioriteringsbeslut prioriterad som ett, aktivt planuppdrag.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 15 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 inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

Ett planavtal har upprättats enligt vilket exploatören bekostar planläggning.

ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören skall både kontakta räddningstjänsten innan utbyggnad av vattenledningsnätet för strategisk placering av brandposter, samt huvudmän för eldistribution och gasdistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

FASTIGHETSÄGARENS GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

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

FASTIGHETSBILDNINGSGÄRDER

I Mölle pågår det en detaljplaneändring angående huvudmannaskap för gemensamhetsanläggningarna. Detta påverkar denna plan, då Mölle GA:7 som berör en del av planområdet kommer få ändrat huvudmannaskap till allmänt, ifall att ovan nämnda detaljplaneändring vinner laga kraft.



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.

BEHOVSBEDÖMNING

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 behovsbedömning 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.

Planprogram för Mölle, godkänt Planprogram för Mölle har godkänts i kommunstyrelsen den 2 oktober 2012 § 178 som underlag för föreslagen detaljplan. Programsamråd hölls mellan den 16 maj till den 16 juni 2012. Synpunkter som inkom under samrådet har sammanfattats och besvarats i samrådsredogörelsen för planprogrammet. Följande ställningstagande gäller för aktuellt planområde:

- Områdets befintliga karaktär ska beaktas och utgöra en grund vid förändringar och nygestaltning

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.

BULLER

Miljö kvalitetsnormen för buller är en så kallad målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: ”*det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa*”. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Följande gällande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

▶ <i>Bostäder, vård- och undervisningslokaler</i>	ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
		inne		30 dBA
	maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
		inne		45 dBA (nattetid)

Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats. ...

Följande gällande riktvärde för externt industribuller, enligt Naturvårdsverkets rapport SNV 1978:5 ligger till grund för planeringen. Tabellen gäller frifältsvärden vid nyetablering av industri.

▶ <i>Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet¹</i>	ekvivalentnivå	dag (kl. 07-18)	60 dBA
		kväll (kl. 18-22 och	55 dBA
		helgdag kl. 07-18)	
		natt (kl. 22-07)	55 dBA
	maxnivå	Momentana ljud	-
		nattetid (kl. 22-07)	

Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader.¹

ekvivalentnivå	dag (kl. 07-18)	50 dBA
	kväll (kl. 18-22 och helgdag kl. 07-18)	45 dBA
	natt (kl. 22-07)	40 dBA ²
	Maxniva	55 dBA
maxnivå	Momentana ljud	55 dBA
	nattetid (kl. 22-07)	

Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor.^{1,3}

ekvivalentnivå	dag (kl. 07-18)	60 dBA
	kväll (kl. 18-22 och helgdag kl. 07-18)	55 dBA
	natt (kl. 22-07)	55 dBA
	Maxniva	-
maxnivå	Momentana ljud	-
	nattetid (kl. 22-07)	

1) Vid de fall där kringliggande områden ej utgörs av angivna områdestyper bör bullervillkoren anges på annat sätt, t ex ljudnivå vid stadsplanegräns eller på ett visst avstånd från anläggningen.

2) Värdet för natt behöver ej tillämpas för utbildningslokaler.

3) Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv.

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

VATTEN

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

NATIONELLA OCH REGIONALA 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 behovsbedömningen 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.

SOCIALA KONSEKVENSER**KOPPLINGAR TILL OMGIVNING**

Föreslås genom reglering av naturområde säkerställas.

FRITID OCH FOLKHÄLSA

Främjas genom reglering av naturområde.

TILLGÄNGLIGHET

Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats vid planläggning. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § (byggnader) byggnadsverksförordningen samt 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900) (tomter) i detalj kommer att tillgodoseas avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning.

EKONOMISKA KONSEKVENSER**KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN MÖLLE 13:125**

Får en utgift i samband med bildning av samfällighet.